

3000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 MARS 2019**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4237/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 06/03/2019

Affaire :

Madame BAMBA MADIA

C/

Madame FOFANA MAKROYAKO

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 29 mai 2018 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de madame BAMBA MADIA pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens.

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 06 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE**,  
Président;

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE**,  
Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**,  
Greffier;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:

**Madame BAMBA MADIA**, née le 25-07-1970 à Man, de nationalité ivoirienne, commerçante, domiciliée à Adjamé, téléphone : 05-45-80-10 ;

Demanderesse;

D'une

part ;  
Et ;

**Madame FOFANA MAKROYAKO**, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçante, domiciliée à Yopougon Port-Bouët 2, téléphone : 07-73-21-50 ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 2019, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;



2019 gr R-Bour 1



Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 23 janvier 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 mars 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Suivant exploit d'huissier en date du 07 décembre 2018, madame BAMBA MADIA a fait servir assignation à madame FOFANA MAKROYAKO d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 19 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de madame FOFANA MAKROYAKO du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme de treize millions (13.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de janvier 2015 à novembre 2018, soit 36 mois ;
- ordonner l'ouverture des portes du local querellé ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, madame BAMBA MADIA expose qu'elle a acquis de la société dénommée SIGI, un local sis au marché petit Lomé d'Adjamé, au lot bloc B, face Black market ;

Elle ajoute que, suivant contrat de bail, conclu courant décembre 2015, elle a donné en location à usage professionnel à madame FOFANA MAKROYAKO, ledit local, moyennant un loyer mensuel de cinquante mille (50.000) francs CFA ;



Elle ajoute qu'éprouvant des difficultés financières, elle lui a cédé le local pour un montant de 13.000.000 FCFA ;

Elle indique que cette dernière lui a fait un acompte de trois millions (3.000.000) de francs FCFA, restant lui devoir un reliquat de dix millions (10.000.000) de francs ;

Elle souligne en outre que madame FOFANA MAKROYAKO ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 13.000.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de décembre 2015 à novembre 2018 ;

Elle fait savoir que par exploit en date du 29 mai 2019, elle lui a servi une mise en demeure qui est demeurée infructueuse ;

C'est pourquoi, elle prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner son expulsion du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, de la condamner à lui payer la somme de treize millions (13.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés et d'ordonner l'ouverture des portes du local querellé ;

En réaction, la défenderesse soulève in limine litis, l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure au motif que ledit exploit ne respecte ni les conditions de fond ni les conditions de forme prévues par l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Elle fait savoir que ledit acte doit donc être déclaré nul ;

Subsidiairement au fond, elle prétend qu'elle est liée à la demanderesse par un contrat de bail conclu le 30 novembre 2015 pour une durée de 05 ans, moyennant un loyer mensuel de 50.000 FCFA ;

Elle fait remarquer qu'à la signature du contrat, elle a versé à madame BAMBA MADIA, la somme de 3.000.000 FCFA, représentant une avance de 05 ans de loyers ;

Elle relève que quelques mois plus tard, celle-ci lui a proposé de lui céder le magasin, et après discussion, elles se sont accordées sur le prix de treize millions (13.000.000) de francs CFA ;

Elle souligne toutefois, que, s'étant rendue chez la demanderesse pour lui verser un acompte de 9.000.000 FCFA, elle a refusé de réceptionner les fonds au motif qu'elle a déjà perçu de l'argent de quelqu'un d'autre pour l'acquisition du magasin et lui a demandé de quitter le magasin ;

ST



Elle indique qu'elle a alors sollicité un délai afin de trouver un nouveau local et en réponse, la demanderesse l'a assignée par devant le tribunal de céans ;

Elle demande donc au tribunal de la débouter de sa demande ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

##### **Sur le caractère de la décision**

Madame FOFANA MAKROYAKO a comparu et a conclu ;  
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

##### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce,

*« Les tribunaux de commerce statuent :*

*-En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé ;  
-En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;*

En l'espèce, la demanderesse sollicite la résiliation du bail, l'expulsion de la défenderesse des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupants de son chef, sa condamnation à lui payer des arriérés de loyers et l'ouverture des portes du local ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

##### **Sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion**

La défenderesse soulève l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: *« Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

*La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte*





*d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.*

*A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.*

*Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit.*

*La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;*

Il résulte de ces dispositions que la demande de résiliation et d'expulsion est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente peut relever d'office son inobservation;

En l'espèce, de l'analyse de la mise en demeure du 29 mai 2018, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisi aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personnes et de tout occupant de leur chef;

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie au défendeur est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la demande de résiliation et d'expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et en expulsion, il y a lieu de dire bien fondée l'exception d'irrecevabilité soulevée par madame FOFANA MAKROYAKO et de déclarer ladite action initiée par madame BAMBA MADIA irrecevable pour défaut de mise demeure ;

65



### **Sur la recevabilité de l'action en paiement de loyers**

L'action en paiement de madame BAMBA MADIA a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

### **Sur la demande en paiement des loyers**

La demanderesse sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de treize millions (13.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de janvier 2015 à novembre 2018, soit 36 mois ;

La défenderesse s'y oppose au motif qu'elle s'est déjà acquittée desdits loyers ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que: « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

En outre, l'article 1134 alinéa 1 du code civil dispose que: « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* »;

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse du contrat en date du 30 novembre 2015 produit au dossier que les parties sont liées par un bail commercial en vertu duquel madame FOFANA MAKROYAKO s'est engagée à occuper le local de la défenderesse sis à Adjamé mosquée, moyennant un loyer mensuel de 50.000 FCFA ;

Il ressort du même contrat que la défenderesse a versé à la demanderesse le 30 novembre 2015, la somme de 3.000.000 FCFA correspondant à 5 ans de loyers, pour la période de décembre 2015 à décembre 2020 ;

Or, madame BAMBA MADIA réclame les loyers de la période de janvier 2015 à novembre 2018 ;

Lesdits loyers ayant été payés, il y a lieu de la déclarer mal fondée en sa demande et de l'en débouter ainsi que celle tendant à



ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

**Sur les dépens**

La demanderesse succombe à l'instance ;  
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 29 mai 2018 ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de  
madame BAMBA MADIA pour défaut de mise en demeure  
préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que  
dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° REC: 00282807



D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 24 AVR 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 33  
N° 668 Bord 251 45

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre



