

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3933/2018

JUGEMENT DE DEFAULT  
Du 20/03/2019

Affaire :

Monsieur **ADIKO DIEUDONNE  
MACAIRE**

(MAITRE ANDJEMIAN SERGE ERIC)

C/

**LA SOCIETE GANON RETAIL**

**DECISION  
DEFAULT**

Déclare irrecevable la demande de  
résiliation et d'expulsion de monsieur  
ADIKO DIEUDONNE MACAIRE pour  
défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en  
paiement ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société GANON RETAIL  
à lui payer la somme de 7.000.000  
FCFA représentant les loyers échus et  
impayés de la période de mars 2018 à  
septembre 2018 ;

Déboute le demandeur du surplus de  
ses prétentions ;

Condamne la défenderesse aux dépens ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 20 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle  
siégeaient :

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

**Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN,** Messieurs **N'GUESSAN  
K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS,**  
Assesseurs ;

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

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

**Monsieur ADIKO DIEUDONNE MACAIRE,** né le 14 novembre  
1974 à Abidjan/Attécoubé, de nationalité ivoirienne, Entrepreneur,  
domicilié à Abidjan/Cocody Riviera Golf, téléphone : 07-08-27-59 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE GANON RETAIL,** Société à Responsabilité Limitée,  
au capital de 1.000.000 F CFA dont le siège social est à Abidjan Cocody  
Riviera M'Pouto, 06 BP 2516 Abidjan 06 , RCCM N° CI-ABJ-2017-B  
5110, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur **HIE  
PIERRE HECTOR,** Gérant ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Par jugement avant dire droit du 20 février le tribunal a invité  
Monsieur **ADIKO DIEUDONNE MACAIRE** à produire la mise en  
demeure en date du 08 août 2018 visée dans l'acte d'assignation du 21  
novembre 2018 ; Et renvoyé les parties à l'audience du 27 février 2019 ;

A cette date, la cause a été renvoyée au 06 mars 2019 pour le même  
motif ;

A l'audience du 06 mars 2019, le dossier a été mis en délibéré pour



décision être rendue le 20 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 21 novembre 2018, monsieur ADIKO DIEUDONNE MACAIRE a fait servir assignation à la société GANON RETAIL d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 12 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- prononcer la résiliation du contrat qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de la société GANON RETAIL du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme de 9.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à septembre 2018 à raison de 1.000.000 FCFA le loyer mensuel ;
- condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Par jugement avant dire droit N°3933/2018 du 20 février 2018, le tribunal a invité monsieur ADIKO DIEUDONNE MACAIRE à produire la mise en demeure en date du 08 août 2018 visée dans l'acte d'assignation du 21 novembre 2018 ;

Ledit exploit n'a pas été produit ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure préalable qu'il soulève d'office ;

### **DES MOTIFS**

Les questions relatives au caractère de la décision et au taux de ressort ont été examinées dans le jugement avant dire droit sus évoqué ;

Il y a lieu de s'y référer ;

### **Sur la recevabilité des demandes en résiliation de bail et en expulsion**

Le demandeur sollicite la résiliation du bail le liant à la société GANON

RETAIL et son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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 qu'à peine d'irrecevabilité de l'action, la demande de résiliation du bail est soumise à une mise en demeure préalable, servie au défendeur ;

En l'espèce, à l'analyse des pièces du dossier, il n'est pas établi que le demandeur a servi à la société GANON RETAIL, une mise en demeure avant la saisine du tribunal ;

Cette exigence étant prescrite à peine d'irrecevabilité de l'action, il y a lieu de déclarer l'action en résiliation et en expulsion initiée par monsieur ADIKO DIEUDONNE MACAIRE, irrecevable pour défaut de mise demeure;

### **Sur la recevabilité de la demande en paiement**

L'action en paiement a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

### **Sur le paiement des loyers échus et impayés**

Le demandeur sollicite la condamnation de la société GANON RETAIL à lui payer la somme de 9.000.000 FCFA représentant les loyers échus

et impayés de la période de mars 2018 à septembre 2018, soit sept (07) mois de loyer ;

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 est acquis à l'analyse des pièces du dossier, que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers de sorte qu'elle reste devoir les loyers de la période de mars 2018 à septembre 2018 correspondant à sept (07) mois de loyer ;

Il est constant que les parties ont convenu d'un loyer mensuel de 1.000.000 F CFA de sorte que le montant dû par la société GANON RETAIL sur la période réclamée s'élève à la somme de 7.000.000 F CFA contrairement à la somme de 9.000.000 F CFA dont le demandeur sollicite le paiement ;

A défaut pour la défenderesse de rapporter la preuve qu'elle s'est acquittée desdits loyers, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur ADIKO DIEUDONNE MACAIRE partiellement fondé et de condamner la société GANON RETAIL à lui payer la somme de 7.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à septembre 2018 et le débouté du surplus ;

#### **Sur les dépens**

Le défendeur succombant à l'instance, il doit en supporter les dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de monsieur ADIKO DIEUDONNE MACAIRE pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société GANON RETAIL à lui payer la somme de 7.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés période de mars 2018 à septembre 2018 ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



105 000

06/05/19



10% x 7000 000 = 700 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 09 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 37

N° 266 Bord 289/01

DEBET : 700 000 francs

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

