

SNR/KV
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
RG N°3680/2025

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES N°1410/2025 Du
04/11/2025

Affaire :

COUR F
Monsieur MAHAMADOU
MOUSSA
(SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE)

Contre

Monsieur DIAKITE Abou

DECISION :

Contradictoire

Déclarons nulle et nul effet, la mise en demeure du 25 mars 2025 ;

Déclarons en conséquence, irrecevable, l'action en résiliation de bail et expulsion pour défaut de mise en demeure ;

Mettions les dépens de l'instance à la charge de monsieur MAHAMADOU Moussa.

COUR F
Mr

Décl
en d
(SC

Décl
irre
ba
e /

AUDIENCE PUBLIQUE DU 04 NOVEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq ;
Et le quatre novembre ;

Nous, **Madame SORO NOUGNON ANGE ROSALIE YEO**, Présidente du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Avec l'assistance de **Maître PEHE TINSIO Mireille Stéphanie Jocelyne**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit dans la cause entre :

Monsieur MAHAMADOU MOUSSA, de nationalité nigérienne, commerçant, domicilié à Cocody Akouédo, cél. : 07 07 54 37 78 ;

Ayant pour Conseil la **SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE**, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux Mosquée Aghien, Villa N° 365 (derrière la mosquée), Tél. : +225 27 22 25 61 25, Cel. : 05 06 39 92 58, 04 BP 1806 Abidjan 04, scpakot@gmail.com ;

Demandeur

D'une part ;

ET

Monsieur DIAKITE Abou, commerçante à Anyama gare derrière le centre régional des impôts ;

Défendeur

D'autre part ;

LES FAITS

Par exploit de commissaire de justice du 25 septembre 2025, monsieur MAHAMADOU Moussa a assigné monsieur DIAKITE Abou, à comparaître le 14 octobre 2025, devant la juridiction des référés de céans à l'effet d'entendre :

- constater que le défendeur ne paie pas régulièrement ses loyers et est devenu un locataire sans titre ni droit ;
- ordonner en conséquence, son expulsion du magasin sis à Anyama gare derrière le centre régional des impôts, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- le condamner aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur MAHAMADOU Moussa expose qu'il a donné à bail à usage commercial à monsieur DIAKITE Abou, un magasin sis à Anyama gare derrière le centre régional des impôts, moyennant un loyer mensuel de 20.000 F CFA ;

Il explique que faute de payer régulièrement son loyer, le défendeur reste lui devoir la somme de 200.000 F CFA, correspondant à 10 mois d'arriérés de loyers allant de décembre 2024 à septembre 2025 ;

Il ajoute que la mise en demeure du 25 mars 2025 et l'exploit de remise de lettre de demande de résiliation de contrat du 05 mai 2025 qu'il a adressés au défendeur, sont restées sans effet ;

Il prie donc la juridiction de céans de faire droit à ses demandes susmentionnées ;

Assigné à personne, monsieur DIAKITE Abou n'a pas comparu;

La juridiction de céans a soulevé d'office, l'irrecevabilité de l'action en résiliation du bail et expulsion pour irrégularité de la mise en demeure, et invité les parties, en application de l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative, à faire leurs observations sur le moyen soulevé ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur DIAKITE Abou a été assigné à personne ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de la demande en résiliation de bail et expulsion

Monsieur MAHAMADOU Moussa sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente de monsieur DIAKITE Abou du local loué, pour non-paiement des loyers ;

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 » ;

L'article 134 alinéa 1 du même acte uniforme précise que « *Sont d'ordre public les dispositions des articles 101, 102, 103, 107, 110, 111, 117, 123, 124, 125, 126, 127, 130 et 133 du présent acte uniforme. »* ;

Il s'évince de ces dispositions qu'à peine d'irrecevabilité, la demande en résiliation et expulsion doit nécessairement être 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, la ou les clauses ou conditions du bail violées et informer le preneur que faute de s'exécuter dans le délai d'un mois à compter de la réception de l'acte, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation et d'expulsion ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte qu'on ne peut y déroger et la juridiction compétente doit relever d'office son inobservation ;

En l'espèce, il est constant comme résultant du contrat de bail du 1^{er} juin 2023 que monsieur MAHAMADOU Moussa a donné à bail à monsieur DIAKITE Abou un magasin à usage commercial ;

Il est tout aussi constant que par exploit de commissaire de justice du 25 mars 2025, monsieur MAHAMADOU Moussa a servi à monsieur DIAKITE Abou, une mise en demeure de payer les loyers échus et impayés ;

Il résulte toutefois de l'analyse de cet exploit, qu'il ne contient pas les mentions impératives prescrites par l'article

133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, à savoir, la mention que la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et expulsion, au cas où le défendeur ne s'exécuterait pas dans le délai d'un mois à compter de sa notification ;

Cette mention prescrite à peine de nullité de la mise en demeure faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure en date du 25 mars 2025 est nulle et de nul effet ;

La nullité de la mise en demeure équivaut à un défaut de mise en demeure et entraîne l'irrecevabilité de la demande en résiliation et expulsion dont elle est le prélude ;

Il convient dès lors, de déclarer irrecevable, la demande en résiliation de bail et expulsion de monsieur MAHAMADOU Moussa pour défaut de la mise en demeure ;

Sur les dépens

Monsieur MAHAMADOU Moussa succombant, il sied de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

Déclarons nulle et nul effet, la mise en demeure du 25 mars 2025 ;

Déclarons en conséquence, irrecevable, l'action en résiliation de bail et expulsion pour défaut de mise en demeure ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de monsieur MAHAMADOU Moussa.

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

ET AVONS SIGNÉ AVEC LE GREFFIER. /.

