

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°856/2019

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE  
DU 22/05/2019

Affaire :

**LA SOCIETE ASSOIF FA MOYE**

(Maître N'GUETTA GERARD)

C/

**1-Madame LOUVEL NOELLE  
(BB61/62)**

**2-Monsieur AKOREDE TUANI  
LAWAL (BB26)**

**3- Monsieur FATIH SAGLAM  
(BB35)**

**4- Monsieur BANCE  
ABDOULAYE (BB30)**

**5- Monsieur BAKARY  
OUMAROU (BB89)**

**6- Monsieur BEYTEKIN  
SELCUNK (BB85-86)**

**7- Monsieur BALMA JOACHIM  
(BB19)**

**8- Docteur GAUSE (B22/12)**

**9- Madame HIE KONAYA  
GOGETTE (B44/36)**

**10- Monsieur SABITOU  
TAOFIK ALLADE (BB19)**

**11- Monsieur SANGARE  
KASSOUM (BB31)**

**12- Monsieur OUEDRAOGO  
DIEU-DONNE (V28)**

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise  
en demeure en date du 05 Février  
2019 ;

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 22 MAI 2019**

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

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

**Madame ABOUT OLGA, Messieurs SAKO KARAMOKO, DOUKA  
CHRISTOPHE AUGUSTE et N'GUESSAN EUGENE, Assesseurs ;**

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

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

**LA SOCIETE ASSOIF FA MOYE**, au capital de 50.000.000 FCFA, sise à  
Marcory cité Hibiscus, 04 BP 2496 Abidjan 04, Tel : 21 28 18 25 / 02 03 68  
82, RCCI ABJ-201-0-13-694, prise en la personne de madame OUATTARA  
Lydie, son représentant légal, laquelle société fait élection de domicile en  
son dit siège social ;

Ayant pour conseil Maître N'GUETTA GERARD, Avocat à la Cour d'Appel  
d'Abidjan, y demeurant 55 boulevard clozel immeuble SCI LA Réserve, sis  
face palais de Justice d'Abidjan Plateau, 16BB666 Abidjan 16, Tel : 20 22  
02 61 / 63, fax : 20 22 32 42 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**1-Madame LOUVEL NOELLE (BB61/62)**, locataire occupant un local  
à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la  
requérante, en son lieu de travail ;

**2-Monsieur AKOREDE TUANI LAWAL (BB26)**, locataire occupant  
un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété  
de la requérante, en son lieu de travail ;

**3- Monsieur FATIH SAGLAM (BB35)**, locataire occupant un local à  
usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la  
requérante, en son lieu de travail ;

**4- Monsieur BANCE ABDOULAYE (BB30)**, locataire occupant un  
local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la  
requérante, en son lieu de travail ;

**5- Monsieur BAKARY OUMAROU (BB89)**, locataire occupant un

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de la société ASSOHO FA MOYE SARL pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable l'action en paiement de la société ASSOHO FA MOYE et la demande reconventionnelle de madame LOUVEL Noëlle ;

Dit en l'état la société ASSOHO FA MOYER SARL mal fondée en sa demande en paiement ;

L'en déboute en l'état ;

Dit madame LOUVEL Noëlle mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**6- Monsieur BEYTEKIN SELCUNK (BB85-86)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**7- Monsieur BALMA JOACHIM (BB19)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**8- Docteur GAUSE (B22/12)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**9- Madame HIE KONAYA GOGETTE (B44/36)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**10- Monsieur SABITOU TAOFIK ALLADE (BB19)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**11- Monsieur SANGARE KASSOUM (BB31)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**12- Monsieur OUEDRAOGO DIEU-DONNE (V28)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

Défendeurs;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 13 mars 2019, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOEL, puis la cause a été renvoyée à l'audience publique du 10 Avril 2019 pour être mise délibérée;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°486/2019;

A l'audience du 10 Avril 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 22 mai 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

## **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**

Par exploit du 04 Mars 2019, la société ASSO H FA MOYE SARL a fait servir assignation à madame LOUVEL Noëlle, AKOREDE Tuani Lawal, FATIH Saglam, BANCE Abdoulaye, BAKARY Oumarou, BEYTEKIN Selcunk, BALMA Joachim, Docteur GAUSE, HIE Konaya Goette, SABITOU Taofik Allade, SANGARE Kassoum et OUEDRAOGO Dieu-Donné, d'avoir à comparaître, le 13 Mars 2019 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- prononcer la résiliation des contrats de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tous occupants de leurs chefs ;
- les condamner à lui payer les sommes suivantes :
  - madame LOUVEL Noëlle : 1.560.000 francs CFA ;
  - monsieur AKOREDE Tuani Lawal : 1.047.000 francs CFA ;
  - monsieur FATIH Saglam : 1.310.000 francs CFA ;
  - monsieur BANCE Abdoulaye : 780.000 francs CFA ;
  - monsieur BAKARY Oumarou : 1.062.000 francs CFA ;
  - monsieur BEYTEKIN Selcunk : 750.000 francs CFA ;
  - monsieur BALMA Joachim : 1.119.000 francs CFA ;
  - Docteur GAUSE : 1.000.000 francs CFA ;
  - madame HIE Konaya Goette : 1.260.000 francs CFA ;
  - monsieur SABITOU Taofik Allade : 520.000 francs CFA ;
  - monsieur SANGARE Kassoum : 1.260.000 francs CFA ;
  - monsieur OUEDRAOGO Dieu-Donné : 650.000 francs CFA ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;
- les condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, la société ASSO H FA MOYE SARL expose que suivant contrats de bail, elle a donné en location à usage professionnel aux défendeurs, ses locaux sis à Abidjan quartier Port Bouët Abattoir ;

Elle ajoute que ces derniers ne paient pas régulièrement les loyers, de sorte qu'ils lui sont redevables des mois de loyers sus-indiqués ;

Elle indique qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les



clauses et conditions du bail qu'elle leur a servie par exploit du 05 Février 2019, les défendeurs ne se sont pas exécutés ;

Réagissant aux écritures de madame LOUVEL Noëlle, la demanderesse s'oppose à sa demande de rédiger un contrat de bail au motif que le bail peut être écrit ou verbal ;

Pour toutes ces raisons, elle prie la juridiction de céans de les condamner à lui payer les sommes susdites, de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant et d'ordonner, leur expulsion des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs;

En réplique, madame LOUVEL Noëlle explique qu'elle a réclamé en vain à la demanderesse de lui délivrer un contrat de bail et les relevés de compte mensuel ou annuel, elle indique qu'elle n'a pas pu s'acquitter de ses obligations fiscales du fait de l'absence de ces documents et qu'elle a donc suspendu le règlement de ses loyers jusqu'à la régularisation de cette situation ;

En outre, elle conteste les loyers réclamés par la société ASSO H FA MOYE SARL et prie le tribunal d'ordonner une réédition des comptes au fin de déterminer les loyers qu'elle reste devoir ;

Au cours de la mise en état du 04 avril 2019, elle a demandé au tribunal d'ordonner à la demanderesse de matérialiser leur contrat de bail ;

Monsieur BEYTEKIN Selcunk pour sa part reconnaît devoir la somme de 450.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Les autres défendeurs n'ont pas fait valoir leurs moyens de défense ;

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 ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

Madame LOUVEL Noëlle et monsieur BEYTEKIN Selcunk ont fait valoir leurs moyens de défense ;

Quant à madame FATIH Saglam et messieurs AKOREDE Tuani Lawal, BANCE Abdoulaye, BAKARY Oumarou, BALMA Joachim, Docteur GAUSE, HIE Konaya Golette, TAOFIK Allade, SANGARE Kassoum et OUEDRAOGO Dieu-Donné, ils ont été assignés à leurs personnes ;

Il convient donc 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 CFA 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 CFA » ;*

En l'espèce, la demanderesse sollicite la résiliation des contrats de bail la liant aux défendeurs, leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et leur condamnation à lui payer des loyers échus et impayés ;

Reconventionnellement madame LOUVEL Noëlle demande une reddition de compte et prie le tribunal de contraindre la demanderesse à formaliser leur contrat de bail ;

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

### **Sur la recevabilité de l'action en résiliation de bail et en expulsion**

La demanderesse sollicite la résiliation des baux la liant aux défendeurs et leur expulsion de ses locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes de leurs biens que de tous occupants de leur 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 que la résiliation du bail commercial 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 des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure du 05 février 2019, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information aux preneurs 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 leur expulsion, le cas échéant, de leurs personnes, de leurs biens 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 aux défendeurs est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que l'action en résiliation de bail et en 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 expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par la demanderesse irrecevable pour défaut de mise demeure;

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

L'action en paiement de la société ASSO H FA MOYE SARL ainsi que la demande reconventionnelle de madame LOUVEL Noëlle ont été initiées dans les forme et délai légaux ;

Elles sont donc recevables ;

### **AU FOND**

#### **Sur la demande principale**

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

La demanderesse prie le tribunal de condamner les défendeurs à lui payer

cf

des loyers échus et impayés

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 dispose que : « *les conventions légalement formées tiennent lieu de lois 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 ;

Toutefois, en l'espèce, la demanderesse n'a pas précisé les périodes de loyers réclamés à ses locataires, de même aucune pièce au dossier ne permet de déterminer les dites périodes de sorte que le tribunal ne peut apprécier sa demande ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire ce chef de demande de la société ASSOH FA MOYE mal fondé en l'état et de la débouter en l'état ;

#### **Sur la demande reconventionnelle**

#### **Sur la réédition des comptes**

Madame LOUVEL Noëlle conteste les montants des loyers réclamés par la demanderesse et sollicite une reddition des comptes ;

Le tribunal fait observer que cette mesure a pour but d'effectuer le contrôle de la comptabilité de la SOCIETE ASSOH FA MOYE SARL de sorte à déterminer les périodes ainsi que les loyers dus par la défenderesse ;

Toutefois, il a été sus jugé, que la demande en paiement de la société ASSOH FA MOYE SARL est mal fondée ;

Dès lors, ladite demande est désormais sans objet et doit être rejetée ;

#### **Sur la rédaction d'un bail écrit**

Madame LOUVEL Noëlle demande au tribunal d'ordonner à la demanderesse de formaliser leur contrat de bail écrit ;

Il ressort des dispositions de l'article 103 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que le contrat peut être écrit ou verbal ;

Il appartient donc aux parties de choisir la nature de leur contrat ;



Dès lors, le tribunal ne peut obliger l'une des parties à matérialiser par écrit un contrat de bail verbal les liant ;

Il y a lieu de rejeter la demande comme étant mal fondée ;

### **Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Toutefois, elle a été déclarée mal fondée en l'état en sa demande en paiement de loyers ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande sans objet et de le rejeter ;

### **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 en date du 05 Février 2019 ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de la société ASSO H FA MOYE SARL pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable l'action en paiement de la société ASSO H FA MOYE et la demande reconventionnelle de madame LOUVEL Noëlle ;

Dit en l'état la société ASSO H FA MOYER SARL mal fondée en sa demande en paiement ;

L'en déboute en l'état ;

Dit madame LOUVEL Noëlle mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N° 26 : 00 28 28 20

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....2.8 JUN 2019.....

REGISTRE A.J. Vol.....45.....F°.....50.....

N°.....7030.....Bord 388 / 24.....

REÇU : Dix huit mille francs

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



