

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 JUILLET 2019**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 31 juillet 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 1936/2019  
JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 31/07/2019

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

Affaire :

**Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA épouse ZAH, Messieurs DOUKA CHRISTOPHE et N'GUESSAN K. EUGENE et EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs

MONSIEUR KOUADIO KOUMAN  
GABRIEL

(Maître KOUASSI ROGER et Associés)

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

C/

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

1-La SOCIETE « GEOMIA,  
SARL »

**Monsieur KOUADIO KOUMAN GABRIEL**, né le 1<sup>er</sup> janvier 1962 à Laoudi-Ba, Propriétaire Immobilier, de nationalité ivoirienne, demeurant à Bingerville, derrière la cité FEH KESSE, 01 BP 1740 Abidjan 01 ;

2-MONSIEUR OULAI GUE  
EDOUARD

(SCPA KONE AYAMA ET ASSOCIES)

Ayant élu domicile au **Cabinet KOUASSI Roger** et Associés, Société Civile Professionnelle d'Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Rue B.13 Cocody-Canebière, 2<sup>ème</sup> étage, porte 10, 04 BP 1011 Abidjan 04, Tél : (225) 22 44 72 57 / 22 44 49 75 / Fax : 22 44 75 95, e-mail : [cabinetkyroger@yahoo.fr](mailto:cabinetkyroger@yahoo.fr);

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare irrecevable l'action de monsieur KOUADIO Kouman Gabriel initiée à l'égard de monsieur OULAI Gue Edourd pour défaut de qualité à défendre ;

Demandeur;

D'une part ;

Déclare recevables l'action exercée contre la société GEOMIA SARL et la demande reconventionnelle formulée par cette société ;

Et ;

Dit l'action de monsieur KOUADIO Kouman Gabriel bien fondé ;

1-La Société « **GEOMIA, SARL** », société à responsabilité limitée au capital de 10 000 000 FCFA, ayant son siège sis à Abidjan-Cocody Angré 7<sup>ème</sup> tranche, 15 BP 505 Abidjan 15, prise en la personne de son représentant légal ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

2-Monsieur **OULAI GUE EDOUARD**, majeur, Cadre Financier, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Golf, 01 BP 1269 Abidjan 01 ;

Ordonne l'expulsion de la société GEOMIA SARL de la villa triplex de dix (10) pièces sise à Abidjan Cocody II Plateaux 7<sup>ème</sup> Tranche, formant le lot n°3214, îlot 263, qu'elle occupe tant de

Ayant élu domicile en **la Société Civile Professionnelle d'Avocat KONE-AYAMA** et Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, Cocody II Plateau, boulevard des martyrs, **Cartier Espace**

Grosse 4/11/2019  
Me KOUASSI



sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à monsieur KOUADIO Kouman Gabriel la somme de (18.200.000 FCFA) au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à mai 2019 ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

Opéra, à 100 mètres derrière la station PETROCI, Rue J123, Lot 2973, 2<sup>ème</sup> étage porte à droite, 08 BP4201 Abidjan 08, Tél/ 22 50 25 81 ? E-MAIL : [scpakoneayama@yahoo.com](mailto:scpakoneayama@yahoo.com);

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 29 mai 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 05 juin 21019 pour le demandeur ;

Puis au 12 juin 2019 pour les défendeurs ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 juillet 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 31 juillet 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï 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 16 mai 2019, monsieur KOUADIO Kouman Gabriel a fait servir assignation à la société GEOMIA SARL et monsieur OULAI Gue Edouard 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 fondé ;

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

-ordonner l'expulsion de la société GEOMIA SARL et monsieur OULAI Gue Edouard du local loué qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

- les condamner à lui payer la somme de 18.200.000 FCFA due au titre des arriérés de loyers ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner les défendeurs aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur KOUADIO Kouman Gabriel expose qu'en février 2018, il a conclu par le canal de la société Précis Immobilier un contrat de bail à usage professionnel avec la société GEOMIA, SARL, portant sur sa villa triplex de dix (10) pièces sise à Abidjan Cocody II Plateaux 7<sup>ème</sup> Tranche, formant le lot n°3214, îlot 263 ;

Il précise que le loyer mensuel d'abord fixé à la somme de 1.600.000 FCFA a été ramené à 1.400.000 FCFA et que la société GEOMIA SARL a été exemptée du loyer de février 2018 puisqu'elle avait pris l'engagement d'effectuer des travaux d'aménagement du local ;

Il fait savoir qu'un état des lieux d'entrée contradictoire a été effectué le 06 février 2018 par les parties, en présence de monsieur YAI Honoré MOMBLEY, gérant de la société GEOMIA SARL, et que les clés lui ont été remises le même jour ;

Ainsi, poursuit-il, la prise d'effet du bail a été fixée au 1<sup>er</sup> mars 2018 ;

Toutefois, il prétend que monsieur OULAI Gué Edouard et la société GEOMIA, SARL ne s'acquittent pas des loyers de sorte qu'ils restent lui devoir la somme de dix-huit millions deux cent mille francs (18.200.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à mai 2019, soit treize (13) mois ;

Il souligne que, conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il leur a servi par exploit en date du 20 mars 2019, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est restée sans suite ;

Il prétend que cette situation lui cause un énorme préjudice qu'il y a lieu de faire cesser ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal de prononcer la résiliation du bail professionnel liant les parties d'ordonner l'expulsion de monsieur OULAI Gué Edouard et de la société GEOMIA SARL des lieux qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et de les condamner à lui payer la somme de dix-huit millions deux cent mille (18.200.000), francs CFA au titre des arriérés de loyers de mai 2018 à mai 2019, soit treize (13) mois ;

En réaction à la demande reconventionnelle de la société GEOMIA SARL et monsieur OULAI Gue Edouard, le demandeur affirme qu'ils sont bien liés par un contrat de bail et que ces derniers qui ont décidé d'effectuer des travaux d'aménagement dans le local et en détiennent toujours les clés sont mal venus à réclamer la restitution du montant qu'ils lui ont versé dans la cadre de la conclusion du contrat ;

Il conclut donc au rejet de cette demande ;

En réplique, les défendeurs font valoir que la société GEOMIA SARL étant en constitution, monsieur OULAI Gue Edouard, en sa qualité de futur associé a payé au demandeur, la somme de 8.272.000 FCFA, incluant les loyers du 1<sup>er</sup> mars 2018 au 30 mars 2018, deux mois de caution, le coût de l'enregistrement du bail et des timbres, les frais de dossier et les honoraires ;

Ils expliquent qu'il ressort de l'article 105 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que le bailleur est tenu de délivrer le local en bon état ;

Or, soulignent-ils, celui-ci, n'a pas effectué les travaux nécessaires pour rendre le local propre à l'usage de sorte que poursuivent-ils, le contrat de bail dont il se prévaut est non avenant et partant, les demandes en résiliation de bail et en expulsion sont sans objet ;

Ils ajoutent qu'en réalité le contrat de bail ne s'est jamais formé entre les parties puisqu'ils qu'ils n'ont pas occupé les lieux objet dudit bail ;

Ils font observer que le procès-verbal d'état des lieux produit par le demandeur ne mentionne nulle part que la société GEOMIA SARL y était représentée par monsieur YAI Honoré Mombley puisqu'elle ne comporte aucune signature de celui-ci ;

C'est pourquoi, ils demandent au tribunal de débouter le demandeur de sa demande et reconventionnellement de le condamner à leur payer la somme de 8.272.000 FCFA qu'ils lui ont versée ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et a invité les parties à se prononcer sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à défendre de monsieur OULAI Gue Edouard qu'il soulève d'office ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société GEOMIA SARL et monsieur OULAI Gue Edouard ont fait valoir leurs moyens de défense;

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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail professionnel liant les parties, d'ordonner l'expulsion de monsieur OULAI Gué Edouard et de la société GEOMIA SARL des lieux qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et de les condamner à lui payer la somme de dix-huit millions deux cent mille francs 18.200.000 FCFA, au titre des arriérés de loyers :

Reconventionnellement, les défendeurs demandent au tribunal de condamner le demandeur à leur payer la somme de 8.272.000 FCFA qu'ils lui ont versée lors de la conclusion du bail ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

**Sur l'irrecevabilité de l'action à l'égard de monsieur OULAI Gue Edouard**

Monsieur KOUADIO Kouman Gabriel prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail professionnel liant les parties, d'ordonner l'expulsion de monsieur OULAI Gué Edouard et de la société GEOMIA SARL des lieux qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et de les condamner à lui payer la somme de dix-huit millions deux cent mille francs 18.200.000 FCFA, au titre des arriérés de loyers :

Aux termes de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *l'action n'est recevable que si le demandeur :*

*1° Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel,*

*2° A la qualité pour agir en justice,*

*3° possède la capacité pour agir en justice » ;*

Il résulte de ces dispositions que, pour agir en justice, en plus de l'intérêt et de la capacité pour agir, le demandeur doit avoir qualité pour agir ; c'est-à-dire justifier d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

Cette exigence ne s'applique pas seulement à la personne du demandeur, elle s'applique également à celle du défendeur ;

En l'espèce, il ressort tant des écritures de monsieur KOUADIO Kouman Gabriel que des défendeurs que le contrat litigieux a été conclu entre monsieur KOUADIO Kouman Gabriel et la société GEOMIA SARL ;

Il est également constant à l'analyse des pièces du dossier que monsieur OULAI Gue Edouard a payé les factures de location du local loué au nom et pour le compte de la société GEOMIA SARL ;

Il s'en induit que monsieur OULAI Gue Edouard est tiers au contrat de bail conclu par le demandeur et la société GEOMIA SARL, de sorte qu'il ne justifie d'aucune qualité à défendre à la présente procédure ;

Dans ces conditions, à défaut pour le demandeur de faire la preuve que monsieur OULAI Gue Edouard a conclu à titre personnel le contrat de bail en cause, son action initiée à l'égard de ce dernier doit être déclarée irrecevable pour défaut de qualité à défendre ;

L'action initiée à l'égard de la société GEOMIA SARL l'a été conformément à la loi, elle est donc recevable ;

#### **Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle**

La demande reconventionnelle de la société GEOMIA SARL est connexe à l'action principale et lui sert de défense ;

Il convient de la déclarer recevable ;

#### **AU FOND**

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

Le demandeur sollicite la condamnation de la société GEOMIA SARL à lui payer la somme de 18.200.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à mai 2019, soit treize (13) mois ;

La défenderesse s'y oppose au motif qu'il n'y a pas eu contrat de bail entre les parties puisqu'en violation de l'article 105 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, le bailleur ne lui a pas délivré le local en bon état de sorte qu'elle n'a pas pu prendre possession des lieux ;

Le bail se définit comme un contrat par lequel une des parties le bailleur s'oblige à procurer à l'autre la jouissance d'une chose contre un prix déterminé ;

En l'espèce, monsieur KOUADIO Kouman Gabriel s'est engagé à mettre à la disposition de la société GEOMIA SARL son local, et celle-ci s'est

engagée à lui payer un loyer mensuel de 1.400.000 FCFA ;

Il ressort des différents courriers versés au dossiers ainsi que de la mise en demeure d'avoir à restituer les clés en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018 que la société GEOMIA SARL a reçu les clés du local après la conclusion du bail et ne les a pas restituées au demandeur en dépit de l'injonction qui lui a été faite ;

Il en résulte que contrairement aux allégations de la GEOMIA SARL les parties sont donc liées par un contrat de bail, encore et surtout que le preneur est présumé avoir reçu les locaux en bon état lorsqu'un état des lieux loués n'a pas été établi au moment de la conclusion du contrat de bail ;

En l'espèce, la défenderesse contestant l'état des lieux produit par le demandeur, il s'ensuit qu'un état des lieux n'a pas été établi, et la société GEOMIA SARL est présumée avoir reçu les locaux en bon état ; dès lors, c'est à tort qu'elle prétend n'avoir pas disposé du local ;

Aussi, 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 la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de 18.200.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à mai 2019, soit treize (13) mois ;

Aucune preuve du paiement dudit montant n'ayant été rapportée, il y a lieu de dire monsieur KOUADIO Kouman Gabriel bien fondé en sa demande et de condamner la société GEOMIA SARL à lui payer la somme de 18.200.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à mai 2019 ;

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

### **défenderesse**

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de la société GEOMIA SARL du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'elle 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 la défenderesse reste devoir la somme de 18.200.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

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 21 février 2019, à elle adressée, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de société GEOMIA SARL du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

### **Sur la demande reconventionnelle**

La société GEOMIA SARL prie le tribunal de condamner monsieur KOUADIO Kouman Gabriel à lui restituer la somme de 8.272.000 FCFA représentant deux mois de loyers et la caution qu'elle lui a versée

lors de la conclusion du bail ;

Il a été jugé que contrairement aux allégations de la société GEOMIA SARL, les parties sont liées par un contrat de bail qui lui fait obligation de payer le loyer convenu ;

Dès lors, la somme versée à ce titre par la défenderesse ne peut lui être restituée, encore et surtout qu'il résulte des développements précédents qu'elle reste devoir la somme 18.200.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à mai 2019, soit treize (13) mois ;

Par ailleurs, en matière de bail, la caution est restituée au preneur au terme du bail lorsque celui-ci a procédé à la remise en état du local qu'il a occupé ; ce qui n'est pas le cas ;

Dans ces conditions, la société GEOMIA SARL est mal fondée à réclamer le montant susvisé ;

Il y a donc lieu de rejeter sa demande ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner 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 monsieur KOUADIO Kouman Gabriel de rentrer dans 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 toutes voies de recours ;

**Sur les dépens**

La défenderesse succombe à l'instance ;  
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action de monsieur KOUADIO Kouman Gabriel initiée à l'égard de monsieur OULAI Gue Edourd pour défaut de qualité à défendre ;

Déclare recevables l'action exercée contre la société GEOMIA SARL et la demande reconventionnelle formulée par cette société ;

Dit l'action de monsieur KOUADIO Kouman Gabriel bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société GEOMIA SARL de la villa triplex de dix (10) pièces sise à Abidjan Cocody II Plateaux 7<sup>ème</sup> Tranche, formant le lot n°3214, îlot 263, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à monsieur KOUADIO Kouman Gabriel la somme de (18.200.000 FCFA) au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à mai 2019 ;

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

Condamne la défenderesse 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. /.

~~Signature~~

Signature

1,5% x 18.200.000 = 273.000

273 000

ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 30 sept 2019  
REGISTRE A J Vol. 115 F° 72 de  
N° 1505 Bord 591 03  
DEBET : Deux cent soixante triple mille francs  
Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et des Domaines

