

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0055/2025

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES
N°0126/2025 DU 30/01/2025

Affaire entre :

Monsieur ATTA KOFFI MARTIN

ET

Monsieur OUREGA WILLIAM

Décision :

Défaut

Déclare monsieur ATTA Koffi Martin
irrecevable en sa demande
d'expulsion pour défaut de mise en
demeure ;

Le condamne aux dépens ;

LE TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
8^{ème} CHAMBRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 JANVIER 2025

L'an deux mil vingt-cinq ;
Et le trente janvier ;

Nous, **DOUGNON Davide**, Vice-Président, délégué dans les
fonctions de Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant
en matière de référé en notre Cabinet sis à Cocody Deux-Plateaux ;

Avec l'assistance de **Maître KOUAKOU Loukou Sara épouse
COULIBALY**, Greffier ;

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

Monsieur ATTA KOFFI MARTIN, né le 01/01/1954 à TANDA, de
nationalité ivoirienne, propriétaire de biens immobiliers à Cocody
Angré, domicilié à Abidjan Cocody, Cellulaire : 0707752210 /
0101012612 ;

Demandeur,

D'une part ;

Et

Monsieur OUREGA WILLIAM, majeur, de nationalité ivoirienne,
locataire d'un appartement à usage professionnel appartenant au
requérant sis à Cocody Angré ;

Défendeur,

D'autre part ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant acte de commissaire de justice du 30 décembre 2024,
monsieur ATTA Koffi Martin a fait servir assignation à monsieur
OUREGA William d'avoir à comparaître le 09 janvier 2025 par
devant la juridiction de céans à l'effet d'entendre :

- *Déclarer son action recevable et bien fondée ;*
- *Ordonner l'expulsion de monsieur OUREGA William des*

lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

- *Condamner monsieur OUREGA William aux entiers dépens de l'instance ;*

Au soutien de son action, monsieur ATTA Koffi Martin expose que suivant contrat de bail écrit à usage professionnel, il a donné en location à monsieur OUREGA William un local sis à Abidjan quartier Cocody-Angré Château moyennant un loyer mensuel de trois cent cinquante mille (300.000) Francs CFA ;

Il déclare que monsieur OUREGA William ne s'acquitte pas régulièrement des loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de cinq millions quatre cent mille (5.400.000) Francs CFA représentant dix-huit (18) mois de loyers échus et impayés ;

Il indique que toutes les démarches amiables étant demeurées vaines, il a adressé un courrier de résiliation du contrat de bail à usage professionnel en date du 1^{er} novembre 2024 ;

C'est pourquoi, il sollicite de la juridiction de céans d'ordonner l'expulsion de monsieur OUREGA William des locaux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le défendeur n'a pas fait valoir des moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

OUREGA William n'a pas été assignée à personne ;

Il n'a ni comparu ni conclu et il n'est pas établi qu'il a eu connaissance de la procédure ;

Il convient 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, l'intérêt de la demande en expulsion étant indéterminé, il sied de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Monsieur ATTA Koffi martin sollicite de la juridiction de céans, l'expulsion de monsieur OUREGA William motif pris de son inexécution de son obligation de paiement le loyer du local qu'il lui a donné en bail professionnel ;

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 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 respecté 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 ressort de cette disposition que le manquement par l'une des

parties à ses obligations entraîne la résiliation du contrat et l'expulsion du locataire ;

Toutefois, ladite résiliation ne s'obtient qu'à la suite d'une mise en demeure dans laquelle il est indiqué tant les clauses et conditions du bail non respectées que le délai d'un mois imparti au destinataire pour exécuter son obligation au risque de voir prononcer la résiliation du bail ainsi que la juridiction compétente statuant à bref délai ;

Il s'infère des dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme susvisé que la mise en demeure est une condition de recevabilité de la demande en justice aux fins de résiliation du bail et partant, de la demande d'expulsion puisqu'elle en est la conséquence logique ;

En l'espèce, le demandeur ne fait pas la preuve de ce que sa demande en expulsion est précédé d'une mise en demeure de sorte que cette mise en demeure n'est pas produite au dossier de la procédure ;

Il s'ensuit que la demande en expulsion introduite par monsieur ATTA Koffi Martin est irrecevable pour défaut de mise en demeure ;

Sur les dépens

Le demandeur succombant, il convient de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclarons monsieur ATTA Koffi Martin irrecevable en sa demande d'expulsion pour défaut de mise en demeure ;

Le condamnons aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus.

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.