

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°2008 /2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 10/07/2019

Affaire :

Madame KOUADIO Marilyne Fatou  
Epouse N'GUESSAN

C/

Monsieur AJAH RAYMOND EBIA

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame  
KOUADIO Marilyne Fatou épouse  
N'GUESSAN;

L'y dit bien fondée ;

Constata la résiliation du contrat de bail liant  
les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur AJAH  
Raymond Ebia du local loué sis à Abidjan  
Cocody Riviera Palmeraie qu'il occupe, tant de  
sa personne, de ses biens que de tout occupant  
de son chef ;

Le condamne à payer à madame KOUADIO  
Marilyne Fatou épouse N'GUESSAN la  
somme de deux cent soixante-quinze mille  
(275.000) francs CFA au titre des loyers échus  
et impayés de la période de novembre 2018 à  
mars 2019 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de  
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 JUILLET  
2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 10 juillet 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

Madame **KOUASSI AMENAN HELENE** épouse  
**DJINPHIE**, Président;

Messieurs **ZUNON JOËL, SAKO KARAMOKO, DOUKA  
CHRISTOPHE, N'GUESSAN K. EUGENE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN  
VIVIEN**, Greffier;

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

**Madame KOUADIO Marilyne Fatou Epouse  
N'GUESSAN**, propriétaire immobilier, de nationalité  
ivoirienne, née le 19 octobre 1970 à Bouaké, demeurant à  
ABIDJAN Cocody-Riviera Allabra ;

Qui a donné mandat de gestion et de représentation à **AGIRE  
GROUP**, société à responsabilité limitée (SARL) au capital d'un  
million (1.000.000)FCFA, dont le siège est situé à Abidjan  
Cocody II plateau cité les vallons immeuble Sirocco, 1<sup>er</sup> étage  
porte 145, 22 BP 278 Abidjan 22,téléphone : 22-41-00-16,  
immatriculée au registre de commerce d'Abidjan-Plateau sous le  
numéro CI-ABJ-2005-B-3439, représentée par Monsieur  
**KOUAME KOUTOU RENE**, gérant de ladite société ;

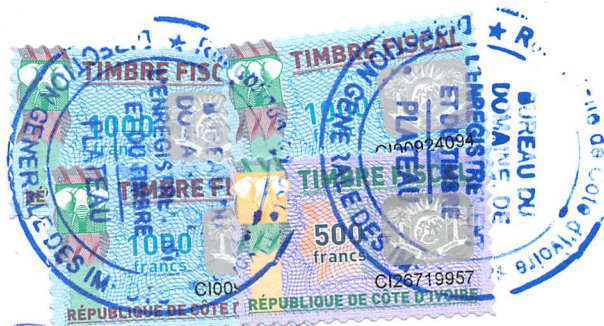
Demanderesse;

part ;

Et ;\*

**Monsieur AJAH RAYMOND EBIA**, locataire, commerçant,  
de nationalité Nigériane, demeurant à Abidjan Attécoubé,  
téléphone: 07-16-20-20 ;

D'une



Défendeur ;

D'autre

part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 31 mai 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 05 juin 2019 ;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 12 juin 2019 pour le défendeur ;

A cette dernière date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 10 juillet 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu un 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 15 mai 2019, madame KOUADIO Marilyn Fatou épouse N'GUESSAN a fait servir assignation à monsieur AJAH Raymond Ebia d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 29 mai 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;

-prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;

-ordonner l'expulsion de monsieur AJAH Raymond Ebia du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

--le condamner à lui payer la somme de 275.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'GUESSAN expose qu'elle a donné en location à usage professionnel à monsieur AJAH Raymond Ebia son local sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie moyennant un loyer mensuel de 55.000 FCFA, payable d'avance au plus tard le 05 de chaque mois ;

Elle ajoute que celui-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 275.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ;

Elle souligne qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie, conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, par exploit en date du 1<sup>er</sup> avril 2019, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

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

Elle demande donc au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de monsieur AJAH Raymond Ebia du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 275.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ;

Le défendeur n'a ni comparu ni fait valoir ses moyens de défense ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Monsieur AJAH Raymond Ebia a été assigné 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 du contrat de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion de monsieur AJAH Raymond Ebia du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, et de le condamner à lui payer la somme de 275.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action de madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'GUESSAN a été initiée conformément à la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur la demande en paiement des loyers**

La demanderesse sollicite la condamnation monsieur AJAH Raymond Ebia à lui payer la somme de 275.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ;

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 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 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 les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il est non moins constant que le défendeur a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 275.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'a été rapportée par la défenderesse ;

Il y a donc lieu de dire ce chef de demande de madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'GUESSAN bien fondé et de condamner monsieur AJAH Raymond Ebia à lui payer la somme de 275.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ;

**Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la défenderesse**

La demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de monsieur AJAH Raymond Ebia du local loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'il reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

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 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.» ;*

En l'espèce, il a été jugé que le défenderesse reste devoir la somme de 275.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, régulière, en date du 27 mars 2019, à lui adressée, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et à la clause résolutoire contenue dans l'article 24 du contrat de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur AJAH Raymond Ebia du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur sollicite 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 KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'GUESSAN de rentrer en possession de ses fonds et de jouir de son local à sa guise ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

#### **Sur les dépens**

Le défendeur succombe à l'instance ;

Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'GUESSAN;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur AJAH Raymond Ebia du local loué sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

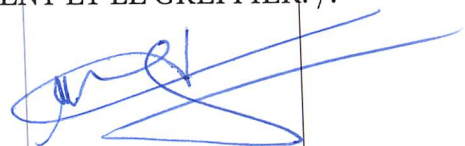
Le condamne à payer à madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'GUESSAN la somme de deux cent soixante-quinze mille (275.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de novembre 2018 à mars 2019 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

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 24 SEPT 2019

REGISTRE A J Vol. 45 F° 71

N° 1482 Bord 547 / 04

REÇU : GRATIS

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

