

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°1097/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 12/06/2019

Affaire :

Madame ESSIS YOHOULE  
JULIENNE

(Maître AJAVON ELISE épouse KONE)

C/

1- Mademoiselle AKA ADJO DEBORA

2- Mademoiselle KONAN N'GUESSAN  
ODILE

DECISION  
CONTRADICTOIRE

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

Déclare irrecevable la demande de résiliation  
et d'expulsion de madame ESSIS Yohoule  
Julienne pour défaut de mise en demeure  
préalable ;

Déclare recevable sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne les défenderesses à lui payer les  
sommes suivantes :

mademoiselle AKA Adjo Débora : 375 .000  
FCFA correspondant aux loyers échus et  
impayés de la période de janvier 2018 à mars  
2019 ;

mademoiselle KONAN N'guessan Odile:  
100.000 FCFA correspondant aux loyers  
échus et impayés de la période de décembre  
2018 à mars 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision  
nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne les défenderesses aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA,  
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE  
AUGUSTE, Assesseurs ;

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

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

Madame ESSIS YOHOULE JULIENNE, née le 12 juin 1961 à  
Dabou, de nationalité française, auxiliaire de vie social,  
propriétaire immobilier, demeurant à Abidjan Port-Bouët;

Laquelle a élu domicile en l'Etude de Maître AJAVON ELISE  
épouse KONE, avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, 17 BP 745  
Abidjan 17, Tel : 20 24 23 27 / 07 01 38 20 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

1- Mademoiselle AKA ADJO DEBORA, née le 20 Août 1980  
à Treichville, de nationalité ivoirienne, commerçante, locataire à  
l'immeuble de la requérante sis à Abidjan Port-Bouet, Gonzague  
ville, lot n° 03/G3/0402, prise en ses lieux ;

2- Mademoiselle KONAN N'GUESSAN ODILE, née le 19  
décembre 1974 à Konankankro, de nationalité ivoirienne,  
commerçante, locataire à l'immeuble de la requérante sis à  
Abidjan Port-Bouet, Gonzague ville, lot n° 03/G3/0402, prise en  
ses lieux ;

Défenderesses ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 mars 2019, la cause a été



appelée à cette date ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZUNON JOEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 08 Mai 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 623/2019;

A la date du 08 Mai 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 12 Juin 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**

Suivant exploit d'huissier en date du 15 mars 2019, madame ESSIS Yohoule Julienne a fait servir assignation à mesdemoiselles AKA Adjo Débora et KONAN N'guessan Odile d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, le 27 mars 2019, aux fins d'entendre :

-ordonner la résiliation des contrats de bail qui les lient ;

-ordonner leur expulsion des locaux qu'elles occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

-les condamner à lui payer les sommes suivantes :

mademoiselle AKA Adjo Débora : 375 .000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mars 2019 ;

mademoiselle KONAN N'guessan Odile: 100.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à mars 2019 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

-condamner les défenderesses aux dépens ;

Au soutien de son action, madame ESSIS Yohoule Julienne expose qu'elle a donné en location à usage professionnel à mesdemoiselles AKA Adjo Débora et KONAN N'guessan Odile des magasins sis à Port Bouet Gonzagueville moyennant un loyer mensuel de 25.000 FCFA ;

Elle ajoute que les défenderesses ne s'acquittent pas de leurs loyers de sorte qu'elles restent lui devoir les sommes suivantes :

mademoiselle AKA Adjo Débora : 375 .000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mars 2019 ;

mademoiselle KONAN N'guessan Odile: 100.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à mars 2019 ;

Elle fait savoir que, conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle leur a servi, par exploit du 05 février 2019, une mise en demeure d'avoir à exécuter les clauses et conditions du bail, qui est demeurée sans suite ;

Elle allègue que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

C'est pourquoi, elle demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie, ordonner leur expulsion des locaux qu'elles occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef, et les condamner à lui payer les sommes réclamées;

Les défenderesses 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 son délibéré et invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation de bail et en expulsion pour défaut de mise en demeure qu'il soulève d'office ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Mesdemoiselles AKA Adjo Débora et KONAN N'guessan Odile ont été assignées à personne ;

Il y a lieu 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 prie le tribunal de prononcer la résiliation des baux, d'ordonner l'expulsion des défenderesses des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef et de les condamner à lui payer les sommes de 375.000 FCFA et 100.000 FCF au titre 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 des demandes en résiliation et en expulsion**

Madame ESSIS Yohoule Julienne sollicite la résiliation des contrats de bail et l'expulsion des défenderesses des locaux qu'elles occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant 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 demande de résiliation et d'expulsion 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 de la 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 saisie aux fins de résiliation des baux et de l'expulsion, le cas échéant, de leurs personnes et 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 défenderesses est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la demande de résiliation et 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 en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par madame ESSIS Yohoule Julienne irrecevable pour défaut de mise en demeure ;

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

L'action en paiement de madame ESSIS Yohoule Julienne a été initiée dans les formes et délais légaux;

Elle est donc recevable ;

#### **AU FOND**

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

La demanderesse sollicite la condamnation de mesdemoiselles AKA Adjo Débora et KONAN N'guessan Odile à lui payer les sommes susmentionnées ;

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 de l'acte uniforme susvisé 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, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier, que mesdemoiselles AKA Adjo Débora et KONAN N'guessan Odile ont manqué à leur obligation de payer les loyers découlant du contrat de bail liant les parties de sorte qu'elles restent devoir à madame ESSIS Yohoule Julienne, respectivement les sommes de 375.000 FCFA et 100.000 FCFA au titre des périodes sus indiquées ;

Aucune preuve du paiement de ces montants n'ayant été rapportée par les défenderesses, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame ESSIS Yohoule Julienne bien fondé et de condamner celles-ci à lui payer les sommes suivantes :

mademoiselle AKA Adjo Débora : 375 .000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mars 2019 ;

mademoiselle KONAN N'guessan Odile: 100.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de de décembre 2018 à mars 2019 ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse 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, il y a extrême urgence à permettre à madame ESSIS Yohoule Julienne de rentrer dans ses fonds ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la

or



présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

**Sur les dépens**

Les défenderesses succombent à l'instance ;

Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

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

Déclare irrecevable la demande de résiliation et d'expulsion de madame ESSIS Yohoule Julienne pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne les défenderesses à lui payer les sommes suivantes :

mademoiselle AKA Adjo Débora : 375 .000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à mars 2019 ;

mademoiselle KONAN N'guessan Odile: 100.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à mars 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne les défenderesses aux dépens.

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... T 9 AOUT 2019  
REGISTRE A. J Vol... F°...  
N° 1201 Bord. 493/08  
**REÇU : GRATIS**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

