

30000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----  
RG N° 2448/2018  
-----  
JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 31/10/2018  
-----

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 OCTOBRE 2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 31 Octobre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

Affaire :

**Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE**

(SCPA JURISFORTIS)

**Madame N'GUESSAN ABOUT OLGA, Messieurs DOUKA CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE,** Assesseurs ;

C/

**OUFFOUE ABY KOUASSI SERGE ANDERSON**

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

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

-----  
**DECISION  
CONTRADICTOIRE**  
-----

**Monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE,** né le 19 septembre 1968 à Abidjan, de nationalité Nigériane, Commerçant, demeurant à Abidjan, 11 BP 2320 Abidjan 11,

Déclare recevable l'action de monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE recevable en son action;

L'y dit bien fondé ;

Ayant élu domicile en l'Etude de la SCPA JURISFORTIS, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Cocody les II Plateaux, Rue des Jardins, quartier Sainte Cécile, Rue J 59, Villa n° 570, 01 BP 2641 Abidjan 01, Téléphone : 22-42-92-17, Fax : 22-42-83-91, email : [jurisfortis@jurisfortis.com](mailto:jurisfortis@jurisfortis.com);

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Demandeur;

D'une part ;

Ordonne l'expulsion de monsieur OUFFOUE ABY KOUASSI SERGE ANDERSON du local sis à Yopougon Niangon Nord 2<sup>e</sup> tranche, lot n° 5909, ilot 140 qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

Et ;

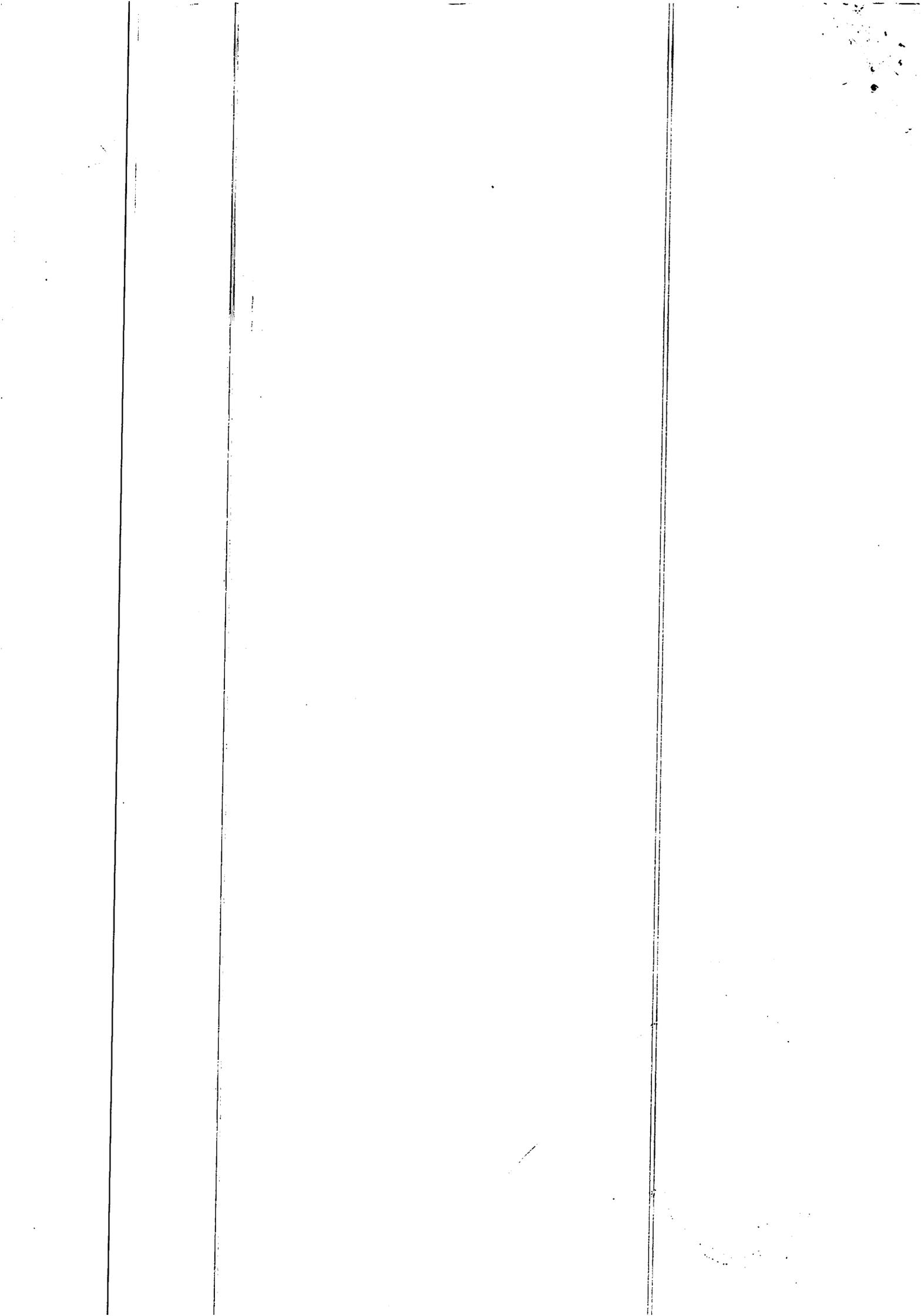
**OUFFOUE ABY KOUASSI SERGE ANDERSON,** Majeur, locataire d'un magasin appartement au requérant sis à Yopougon Niangon Nord 2<sup>e</sup> Tranche, lot n° 5909, ilot 140 ;

Défendeur ;

D'autre part ;



GP



Enrôlée pour l'audience du 16 juillet 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 03 octobre 2018 pour toutes les parties ;

A cette date d'audience, la cause a été renvoyée au 17 octobre 2018 pour les défendeurs;

A cette date de renvoi, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 31 octobre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme 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 22 juin 2018, monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE a fait servir assignation à monsieur OUFFOUE ABY KOUASSI SERGE ANDERSON d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 02 juillet 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

-constater la résiliation du contrat de bail les liant ;

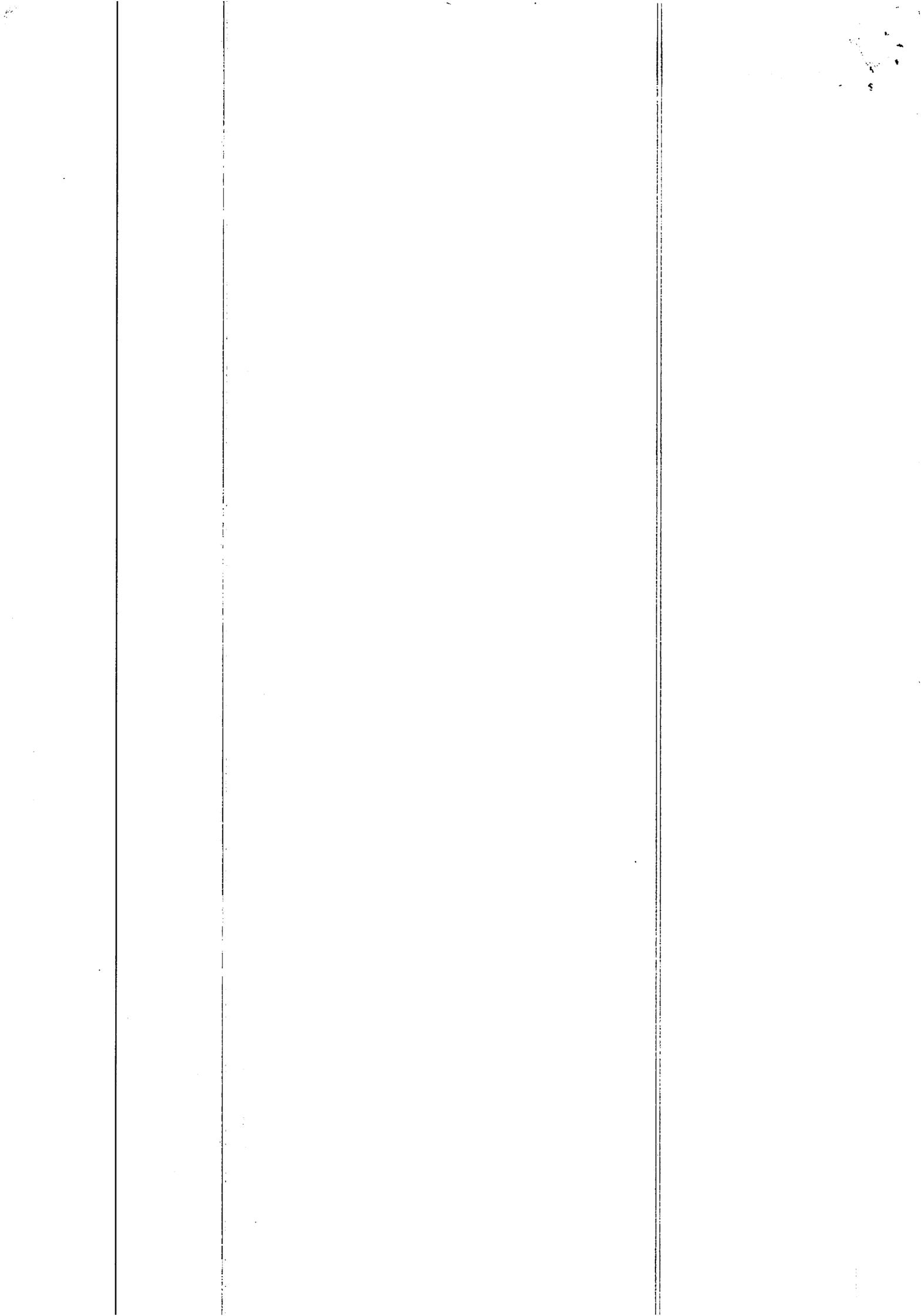
-ordonner l'expulsion de monsieur OUFFOUE ABY KOUASSI SERGE ANDERSON du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-le condamner aux dépens de l'instance ;

En application des dispositions de l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'affaire a été renvoyée à la demande des parties devant le tribunal de ce siège et poursuivie sans nouvelle assignation ;

Au soutien de son action, monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE expose que, suivant contrat de bail en date du 09 février 2017, il a donné en location à usage professionnel un magasin sis à Yopougon Niangon Nord 2<sup>e</sup> tranche, lot n° 5909, îlot 140, pour une durée d'un an renouvelable, à monsieur OUFFOUE ABY KOUASSI SERGE ANDERSON, moyennant loyer mensuel de soixante mille (60.000) francs CFA, charges non comprises, payable d'avance entre le 1<sup>er</sup> et le 10 du mois ;

ot



Il précise que passé le délai de paiement, le preneur est soumis à une pénalité de 10% du montant du loyer dû ;

Il explique que cependant, ce dernier ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de cinq cent quatre-vingt-quatorze mille (594.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'octobre 2017 à juin 2018 y compris les pénalités de retard ;

Il fait savoir qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit du 08 mai 2018, ce preneur ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail les liant et son expulsion du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Monsieur OUFFOUE ABY KOUASSI SERGE ANDERSON n'a pas été assigné personne, il n'a ni comparu ni conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

##### **Sur le taux du ressort**

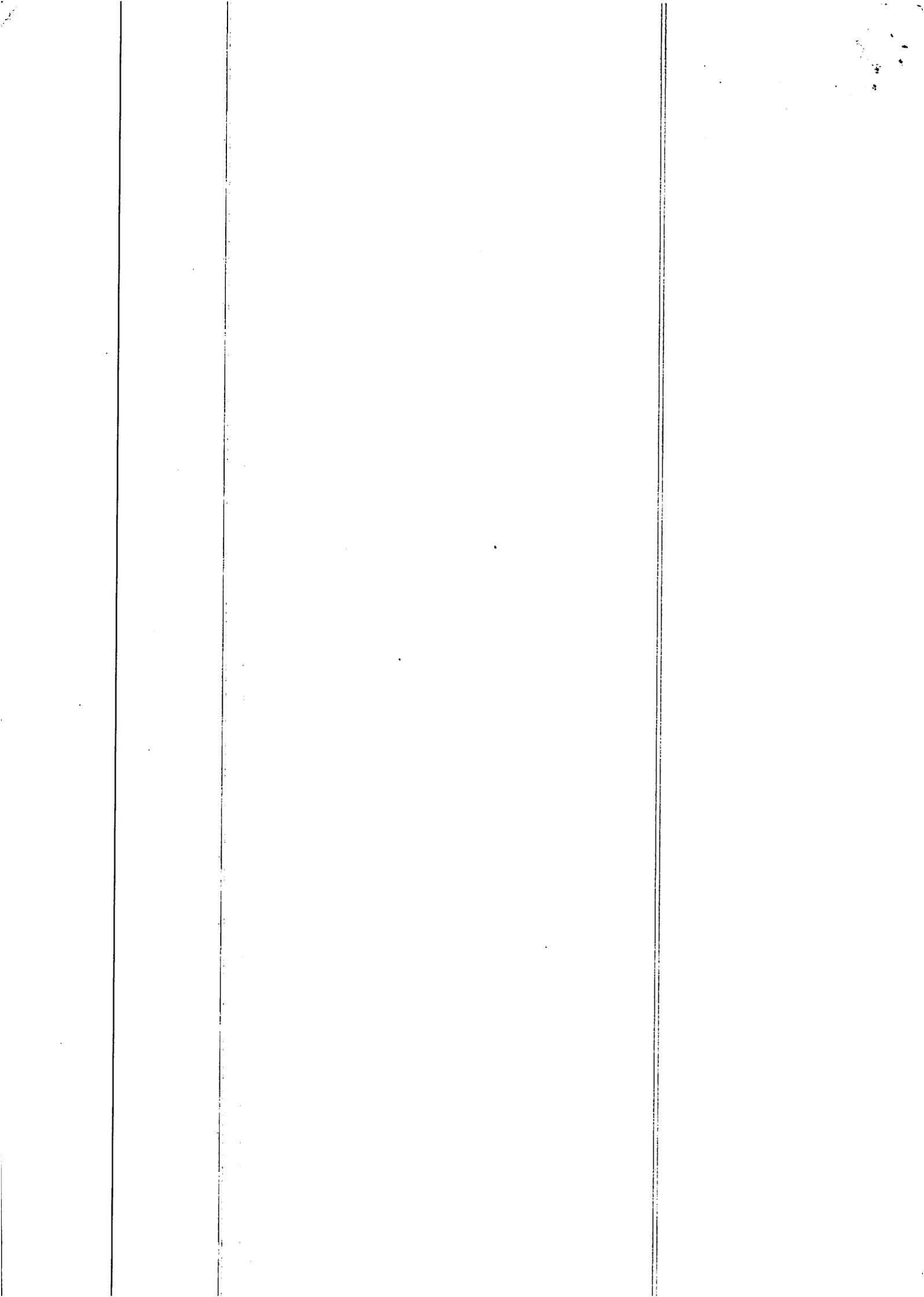
Aux termes de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, « *Les tribunaux de commerce statuent :*

*-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, le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur et son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef

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 monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

### **AU FOND**

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

Le demandeur sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du locataire du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants 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 n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat de bail et que le défendeur n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers ;

Il est en outre constant comme ressortant des pièces



produites notamment de l'exploit d'huissier en date du 08 mai 2018 que le demandeur s'est conformé aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure monsieur OUFFOUE ABY KOUASSI SERGE ANDERSON d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail notamment le paiement des loyers échus et impayés;

Il est également non moins constant qu'en dépit de ladite mise en demeure, le défendeur ne s'est pas exécuté de sorte qu'il reste devoir lesdits arriérés de loyers sus indiqués ;

Au regard de tout ce qui précède il y a lieu, conformément à l'article 133 précité de prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

**Sur les dépens**

Le défendeur succombe à l'instance;  
Il y a lieu de le condamner aux dépens;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur IBRAHEEM OGUNJAYI BASIRU AJIBADE recevable en son action;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur OUFFOUE ABY KOUASSI SERGE ANDERSON du local sis à Yopougon Niangon Nord 2<sup>e</sup> tranche, lot n° 5909, ilot 140 qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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. /.



D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....06 DEC 2018.....  
REGISTRE A. J. Vol.....F°.....93  
N° 1959 Bord.....03

REÇU : Dix huit mille francs

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

NS00 2827 67

0t

