

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°1899/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur KOKOLA KOKOLA Blaise

C/

Monsieur AGO KOUAME

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action initiée par monsieur KOKOLA Kokola Blaise ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail du 04 Octobre 2008 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur AGO Kouamé du magasin sis à Yopougon Toit-Rouge qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne monsieur AGO Kouamé à payer à monsieur KOKOLA Kokola Blaise la somme de trois cent cinquante mille (350.000) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Juin 2019 ;

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

Condamne monsieur AGO Kouamé aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO FODE, BERET-DOSSA ADONIS et Madame MATTO JOCELYNE épouse DIARRASSOUBA, Assesseurs ;

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

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

Monsieur KOKOLA KOKOLA Blaise, né le 25 Janvier 1972 à Arragué S/P de Grand-Morié, Logisticien, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Yopougon Toit Rouge, 01 BP 4054 Abidjan 01, Cellulaire: 75-27-07-59, lequel fait élection de domicile en sa propre demeure ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur AGO KOUAME, de nationalité Ivoirienne, Couturier, majeur, domicilié à Yopougon Toit Rouge, 21 BP 1096 Abidjan 21, Cellulaire : 07-81-65-97, en son domicile ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 22 mai 2019, la cause a été appelée et mise en délibéré pour décision être rendue le 26 juin 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 PRETENSIONS DES  
PARTIES**

Par exploit du 16 Mai 2019, monsieur KOKOLA Kokola Blaise a fait servir assignation à monsieur AGO Kouamé, d'avoir à comparaitre, le 22 Mai 2019 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur et ordonner son expulsion des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner ce dernier à lui payer la somme de 300.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Mai 2019, outre les loyers à échoir ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision;

Au soutien de son action, monsieur KOKOLA Kokola Blaise expose que par contrat du 04 Octobre 2008, il a donné à bail à monsieur AGO Kouamé, un magasin sis à Yopougon Toit Rouge, moyennant paiement par ce dernier d'un loyer mensuel de 50.000 F CFA ;

Il affirme, que le défendeur lui est redevable de la somme de 300.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Mai 2019, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 11 Février 2019, ladite mise en demeure étant restée sans suite ;

C'est pourquoi, il sollicite sa condamnation à lui payer lesdits arriérés de loyers échus et à échoir, la résiliation du contrat de bail les liant, et son expulsion des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Pour sa part, monsieur AGO Kouamé reconnaît qu'il est redevable de la somme de 300.000 F CFA réclamée par le demandeur et s'engage à s'en libérer au plus tard à la fin du mois de Juin ;

**SUR CE**

**EN LA FORME**

**Sur le caractère de la décision**

Monsieur AGO Kouamé a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

**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 ;

**EN LA FORME**

L'action a été initiée dans les formes et délais prévus par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

**AU FOND**

- **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

Monsieur KOKOLA Kokola Blaise sollicite la condamnation de monsieur AGO Kouamé à lui payer la somme de 300.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Mai 2019, outre les loyers échus ;

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. » ;*

L'article 133 du même acte uniforme précise : « *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 est constant que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il ressort également des pièces du dossier, que par exploit du 11 Février 2019, monsieur KOKOLA Kokola Blaise a mis en demeure monsieur AGO Kouamé, de lui payer la somme de 150.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Février 2019 ;

Il est en outre établi qu'en dépit de cette mise en demeure, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

Ainsi, à ces arriérés de loyers, il y a lieu d'ajouter la somme de 200.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mars 2019 à Juin 2019, réclamés par le demandeur ;

Au demeurant, monsieur AGO Kouamé a reconnu aux débats, qu'il est débiteur desdits arriérés de loyers ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de déclarer monsieur KOKOLA Kokola Blaise bien fondé en sa demande, et condamner monsieur AGO Kouamé à lui payer, au total, la somme de 350.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Juin 2019 ;

### **Sur le bienfondé de la demande résiliation de bail et expulsion**

Monsieur KOKOLA Kokola Blaise sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur AGO Kouamé, ainsi que son expulsion des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

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. » ;*

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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. » ;*

Ces exigences légales, impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il a été jugé, qu'au titre du contrat de bail du 04 Octobre 2008 qui les lie, monsieur KOKOLA Kokola Blaise est redevable envers monsieur AGO Kouamé, de la somme de 350.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Juin 2019 ;

Il est constant, que monsieur AGO Kouamé ne s'est pas libérée de sa dette, dans le délai d'un mois qui lui a été imparti dans la mise en demeure, lequel délai est arrivé à échéance le 13 Mars 2019 ;

Il s'en infère, que la cause de résiliation du bail, à savoir, le

non-paiement des loyers, est établie ;

Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscitée, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, et d'ordonner l'expulsion de monsieur AGO Kouamé des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Monsieur KOKOLA Kokola Blaise, sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *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 motifs qui précèdent, que monsieur AGO Kouamé a pris en location un immeuble appartenant à monsieur KOKOLA Kokola Blaise, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que cette dernière acquitte lesdits loyers ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

### **Sur les dépens**

Monsieur AGO Kouamé succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par monsieur KOKOLA Kokola Blaise ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail du 04 Octobre 2008 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur AGO Kouamé du magasin sis à Yopougon Toit-Rouge qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne monsieur AGO Kouamé à payer à monsieur KOKOLA Kokola Blaise la somme de trois cent cinquante mille

(350.000) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Juin 2019 ;

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

Condamne monsieur AGO Kouamé aux dépens de l'instance.

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

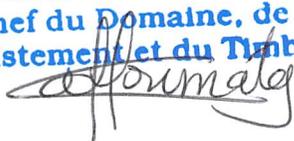
ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



08/08/2019



**GRATIS**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le.....09 AOUT 2019.....  
REGISTRE A.J Vol.....F°.....  
N°.....Bord.....  
**REÇU : GRATIS**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**



GRATIS  
ENREGISTRÉ AU BUREAU  
LE 04 NOV 2015  
RÉGISTRÉ A  
N°  
LE 04 NOV 2015  
LE 04 NOV 2015  
LE 04 NOV 2015