

3000
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 JANVIER 2019**

**COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

**TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N°3800/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur AMANI KOFFI

C/

**La Société COTE D'IVOIRE CAFE-
CACAO, SARL**

**DECISION
DEFAULT**

Déclare nul et de nullité absolue l'exploit de mise en demeure du 24 Août 2018 ;

Déclare en conséquence irrecevables, les demandes en résiliation de bail et en expulsion ;

Reçoit la demande en paiement de loyers ;

Dit monsieur AMANI Koffi bien fondé en cette demande ;

Condamne la société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl à lui payer la somme de un million sept cent cinquante mille (1.750.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de Mai 2018 à Novembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl aux dépens.

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, SAKO KARAMOKO FODE et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE,**
Greffier;

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

Monsieur AMANI KOFFI, né le 1^{er} janvier 1949 à Andokro Kouakou (Côte d'Ivoire), Ingénieur, demeurant à Cocody Deux Plateaux VII Tranche, 27 BP 82 Abidjan 27, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, lequel fait élection de domicile en sa propre demeure ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

La Société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, SARL, dont le siège est à Abidjan, Riviera Bonoumin, Commune de Cocody, représentée par son gérant, Monsieur AMOAKON WILFRID ERIC ADJEY, Téléphone : 09-01-96-28, 25 BP 930 Abidjan 25 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 14 novembre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture N°1422/2018 et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 05 décembre 2018 ;

À la date du 05 décembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour



décision être rendue le 16 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement dont la teneur suit ;

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 06 Novembre 2018, monsieur AMANI Koffi a fait servir assignation à la société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl, d'avoir à comparaître, le 14 Novembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du bail et ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués ;
- Condamner la requise à lui payer les loyers échus et impayés ;

Au soutien de son action, monsieur AMANI Koffi expose que suivant contrat des 17 et 18 Février 2018, il a donné en location à la société COTE D'IVOIRE CAFE CACAO, une parcelle de terrain bâtie formant le lot N°694 ilot 55 sise à Abidjan Cocody Riviera Bonoumin, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 250.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon lui, la défenderesse ne paie pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 1.750.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Mai 2018 à Novembre 2018 ;

Il relève que cette dernière lui reste devoir est également la somme de 459.000 F CFA, au titre des pénalités et autres frais de procédure ;

Pour recouvrer sa créance, il indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 24 Août 2018, en vain ;

Il indique que le maintien de la défenderesse dans les lieux loués lui cause un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser ;

C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du bail les liant et son expulsion des lieux loués, ainsi que sa condamnation à lui payer les loyers échus et impayés, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

La société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl assignée à Mairie, n'a pas fait valoir de moyen de défense ;

65

A la clôture des débats, la juridiction de céans, se conformant à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative a rabattu le délibéré, afin d'inviter les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité des demandes en résiliation de bail 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

La société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl n'a pas eu connaissance de la procédure, pour avoir été assignée à Mairie ;

Il convient donc de statuer par défaut ;

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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité des demandes en résiliation et expulsion

Monsieur AMANI Koffi sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse et son expulsion des lieux loués au motif qu'elle ne paye pas le loyer convenu ;

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

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;

Il en ressort que, la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

La sanction rattachée à l'inobservation de ces conditions est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, la mise en demeure du 24 Août 2018 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscitée faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure du 24 Août 2018 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement

Cette demande ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu de

la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers

Monsieur AMANI Koffi prie la juridiction de céans de condamner la société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl à lui payer la somme de 1.750.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Mai à Novembre 2018 ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose: « *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.* »

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, que suivant contrat de bail des 17 et 18 Février 2018, monsieur AMANI Koffi a donné en location à la société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl un local moyennant paiement par celle-ci d'un loyer mensuel de 250.000 F CFA ;

Il est constant comme résultant des pièces du dossier, que la défenderesse ne s'est pas acquittée des loyers de Mai à Novembre 2018, de sorte qu'à ce titre, il reste devoir à monsieur AMANI Koffi la somme de 1.750.000 F CFA;

Aucune preuve du paiement de cette somme n'étant rapportée par la défenderesse, il convient de déclarer monsieur AMANI Koffi bien fondé en sa demande, et condamner en application de l'article 112 précité, la défenderesse à lui payer ladite somme de 1.750.000 F CFA sus indiquée ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur AMANI Koffi sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il résulte des développements qui précèdent que monsieur la société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl occupe le local de monsieur AMANI Koffi sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à permettre à monsieur AMANI Koffi de rentrer dans ses fonds, issus du contrat de bail portant sur son local ;

Il convient dès lors, d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

La société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare nul et de nullité absolue l'exploit de mise en demeure du 24 Août 2018 ;

Déclare en conséquence irrecevables, les demandes en résiliation de bail et en expulsion ;

Reçoit la demande en paiement de loyers ;

Dit monsieur AMANI Koffi bien fondé en cette demande ;

Condamne la société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl à lui payer la somme de un million sept cent cinquante mille (1.750.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de Mai 2018 à Novembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société COTE D'IVOIRE CAFE-CACAO, Sarl 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..... **12 MARS 2019**
REGISTRE A.J Vol. **45** F° **20**
N° **410** Bord **171** / **06**

REÇU : GRATIS

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

[Signature]

[Signature]

