#### REPUBLIQUE DE CÔTE **D'IVOIRE**

#### COUR D'APPEL D'ABIDJAN

#### TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG Nº1210/2018

#### JUGEMENT CONTRADICTOIRE Du 02/04/2018

Affaire:

Madame AIME IRMINE **GRAETHA ADELINE** (Maitre FATOU CAMARA SANOGHO)

Monsieur KOUAKOU ADAÏ POLYCARPE GIACOMO

(SCPA KOFFI-OUATTARA)

#### DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare l'action de Madame AIME Irmine Graetha Adeline épouse DOSSO, recevable;

L'y dit partiellement fondée;

Constate la résiliation du contrat de bail du 02 Novembre 2012 conclu par les parties;

Ordonne l'expulsion de monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe Giacomo des parcelles de terrain formant les lots nº6173 ilot 332 et n°4171 ilot 312 sis à Abidjan Cocody II Plateaux 7e tranche;

Condamne monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe Giacomo à lui payer la somme de six cent mille francs (600.000F) CFA;

La déboute du surplus de ses prétentions;

Met les dépens à la charge de monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe CHON CE NEW Giacomo.

# AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 02 MAI 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 02 MAI 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient:

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

TANO ISABELLE EPOUSE DIAPPONON, Α. Messieurs N'GUESSAN K. Eugène, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et ADAMA COULIBALY, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU FLORAND**, Greffier;

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

Madame IAME IRMINE GREATHA ADELINE, propriétaire immobilier de nationalité Ivoirienne, né le 24 décembre 1958 à Porto Novo, demeurant à Paris 20 avenue des pins P 5 Villefontaine 38090 France,

agissant en qualité de propriétaire, pour laquelle, domicile est élu en l'étude de Maître FATOU CAMARA SONOGHO, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody Riviera II route Bonoumin, face les Résidences M'MAYA, 3ème Villa à droite, 04 BP 1953 Abidjan 04 Tél: 22 43 87 60, Fax: 22 43 87 61,

Demanderesse,

D'une part,

Et,

Monsieur KOUAKOU ADAI **POLYCARPE** GIACOMO. locataire des lots N°6173 ilot 332 et N°4171 ilot 312 sis à Abidian Cocody 2 plateaux, 7ème Tranche, de nationalité Ivoirienne, majeur, gérant de maquis ; Téléphone : 08 33 62 71, demeurant à Abidjan, en son maquis, ayant pour conseil la SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE), avocats à la cour d'Appel d'Abidjan, cocody mermoz, 25, avenue jean mermoz, à côte de la cité universitaire, tél : 22444614/cél : 06399258/ Fax: 22441676.

Défendeur, D'autre part,

Enrôlé pour l'audience du 28/03/2018, l'affaire a été appelée à cette

Prois la cause a été mis en délibéré pour décision être rendue le

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVO

IMBRE FI

500

CI216 RÉPUBLIQUE DE CÔT RÉPUBLIQUE DE CÔTI

REPUBLIQUE DE CUTE

02/05/2018.

Advenue cette date, le Tribunal a vidé le délibéré.

### LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au 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

Par exploit du 19 mars 2018, madame AIME Irmine Graetha Adeline a fait assigner monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe Giacomo à comparaitre le 28 Mars 2018 par-devant la juridiction de ce siège, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du bail à usage professionnel la liant au défendeur ;
- Ordonner l'expulsion de celui-ci des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef;
- Condamner le défendeur à lui payer la somme de 600.000 francs CFA à titre d'arriérés de loyers, outre celle de 1.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, madame AIME Irmine Graetha Adeline expose que suivant contrat du 02 Novembre 2012, elle a donné à bail à monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe, deux terrains nus formant les lots n°6173 ilot 332 et n°4171 ilot 312 sis à Abidjan Cocody II Plateaux 7<sup>e</sup> tranche, moyennant paiement d'un loyer mensuel de cent cinquante mille francs (150.000F) CFA;

Elle affirme qu'aux termes de ce contrat, son locataire s'est engagé à exploiter un restaurant en plein air sur les lieux loués;

Cependant, avance-t-elle, ce dernier a tiré profit du fait qu'elle réside à l'étranger, à l'effet de ne pas acquitter plusieurs mois de loyers ;

Ainsi, elle explique qu'à l'occasion d'un séjour à Abidjan, elle a réclamé lesdits arriérés de loyers à monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe Giacomo;

Dans le cadre de cette réclamation, fait-elle savoir, celui-ci a reconnu par écrit lui être redevable de la somme totale 2.700.000 francs CFA, au titre des loyers des mois de mars 2016 à Septembre 2016, ainsi que de toute l'année 2017;

La demanderesse ajoute que le preneur a pris l'engagement de lui payer ladite somme d'argent au plus tard le 1<sup>er</sup> Décembre 2017, ce, en vain ;

Elle indique également, que ce dernier lui a fait part de sa volonté de libérer les lieux loués au à l'échéance du 31 Janvier 2018;

Toutefois, selon madame AIME Irmine Graetha, passé ce mois, monsieur KOUAKOU Adaï a continué de se maintenir dans les lieux loués, sans avoir pris le soin de formuler une demande de renouvellement de son bail;

Pour cela, elle avance que sa créance doit être majorée à la somme de 3.150.000 francs CFA, en tenant compte du loyer des mois de Janvier et Février 2018 échus et impayés;

Sur ce montant, madame AIME Irmine Graetha affirme que le preneur lui a payé partiellement la somme de 2.700.000 francs CFA, ce, de sorte qu'il reste lui devoir le reliquat de 600.000 francs CFA;

Par la suite, la demanderesse prétend que sur les lieux loués, monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe a érigé des constructions qu'il a données en sous location à une tierce personne qui y exploite un bar;

Or, fait-elle valoir, le contrat de bail en cause a été conclu *intuitu* personae et interdit expressément toute sous location, sous peine de résiliation de plein droit;

Dès lors et au regard de tout ce qui précède, madame AIME Irmine Graetha soutient que son locataire a violé les clauses et conditions de leur contrat de bail :

En conséquence, elle sollicite la résiliation dudit contrat, ainsi que l'expulsion de celui-ci des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef;

De même, elle sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 600.000 francs CFA susdite à titre d'arriérés de loyers, outre celle de 1.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts;

#### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

#### Sur le caractère de la décision

Monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe Giacomo ayant eu connaissance de la procédure pour avoir été assigné à sa personne, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard;

#### Sur le taux de 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 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 de l'acte d'assignation par lequel la juridiction de céans est saisie, que madame AIME Irmine Greatha sollicite la condamnation de monsieur KOUAKOU Adaï à lui payer la somme totale de 1.600.000 francs CFA;

L'intérêt du litige étant ainsi de 1.600.000 francs CFA et inférieure à la somme de 25.000.000 de francs CFA, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort;

#### Sur la recevabilité de la demande

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

#### **AU FOND**

# <u>Sur la demande en résiliation de contrat de bail et expulsion</u>

Madame AIME Irmine Graetha Adeline sollicite la résiliation du contrat de bail conclu par elle avec monsieur KOUAKOUA Adaï, ainsi que l'expulsion de celui-ci des lieux loués, au motif qu'il a violé les clauses et conditions du bail;

Les modalités d'exécution et de résiliation du bail à usage professionnel sont régis de façon exclusive par les dispositions des articles 101 et suivants de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général;

A ce titre, l'article 112 dudit acte uniforme 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. » ;

Et l'article 133 du même acte uniforme ajoute 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.

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. »;

De l'interprétation combinée de ces textes de loi, il s'infère entre autres, qu'en cas de manquement du preneur à son obligation de payer ses loyers, le bailleur peut demander en justice la résiliation du contrat de bail, ainsi que son expulsion des lieux loués;

En l'espèce, il résulte des clauses du contrat du 02 Novembre 2011 conclu par les parties en litige, que madame AIME Irmine Graetha a donné à bail deux parcelles de terrain à monsieur KOUAKOU Adaï, moyennant paiement par celui-ci de la somme de 150.000 francs CFA au titre du loyer mensuel;

Il est constant que par exploit du 28 Avril 2018, monsieur KOUAKOU Adaï a été mis en demeure par sa bailleresse de payer ses arriérés de loyers à hauteur de 600.000 francs CFA;

Il n'est pas non plus contesté que malgré cette mise en demeure, le preneur ne s'est pas exécuté jusqu'à ce jour, de sorte que la cause de résiliation du contrat de bail de bail, à savoir, le non-paiement des loyers subsiste;

En outre, le contrat de bail du 02 novembre 2012 conclu par les parties contient une clause résolutoire en son article 24;

En conséquence, il y a lieu de déclarer madame AIME Irmine Graetha bien fondée en sa demande et d'y faire droit, en constant la résiliation du contrat de bail en cause, et en ordonnant l'expulsion de monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef;

# Sur la demande en paiement de la somme de 600.000 francs CFA

Madame AIME Irmine Graetha sollicite la condamnation de monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe à lui payer la somme de 600.000 francs CFA, au titre de ses arriérés de loyers;

Aux termes de l'article 1315 du code civil : « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le payement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

De l'analyse de ce texte de loi, il s'infère que celui qui réclame l'exécution d'une obligation à son profit doit au préalable en rapporter la preuve ;

En l'espèce, des développements qui précèdent, il ressort que la créance de 600.000 francs CFA dont madame AIME Irmine Graetha Adeline se prétend titulaire à l'égard de monsieur KOUAKOU Adaï est établie;

Dans ces conditions, c'est à bon droit que celle-ci sollicite le paiement à son profit de cette somme d'argent;

Il y a donc lieu de condamner monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe à lui payer la somme de 600.000 francs CFA;

# Sur la demande en paiement de dommages et intérêts

Madame AIME Irmine Graetha sollicite la condamnation de monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe à lui payer la somme de 1.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts au motif que ce dernier lui a causé des préjudices en ayant mal exécuté le contrat de bail les liant;

L'article 1147 du code civil dispose que : « Le débiteur est condamné, s'îl y a lieu, au payement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y aurait aucune mauvaise foi de sa part. »

Il s'infère de ce texte de loi, trois conditions cumulatives pour la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle, à savoir, la preuve d'un fait générateur, d'un préjudice et d'un lien de causalité;

En l'espèce, il découle des développements précédents que monsieur KOUAKOU Adaï Nicaise a violé les clauses et conditions du bail par lui conclu avec madame AIME Irmine Graetha Adeline, ce, en ne payant pas ses loyers en bon père de famille ;

Une telle attitude caractérise à suffisance, la faute par lui commise dans le cadre de l'exécution du contrat de bail en cause ;

Toutefois, en l'état, aucune pièce du dossier n'est de nature à justifier l'existence des préjudices dont madame AIME Irmine Graetha prétend avoir été victime ;

Ainsi, l'un des éléments du triptyque de la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle fait défaut ;

En conséquence, il y lieu de dire madame AIME Irmine Graetha mal fondée en sa demande et de l'en débouter;

## Sur les dépens

Monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe Giacomo succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort;

Déclare l'action de Madame AIME Irmine Graetha Adeline épouse DOSSO, recevable;

L'y dit partiellement fondée;

Constate la résiliation du contrat de bail du 02 Novembre 2012 conclu par les parties;

Ordonne l'expulsion de monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe Giacomo des parcelles de terrain formant les lots n°6173 ilot 332 et n°4171 ilot 312 sis à Abidjan Cocody II Plateaux 7º tranche;

Condamne monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe Giacomo à lui payer la somme de six cent mille (600.000 F) francs CFA;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Met les dépens à la charge de monsieur KOUAKOU Adaï Polycarpe Giacomo.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

O.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE 2018 LATEAU

RECU: Dix huit mille france

Le Chef du Do