

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°o857/2019

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE/ DE  
DEFAUT  
DU 22/05/2019

Affaire :

LA SOCIETE ASSOH FA  
MOYE SARL

(Maître N'GUETTA N.J.  
GERARD)

C/

1- Monsieur YOUAN PIERRE  
(V13)

2- Monsieur SINON ADAMA  
(V14)

3- Monsieur AMADO  
HAÏDARA (V63)

4- Monsieur SINON  
SADOUKOU (Vo8)

5- Monsieur SINON SIDIKI  
(V19)

6- Monsieur KOUANDA  
MOUSSA (V60)

7- Monsieur YOUAN SERGE  
(V61)

8- Monsieur PACOSTOGO  
IBRAHIM (V59)

9- Monsieur SINON  
OUMAROU (V53)

10- Monsieur KANAZOE  
AMADOU (V51)

11- Monsieur SINON YAMBA  
(V47)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise

## 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 ASSOH FA MOYE SARL**, 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 N.J. GERARD, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 55 boulevard clozel immeuble SCI La Réserve, sis face au Palais de Justice d'Abidjan Plateau, 16 BP666 Abidjan 16, Tel : 20 22 02 61 / 63, fax : 20 22 32 42 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**1- Monsieur YOUAN PIERRE (V13)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**2- Monsieur SINON ADAMA (V14)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**3- Monsieur AMADO HAÏDARA (V63)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**4- Monsieur SINON SADOUKOU (Vo8)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir,

en demeure en date du 05 Février 2019 ;

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

Déclare recevable l'action en paiement de ladite société ;

L'y dit mal fondée en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Déboute la société ASSOH FA MOYE SARL du surplus de ses prétentions ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**5- Monsieur SINON SIDIKI (V19)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**6- Monsieur KOUANDA MOUSSA (V60)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**7- Monsieur YOUAN SERGE (V61)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**8- Monsieur PACOSTOGO IBRAHIM (V59)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**9- Monsieur SINON OUMAROU (V53)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**10- Monsieur KANAZOE AMADOU (V51)**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Abidjan Port-Bouët Abattoir, propriété de la requérante, en son lieu de travail ;

**11- Monsieur SINON YAMBA (V47)**, 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 délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

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 ;

Ouï 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 ASSOH FA MOYE SARL représenté a fait servir assignation à messieurs YOUAN PIERRE, SINON ADAMA, AMADO HAIDARA, SINON SADOUKOU, SINON SIDIKI, KOUANDA MOUSSA, YOUAN SERGE, PACOSTOGO IBRAHIM, SINON OUMAROU, KANAZOE AMADOU, SINON YAMBA, d'avoir à comparaître, le 13 Mars 2019 par-devant le tribunal de céans, à l'effet de voir :

- prononcer la résiliation du contrat de bail la liant aux défendeurs ;
- ordonner leur expulsion des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef ;
- les condamner à lui payer les sommes suivantes :
  - monsieur YOUAN PIERRE : un million soixantequinze mille (1.075.000) francs CFA
  - monsieur SINON ADAMA ; un million soixantequinze mille (1.075.000) francs CFA ;
  - monsieur AMADO HAIDARA : huit cent cinquante mille (850.000) francs CFA
  - monsieur SINON SADOUKOU : neuf cent mille (900.000) francs CFA ;
  - monsieur SINON SIDIKI : neuf cent vingt-cinq mille (925.000) francs CFA ;
  - monsieur KOUANDA MOUSSA : neuf cent cinquante mille (950.000) francs CFA ;
  - monsieur YOUAN SERGE : neuf cent vingt-cinq mille (925.000) francs CFA ;
  - monsieur PACOSTOGO IBRAHIM : sept cent soixantequinze mille (775.000) francs CFA ;
  - monsieur SINON OUMAROU : huit cent soixantequinze mille (875.000) francs CFA ;
  - monsieur KANAZOE AMADOU : huit cent vingt-cinq mille (825.000) francs CFA ;
  - monsieur SINON YAMBA : un million quarante mille (1.040.000) francs CFA ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

- les condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse explique que par contrat de type B.O.T (Build. Operate. Transfert) le district d'Abidjan lui a concédé la construction, la gestion et l'exploitation d'un abattoir moderne sis à Port-Bouet ;

Elle indique qu'elle a construit plusieurs magasins qu'elle a donné en location à usage professionnel aux défendeurs moyennant des loyers mensuels allant de quarante mille (40.000) francs CFA à vingt-cinq mille (25.000) francs CFA ;

Elle fait-noter que ceux-ci ne paient pas régulièrement leurs loyers de sorte qu'ils restent lui devoir les loyers sus indiqués ;

Elle souligne que par exploit du 05 février 2019, elle leur a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions des baux qui est resté infructueuse ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de les condamner à lui payer les loyers réclamés, de prononcer la résiliation des contrats 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 ;

Les défendeurs n'ont pas fait valoir de 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**

Messieurs YOUAN PIERRE, SINON ADAMA, AMADO HAIDARA, SINON SADOUKOU, KOUANDA MOUSSA, YOUAN SERGE, SINON OUMAROU, KANAZOE AMADOU, SINON YAMBA ont été assignés à leurs personnes

Il convient donc de statuer par décision contradictoire à leur égard ;

Messieurs SINON SIDIKI et PACOSTOGO IBRAHIM n'ont pas été assignés à leurs personnes et n'ont pas fait valoir leurs moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision de défaut à leur égard ;

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

Aux termes des dispositions 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 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 ;

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 en demeure;

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

L'action en paiement de la société ASSOH FA MOYE SARL a été initiée dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

#### **AU FOND**

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

La demanderesse prie le tribunal de condamner les défendeurs à lui payer 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 SARL mal fondé en l'état et de la débouter en l'état ;

#### **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 à l'égard de messieurs YOUAN PIERRE, SINON ADAMA, AMADO HAIDARA, SINON SADOUKOU, KOUANDA MOUSSA, YOUAN SERGE, SINON OUMAROU, KANAZOE AMADOU, SINON YAMBA et par défaut à l'encontre de messieurs SINON SIDIKI et PACOSTOGO IBRAHIM 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 ASSOH FA MOYE SARL pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable l'action en paiement de ladite société ;

L'y dit mal fondée en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Déboute la société ASSOH FA MOYE SARL du surplus de ses prétentions ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°Qle: 00 282820

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 28 JUIN 2019.....

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°..... 50

N°..... 7030 Bord..... 3881 25

REÇU : Dix huit mille francs

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