

TA/DM/KV  
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1384/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
AVANT DIRE DROIT  
du 16/05/2019

Affaire :

Les Ayants Droit de feu Akil BORRO et  
feue ZEIN ROSITA

- 1/ Monsieur BORRO ISSAM
- 2/ Monsieur BORRO SAMIR
- 3/ Monsieur BORRO FAOUZI
- 4/ Mademoiselle BORRO NAGELA
- 5/ Mademoiselle BORRO NAJWA
- 6/ Monsieur BORRO AKIL IBRAHIM
- 7/ Monsieur BORRO MOHAMED
- 8/ Monsieur BORRO HUSSAIN
- 9/ Mademoiselle BORRO Kathia  
(Maître YAO KOFFI)

Contre

- 1/ Monsieur Camara AMATH
- 2/ Monsieur Diakité MAHAMADOU
- 3/ Monsieur NIANG MOMAR  
(SCPA NANA BLEDE )

DECISION :

Contradictoire

Rejette la fin de non-recevoir  
soulignée par Messieurs CAMARA  
Amath, DIAKITE Mahamadou et  
NIANG Momar ;

Reçoit l'action des ayants-droit de  
feu Akil Borro et feue Zein Rosita à  
savoir Messieurs BORRO Issam,  
BORRO Samir, BORRO Faouzi,  
BORRO Akil Ibrahim, BORRO  
Mohamed, BORRO Hussain et  
Mesdemoiselles BORRO Nagela,  
BORRO Najwa et BORRO Kathia ;

Ordonne la continuation de la  
procédure ;

Renvoie la cause et les parties à  
l'audience du 23 mai 2019 ;

Réserve les dépens.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du jeudi seize mai de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège  
dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du  
Tribunal ;

**Messieurs N'GUESSAN BODO, KOFFI YAO, N'GUESSAN  
GILBERT, DOSSO IBRAHIMA, DAGO ISIDORE, et TRAZIE BI  
VAME**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud  
Paule Emilie**, Greffier ;

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

**1/ Monsieur BORRO ISSAM**, né le 23/05/1942 à Grand-Bassam,  
Gérant de société de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-  
Cocody Danga, titulaire de la CNI C00268900 18 ; établie le  
22/06/2009 à Abidjan ;

**2/ Monsieur BORRO SAMIR**, né le 09/05/1943 à Grand-Bassam,  
Commerçant de nationalité Ivoirio-belge, demeurant à Abidjan-  
titulaire de la CNI 04/00585/86; établie à Abidjan ;

**3/ Monsieur BORRO FAOUZI**, né le 10/05/1945 à Grand-Bassam,  
Comptable de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Marcory,  
zone 4, CP 001 BP 0170 Abidjan, titulaire de la CNI : 0034 1228 60;  
établie le 0/06/2009 à Abidjan ;

**4/ Mademoiselle BORRO NAGELA**, née le 25/11/1953 à Abidjan,  
Attachée de Direction, de nationalité ivoirienne, demeurant à  
Abidjan-Treichville, zone 2 rue des Carriers, titulaire, titulaire de la  
CNI C 0027 1872 65; établie le 22/06/2009 à Abidjan ;

**5/ Mademoiselle BORRO NAJWA**, née le 05/08/1955 à El Rihan  
(Liban), de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Treichville,  
zone 2 rue des Carriers ;

**6/ Monsieur BORRO AKIL IBRAHIM**, né le 28/11/1973 à Abidjan-  
Plateau, Directeur commercial de nationalité ivoirienne demeurant à  
Abidjan-Cocody Danga, titulaire, titulaire de la CNI C01080018 68 ;

établie le 03/08/2015 à Abidjan ;

**7/ Monsieur BORRO MOHAMED**, né le 11/08/1978 à Abidjan-Plateau, Chef de Vente de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Treichville zone 2, titulaire de la CNI C 0103933, établie le 19/10/2015 à Abidjan ;

**8/ Monsieur BORRO HUSSAIN**, né le 29/12/1988 à Treichville, Enseignant de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan-Plateau rue du Commerce, titulaire de la CNI C 01082145574 ; établie le 11/08/2015 à Abidjan ;

**9/ Mademoiselle BORRO KATHIA**, née le 05/08/1955 à El Rihan (Liban), de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Treichville, zone 2 rue des Carriers ;

**Demandeurs**, représentés par leur conseil **Maître KOFFI YAO**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Bd Latrille, entre le Carrefour du glacier des oscar et la SODECI, immeuble « Les pierres Claires » 04 BP 2825 Abidjan 04, Tél : 22 42 66 72

D'une part ;

Et

**1/ Monsieur CAMARA AMATH**, né le 28/11/1958 au Sénégal, se disant promoteurs du marché Centre Commercial Palais des Sports de Treichville, 01 BP 470 Abidjan 01, de nationalité sénégalaise ;

**2/ Monsieur DIAKITE MAHAMADOU** né le 14/01/1964 au Sénégal, se disant promoteurs du marché Centre Commercial Palais des Sports de Treichville, 01 BP 470 Abidjan 01 de nationalité sénégalaise ;

**3/ Monsieur NIANG MOMAR** né le 12/01/1959 au Sénégal, se disant promoteurs du marché Centre Commercial Palais des Sports de Treichville, 01 BP 470 Abidjan 01, de nationalité sénégalaise ;

**Défendeurs**, représentés par leur conseil **SCPA NANA BLEDE**, Avocat à la Cour ;

D'autre part ;

Enrôlée le 11 avril 2019 pour l'audience du 18 avril 2019, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 25 avril 2019 pour le défendeur et au

02 mai 2019 pour les observations des demandeurs sur la forme ;

A l'audience du 02 mai 2019, la cause étant en état d'être jugée le Tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 16 mai 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens, fins et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier du 09 avril 2019, Les Ayants-droits de feu AKIL BORRO et de feu Zein Rosita à savoir, Messieurs BORRO Issam, BORRO Samir, BORRO Faouzi, BORRO Akil Ibrahim, BORRO Mohamed, BORRO Hussein et Mesdemoiselles BORRO Nagela, et BORRO Najwa, ont assigné Messieurs CAMARA Amath, DIAKITE Mahamadou et NIANG Momar, à comparaître devant le tribunal de ce siège le 18 avril 2019 pour entendre :

- prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion des défendeurs tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- condamner les défendeurs à leur payer la somme de 283.000.000 F CFA ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel ou opposition ;
- condamner les défendeurs aux dépens ;

A l'appui de leur action les demandeurs énoncent qu'ils sont liés aux défendeurs par un contrat de bail portant sur un immeuble à usage commercial conclu le 26 mars 2016 ;

Ils précisent que le contrat prévoit au chapitre dépôt de garantie ou caution, que les défendeurs versent aux bailleurs au moment de la signature du contrat, la somme totale de 340.000.000 FCFA à titre

de pas de porte pour l'ensemble des magasins ;

Ils indiquent qu'à ce jour, ces derniers n'ont versé que la somme de 57.000.000 F CFA et qu'ils restent donc leur devoir celle de 283.000.000 F CFA ;

Les défendeurs réagissent à cette action, en soulevant la nullité de la mise en demeure ; Ils soutiennent en effet que suivant l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, la demande en justice aux fins de résiliation de bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer 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 et le cas échéant, du preneur et tous occupants de son chef ;

Les défendeurs prétendent que dans l'exploit du 27 février 2019, ils n'ont pas été informés par les Ayants-droits de feu AKIL BORRO et de feu Zein Rosita qu'à défaut de respecter les clauses et conditions du bail, leur expulsion sera poursuivie devant la juridiction compétente et le cas échéant celle de tous occupants de leur chef ;

Cette mention étant prévue à peine de nullité, font-ils valoir, le tribunal devra déclarer nul l'exploit de mise en demeure pour violation des dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général et leur action devra subséquemment être déclarée irrecevable ;

Pour résister aux arguments développés par les défendeurs, les Ayants-droits de feu AKIL BORRO et de feu Zein Rosita, indiquent qu'il est bien précisé dans l'exploit de la mise en demeure en date du 27 février 2019, la clause qui n'a pas été respectée et qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois, la résiliation judiciaire du bail sera poursuivie ;

Ils affirment que les dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ont bien été respectées par la mise en demeure et que partant, leur action est recevable ;

**SUR CE**

**En la forme**

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

Les défendeurs ayant fait valoir leurs moyens, il sied de statuer par décision contradictoire ;

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

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 indéterminée;*
- 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, l'intérêt du litige porte sur la somme de 283.000.000 F CFA pour la demande en paiement et est en partie indéterminé pour la demande en résiliation du bail ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action principale**

Les défendeurs prétendent que l'exploit de mise en demeure du 27 février 2019 qui leur a été signifié par les demandeurs, est nul parce qu'il ne respecte pas les dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général et que l'action est irrecevable ;

Ils estiment que les demandeurs ne les informent dans ledit exploit qu'à défaut de respecter les clauses et conditions du bail, leur expulsion sera poursuivie devant la juridiction compétente et le cas échéant celle de tous occupants de leur chef ;

Les défendeurs rétorquent que ledit exploit est conforme aux dispositions du texte invoqué par les demandeurs ;

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 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 » ;*

La recevabilité de la demande en résiliation du contrat de bail et en expulsion est soumise au respect des conditions prescrites par ce texte ;

En l'espèce, il est produit au dossier par les demandeurs, un exploit de mise en demeure en date du 27 février 2019 ; Il ressort de l'examen dudit exploit qu'il satisfait aux conditions prescrites par l'article 183 de l'acte uniforme suscité de sorte qu'il ne peut être déclaré nul ; En effet, la mise en demeure a donc régulièrement été faite ;

L'action obéit aux conditions exigées par la loi, il sied dès lors de la déclarer recevable et d'ordonner la continuation de la procédure ;

#### **Sur les dépens**

Le tribunal n'ayant pas encore vidé sa saisine, il convient de réserver les dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par Messieurs CAMARA Amath, DIAKITE Mahamadou et NIANG Momar ;

Reçoit l'action des ayants-droit de feu Akil Borro et feu Zein Rosita à savoir Messieurs BORRO Issam, BORRO Samir, BORRO Faouzi, BORRO Akil Ibrahim, BORRO Mohamed, BORRO Hussain et Mesdemoiselles BORRO Nagela, BORRO Najwa et BORRO Kathia ;

Ordonne la continuation de la procédure ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 23 mai 2019 ;

*Réserve les dépens.*

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.**



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**GRATIS**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le 06 JUN 2019  
REGISTRE A. J Vol. 45 F° 43  
N° 894 Bord 344 / 14  
**REÇU : GRATIS**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*[Signature]*