

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0755/2019

JUGEMENT DE DEFAUT  
DU 24/04/2019

Affaire :

Monsieur DIARRASSOUBA  
MAMADOU

(SCPA BOUAFFON-GOGO)

C/

Madame ADIBADJE RASHIDAT

DECISION  
DE DEFAUT

Déclare recevable l'action de monsieur  
DIARRASSOUBA Mamadou ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail du  
06 Mai 2015 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame  
ADIBADJE Rashidat du magasin sis à  
Cocody Angré Bessikoi, formant les lots  
N°2380 et 2381 ilot N°219 issus du  
lotissement de BESSIKOI ;

Condamne madame ADIBADJE Rashidat à  
lui payer la somme de cinq cent mille  
(500.000) francs CFA au titre des loyers  
échus et impayés d'Octobre 2018 à Janvier  
2019 ;

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

Condamne madame ADIBADJE Rashidat  
aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du vingt-quatre Avril 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,  
BERET ADAM'S et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**  
Greffier ;

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

**Monsieur DIARRASSOUBA MAMADOU,** né le 12 Mars  
1940 à Divo, de nationalité ivoirienne, chauffeur à la retraite,  
demeurant en France ;

Lequel fait élection de domicile pour les besoins de la présente  
assignation et ses suites à la SCPA BOUAFFON-GOGO, Avocats  
près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan cocody  
angré djomi, boulevard latrille, carrefour du glacier les oscars,  
résidence blessonny, 2<sup>ème</sup> étage, porte 201, 20 BP 637 Abidjan 20,  
Tel : 22 42 39 27 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**Madame ADIBADJE RASHIDAT,** née le 18 Avril 1984 à  
Osogbo au Nigéria, de nationalité nigériane, commerçante,  
demeurant à Abidjan Cocody Angré, en son domicile ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 mars 2019, la cause a été  
appelée à cette date puis renvoyée au 13 mars 2019 pour la  
comparution de la défenderesse;

A l'audience du 13 Mars 2019, la cause a été mise en délibéré



pour décision être rendue le 17 Avril 2019;

A cette date, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 24 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **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**

Par exploit du 28 Février 2019, monsieur DIARRASOUBA Mamadou a fait servir assignation à madame ADIBADJE Rashidat, d'avoir à comparaitre, le 06 Mars 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Constater la résiliation du contrat de bail du 06 Mai 2015 qui le lie à la défenderesse ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 500.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Septembre 2018 à Janvier 2019 ;
- Assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, monsieur DIARRASSOUBA Mamadou expose que par contrat du 06 Mai 2015, il a donné en location à madame ADIBADJE Rashidat, un magasin sis à Cocody Angré Bessikoi, formant les lots N°2380 et 2381 ilot N°219 issus du lotissement de BESSIKOI, moyennant paiement par celle-ci d'un loyer mensuel de 100.000 F CFA ;

Selon lui, madame ADIBADJE Rashidat lui est redevable de la somme de 500.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Janvier 2019 ;

Pour recouvrer cette somme d'argent, il soutient l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 08 Janvier 2019, ledit exploit

étant demeuré sans suite ;

C'est pourquoi, monsieur DIARRASOUBA Mamadou prie la juridiction de céans, de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 500.000 F CFA susdite, de constater la résiliation du contrat de bail les liant, et d'ordonner l'expulsion de cette dernière des lieux loués ;

Il sollicite en outre, l'exécutoire provisoire du présent jugement ;

Madame ADIBADJE Rashidat n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

### **SUR CE**

#### **EN LA FORME**

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

Madame ADIBADJE Rashidat n'a pas été assigné à personne et n'a pas comparu ;

Il convient donc de statuer par décision de 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

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

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

#### **AU FOND**

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

Monsieur DIARRASSOUBA Mamadou sollicite la condamnation de madame ADIBADJE Rashidat, à lui payer la somme de 500.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2018 à Janvier 2019 ;

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 ressort des pièces du dossier, que par exploit du 08 Janvier 2019, monsieur DIARRASSOUBA Mamadou a mis en demeure la défenderesse de lui payer la somme de 500.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2018 à Janvier 2019 ;

Il est constant, qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de déclarer monsieur DIARRASSOUBA Mamadou Lamine bien fondé en sa demande et y faire droit, en condamnant madame ADIBADJE Rashidat à lui payer la somme de 500.000 F CFA sus précisée ;

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

Monsieur DIARRASSOUBA Mamadou sollicite la résiliation du bail la liant à madame ADIBADJE Rashidat, de même 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 est constant comme ressortant des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de bail du 06 Mai 2015 qui lie les parties, madame ADIBADJE Rashidat est redevable envers monsieur DIARRASSOUBA Mamadou, d'un montant de 500.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2018 à Janvier 2019 ;

Il s'ensuit, 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 et de la clause résolutoire prévue à l'article 9 du contrat de bail liant

les parties, de constater la résiliation dudit contrat de bail et d'ordonner l'expulsion de madame ADIBADJE Rashidat des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

**Sur l'exécution provisoire**

Monsieur DIARRASSOUBA Mamadou sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

*Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

En l'espèce, il est établi comme ressortant des motifs qui précèdent, que madame ADIBADJE Rashidat a pris en location un magasin appartenant à monsieur DIARRASSOUBA Mamadou, qu'elle occupe, sans toutefois en payer les loyers ;

Ainsi, il y a extrême urgence à ce qu'elle paye lesdits loyers ;

Il convient dès lors, d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

**Sur les dépens**

Madame ADIBADJE Rashidat succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance, ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur DIARRASSOUBA Mamadou ;

L'y dit bien fondé ;

Constata la résiliation du contrat de bail du 06 Mai 2015 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame ADIBADJE Rashidat du magasin sis à Cocdody Angré Bessikoi, formant les lots N°2380 et 2381 ilot N°219 issus du lotissement de BESSIKOI ;

Condamne madame ADIBADJE Rashidat à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Janvier 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant

toutes voies de recours ;

Condamne madame ADIBADJE Rashidat aux dépens de l'instance.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



**GRATIS**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le... 12 JUIL 2019  
REGISTRE A.J Vol... 45 F°... 54  
N°... 1130 Bord... 429 / 01  
**REÇU : GRATIS**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre