

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0442/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE /  
DE DEFAULT  
DU 08/05/2019

Affaire :

Monsieur KOUADIO ERNEST

(CABINET MERE SANS TACHE)

C/

1-Monsieur DJEFAGA BAKARY

2- Monsieur DIAKITE KALIFALA

3-LE GROUPE SCOLAIRE  
GANDHI

DECISION  
CONTRADICTOIRE  
DE DEFAULT

Statuant publiquement,  
contradictoirement à l'égard de  
monsieur DJEFAGA Bakary et le  
groupe scolaire GANDHI, par défaut à  
l'encontre de monsieur DIAKITE  
Kalifala et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du  
défaut de tentative de règlement  
amiable préalable ;

Déclare irrecevable l'action de  
monsieur KOUADIO Ernest à l'égard de  
monsieur DIAKITE Kalifala pour défaut  
de personnalité juridique ;

Déclare en revanche recevable son  
action initiée à l'égard de monsieur  
DJEFAGA Bakary et du groupe scolaire  
GANDHI ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne monsieur DJEFAGA Bakary  
et le groupe scolaire GANDHI à lui  
payer la somme de dix mille (10 000)  
francs CFA au titre du reliquat de loyers

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du huit mai deux mille dix-neuf tenue au siège dudit  
Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Messieurs SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS, DOUKA  
CHRISTOPHE AUGUSTE et madame ABOUT OLGA**,  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier  
;

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

**Monsieur KOUADIO ERNEST**, né le 04 juin 1966 à Akoupé, de  
nationalité ivoirienne, fonctionnaire ;

Lequel a élu domicile au cabinet MERE SANS TACHE ; cabinet  
d'Avocat sis à Yopougon, ancienne route de Dabou, résidence Mère  
sans tache, 23 00 53 74 / 05 31 36 83 / 77 68 03 53

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**1- Monsieur DJEFAGA BAKARY**, de nationalité Malienne,  
enseignant, domicilié à Yopougon toit rouge ;

**2- Monsieur DIAKITE KALIFALA**, comptable, nationalité  
ivoirienne, domicilié à Yopougon bel air ;

**3-Groupe scolaire GANDHI Sarl** sis à Yopougon toit rouge, prise en  
la personne de son représentant légal, lequel est domicilié u siège  
dudit établissement;

Défendeurs;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 07 février 2019, la cause a été  
appelée à cette date puis renvoyée au 13 février 2019 devant la 3<sup>ème</sup>



de la période de janvier 2018 à janvier 2019 ;

Le déboute en l'état de sa demande d'expulsion ;

Déboute monsieur KOUADIO Ernest du surplus des autres chefs de demande ;

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

chambre pour attribution ;

A l'audience du 13 février 2019, la cause a été renvoyée au 20 février 2019 pour la production du courrier de Tentative de Règlement Amiable Préalable et communication de pièces;

A cette date, la cause a été renvoyée au 27 février 2019 pour le demandeur ;

A la date du 27 février 2019, la cause a été renvoyée au 06 mars 2019 pour le demandeur et production d'une procuration régulière ;

A l'audience du 06 Mars 2019, la cause a été renvoyée au 13 mars 2019 pour le demandeur ;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 20 mars 2019 pour toutes les parties ;

A l'audience du 20 mars 2019, la cause a été renvoyée au 27 mars 2019 pour le demandeur ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08 mai 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;  
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 26 janvier 2018, monsieur KOUADIO Ernest a fait servir assignation à messieurs DJEFAGA Bakary, DIAKITE Kalifala et au groupe scolaire GANDHI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 07 février 2019, aux fins d'entendre :

-condamner les défendeurs à lui payer la somme de cinq millions quatre cent soixante mille (5 460 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à janvier 2019 ;

-ordonner leur expulsion du local qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, monsieur KOUADIO Ernest expose que, suivant contrat en date du 03 juin 1987, il a donné en location à usage professionnel à messieurs DJEFAGA Bakary et DIAKITE Kalifala son

immeuble formant le lot 4554 bis Ilot 454 sis à Yopougon attié dans lequel ils ont installé une école privée dénommée groupe scolaire GANDHI, moyennant un loyer mensuel de deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA, qui, plus tard est passé à quatre cent vingt mille (420.000) francs CFA ;

Il ajoute que depuis janvier 2018, les défendeurs ont cessé de payer leur loyer de sorte qu'ils restent lui devoir la somme de cinq millions quatre cent soixante mille (5 460 000) francs CFA correspondant aux loyers de la période de janvier 2018 à janvier 2019 ;

Il prétend que, par exploit en date du 20 juin 2018, il leur a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, toutefois, ils ne se sont pas exécutés ;

Il fait savoir que cette attitude des défendeurs lui cause de graves préjudices qu'il y a lieu de faire cesser ;

C'est pourquoi, il prie le tribunal d'ordonner l'expulsion des défendeurs du local qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef et de les condamner à lui payer la somme de cinq millions quatre cent soixante mille (5 460 000) francs CFA au titre des arriérés de loyers échus et restés impayés ;

En réaction, le groupe scolaire GANDHI soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action de monsieur KOUADIO Ernest pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Il explique que l'exploit de remise de courrier versé au dossier par le demandeur pour rapporter la preuve d'un règlement amiable préalable est un faux et qu'en réalité, celui-ci n'a jamais procédé à une telle tentative, il demande donc à prouver le faux par la procédure du faux incident civil ;

En outre, il fait remarquer que monsieur DIAKITE Kalifala est décédé le 16 juillet 2017 ;

Subsidiairement au fond, il fait savoir que, contrairement aux prétentions du demandeur, le loyer mensuel est de cent cinquante mille francs (150.000) CFA tel qu'il ressort du contrat de bail enregistré le 27 août 1990, versé au dossier par le bailleur lui-même et que ledit loyer n'a pas subi de révision ;

Il allègue qu'il restait donc devoir la somme d'un million neuf cent cinquante mille (1.950.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers et qu'ayant versé un million neuf cent quarante mille (1.940.000) francs CFA au demandeur, il ne reste plus devoir à monsieur KOUADIO Ernest que la somme de dix mille francs (10.000) CFA au titre des arriérés de loyers réclamés ;

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 pour défaut de personnalité juridique de monsieur DIAKITE Kalifala qu'il soulève d'office ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur DJEFAGA Bakary a été assigné à sa personne et le groupe scolaire GANDHI à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire à leur égard ;

Quant à monsieur DIAKITE Kalifala il n'a pas été assigné à sa personne, n'a ni comparu, ni conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut à son égard ;

#### **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, le demandeur sollicite l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et leur condamnation à lui payer la somme de 5 460 000 francs CFA au titre des arriérés de loyers ;

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

#### **Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable**

Le groupe scolaire GANDHI prétend que l'action de monsieur KOUADIO Ernest est irrecevable pour non-respect de la procédure de tentative de règlement amiable préalable prescrite par la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Aux termes de l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce : *« La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisie du tribunal de commerce et se tient entre les*

*parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation » ;*

Par ailleurs, l'article 41 in fine de la même loi ajoute, que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il ressort de ces dispositions qu'à peine d'irrecevabilité de leur action, les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce ;

Cependant, en matière de résiliation de bail à usage professionnel et d'expulsion, l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial prévoit une procédure particulière, consistant à adresser une mise en demeure préalable à la partie adverse, au moins un mois avant la saisine des juridictions compétentes ;

Or, il résulte de l'article 10 du traité OHADA que les actes uniformes sont d'application directe et obligatoire nonobstant toutes dispositions contraires de droit interne ;

Il s'ensuit que l'exigence d'une tentative de règlement amiable à initier par les parties avant toute saisine du tribunal de commerce, prescrite par les articles 5 et 41 de la loi ivoirienne n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, ne peut s'appliquer en matière de résiliation et expulsion ; l'article 10 susvisé consacrant la supériorité de l'acte uniforme sur la loi interne ;

En outre, en raison du lien de connexité existant entre les demandes en résiliation en expulsion et la demande en paiement introduite dans le même acte d'assignation, la tentative de règlement amiable relativement à cette demande n'est pas obligatoire ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la défenderesse ;

**Sur l'irrecevabilité de l'action à l'égard de monsieur DIAKITE Kalifa pour défaut de capacité**

Monsieur KOUADIO Ernest sollicite l'expulsion de monsieur DIAKITE Kalifala du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale et administrative « *Toute personne, physique ou morale, peut agir devant les juridictions de la République de Côte d'Ivoire, en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son*

droit.

*Toute personne, physique ou morale, peut dans tous les cas, être appelée devant ces juridictions à l'effet de défendre à une action dirigée contre elle » ;*

Il résulte de ces dispositions que seules les personnes dotées de la personnalité juridique, c'est-à-dire qui ont l'aptitude à être sujet de droit peuvent attirer ou être attirées devant les juridictions ivoiriennes et que pour agir en justice, il faut avoir la capacité pour le faire ;

En l'espèce, il est constant comme résultant de l'acte de décès N°1572 en date du 31 juillet 2017 délivré par l'état civil de la commune de Yopougon que monsieur DIAKITE Kalifala est décédé le 16 juillet 2017 ;

Or, le demandeur l'a assigné à comparaître par devant le tribunal par exploit en date du 26 janvier 2019, soit plus de 18 mois après son décès ;

Il s'en induit manifestement qu'à la date d'assignation, celui-ci étant décédé n'avait l'aptitude à avoir des droits et des obligations et à les exercer ;

Dans ces conditions, il y a lieu de déclarer l'action initiée par monsieur KOUADIO Ernest irrecevable à l'égard de monsieur DIAKITE Kalifala pour défaut de personnalité juridique ;

En revanche, l'action de monsieur KOUADIO ERNEST, dirigée contre monsieur DJEFAGA Bakary et le groupe scolaire GANDHI a été initiée dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur le faux incident civil**

Le groupe scolaire GANDHI explique que l'exploit de remise de courrier versé au dossier par le demandeur pour rapporter la preuve d'un règlement amiable préalable est un faux et qu'en réalité, celui-ci n'a jamais procédé à une telle tentative, il demande donc à prouver le faux par la procédure du faux incident civil ;

Il a été sus jugé que l'exigence d'une tentative de règlement amiable à initier par les parties avant toute saisine du tribunal de commerce, prescrite par les articles 5 et 41 de la loi ivoirienne n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, ne peut s'appliquer en matière d'expulsion ;

Dans ces conditions, la demande d'inscription en faux du groupe scolaire GANDHI n'ayant aucun intérêt pour la solution du litige, il convient de la rejeter ;

### **Sur le paiement des loyers**

Le demandeur sollicite la condamnation du groupe scolaire GANDHI à lui payer la somme de cinq millions quatre cent soixante mille (5 460 000) francs CFA correspondant aux arriérés de loyers de la période de janvier 2018 à janvier 2019, soit 13 mois, à raison de quatre cent vingt mille (420.000) francs CFA le loyer mensuel ;

Celle-ci s'oppose et fait valoir que le loyer mensuel est de cent cinquante mille (150.000) francs CFA et qu'elle restait donc devoir la somme d'un million neuf cent cinquante mille (1.950.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers pour la période réclamée ;

Elle relève toutefois, qu'ayant versé un million neuf cent quarante mille (1.940.000) francs CFA au demandeur, elle lui doit en définitive la somme de dix mille francs (10.000) CFA au titre des arriérés de loyers réclamés ;

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 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise que: « *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* » ;

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, les parties produisent au dossier deux contrats :

Le premier conclu le 03 août 1987 entre monsieur KOUADIO Ernest et messieurs DJEFAGA Bakary et DIAKITE Kalifala portant sur un bâtiment de 5 appartements destiné à usage scolaire, moyennant un loyer mensuel de 250.000 FCFA, valable pour une durée de trois années allant du 1<sup>er</sup> août 1987 au 31 juillet 1990 ;

Le second, plus récent, enregistré le 27 août 1990, conclu entre monsieur ANAYE Emmanuel, agissant au nom et pour le compte du bailleur et le Groupe scolaire GANDHI portant sur le même local, qui prévoit un loyer mensuel de cent cinquante mille (150.000)

francs CFA, pour une durée d'un an allant du 1<sup>er</sup> juillet 1990 au 30 juin 1991 ;

Il s'ensuit que les parties ont substitué le premier contrat par le second de sorte que le loyer du local s'élève désormais à la somme de 150.000 F CFA et le défendeur ne rapporte pas la preuve par la production de pièce que ledit loyer a subi une hausse de sorte à atteindre la somme de quatre cent vingt mille (420.000) francs CFA ;

Par ailleurs, il est acquis à l'analyse des reçus de versement en date des 07 septembre, 08 octobre, 25 octobre 2018 et 29 janvier 2019 dossier que les défendeurs ont effectué des paiements d'un montant total d'un million neuf cent quarante mille (1.940.000) francs CFA, et ils ne restent devoir au demandeur que la somme de dix mille (10.000) francs CFA au titre des loyers réclamés ;

Il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur KOUADIO Ernest partiellement fondé et de condamner monsieur DJEFAGA Bakary, et le groupe scolaire GANDHI à lui payer la somme de dix mille (10.000) francs CFA au titre des reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à janvier 2019 ;

### **Sur l'expulsion des défendeurs**

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'expulsion des locataires du local loué qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, au motif qu'ils restent lui devoir des loyers échus et impayés ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que: « *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.» ;*

En l'espèce, il a été jugé que les défendeurs restent devoir au demandeur la somme de dix mille (10.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ; ce qui implique qu'ils ont manqué à leur obligations contractuelles ;

Toutefois, l'expulsion sollicitée ne peut être ordonnée que si le contrat de bail liant les parties est résilié ;

En l'espèce, monsieur KOUADIO Ernest n'ayant pas formulé de demande dans ce sens, il en découle que les parties demeurent toujours dans les liens contractuels ;

Dès lors, il y a lieu de dire en l'état monsieur KOUADIO Ernest mal fondé en ce chef de demande et de l'en débouter en l'état ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

*1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;*

*2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*

*3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;*

*4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

En l'espèce, monsieur KOUADIO Ernest ne justifie pas l'urgence à ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

Il convient de rejeter cette demande comme étant mal fondée ;

### **Sur les dépens**

Les défendeurs succombent à l'instance ;

Il y a lieu de les condamner aux dépens ;



### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de monsieur DJEFAGA Bakary et le groupe scolaire GANDHI, par défaut à l'encontre de monsieur DIAKITE Kalifala et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Déclare irrecevable l'action de monsieur KOUADIO Ernest à l'égard de monsieur DIAKITE Kalifala pour défaut de personnalité juridique ;

Déclare en revanche recevable son action initiée à l'égard de monsieur DJEFAGA Bakary et du groupe scolaire GANDHI ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne monsieur DJEFAGA Bakary et le groupe scolaire GANDHI à lui payer la somme de dix mille (10.000) francs CFA au titre du reliquat de loyers de la période de janvier 2018 à janvier 2019 ;

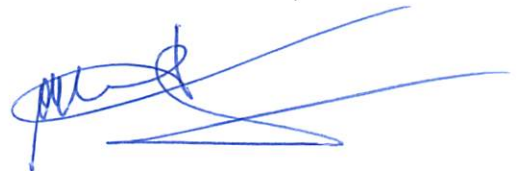
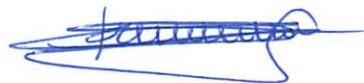
Le déboute en l'état de sa demande d'expulsion ;

Déboute monsieur KOUADIO Ernest du surplus des autres chefs de demande ;

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le... 12 juil 2019  
REGISTRE A.J Vol... 45 F° 54  
N° 1130 Bord 429, 05

**REÇU : GRATIS**

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

