

REPUBLICQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

-----  
COUR D'APPEL  
D'ABIDJAN

-----  
TRIBUNAL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

-----  
RG N°4238/2017

-----  
JUGEMENT DE DEFAUT  
DU  
14/02/2018

MONSIEUR KONATE  
LONSSANI  
Contre

MONSIEUR PANA KE  
LEON

-----  
DECISION  
DEFAUT

Déclare Monsieur KONATE  
LONSSANI recevable en son  
action;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur PANA  
KE LEON à lui payer la somme  
totale d'un million trois cent  
trente mille (1.330.000) FCFA  
au titre de dix-neuf (19) mois  
de loyers impayés couvrant la  
période d'avril 2016 à octobre  
2017 ;

Prononce la résiliation du  
contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion de  
monsieur PANA KE LEON des  
lieux qu'il occupe tant de sa  
personne, de ses biens que de  
tout occupant de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire  
de la présente décision  
nonobstant toute voie de  
recours ;

Condamne le défendeur aux  
dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 14 FEVRIER  
2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 14 Février 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

**Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse  
N'DRI, Président;**

**Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs  
EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO  
LAMBERT et DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de **Maître BAH Stéphanie**, Greffier;

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

**MONSIEUR KONATE LONSSANI**, né le 27 septembre 1967,  
commerçant, de nationalité Burkinabé, domicilié à Port- Bouët,

Demandeur ;  
d'une part,

Et

**MONSIEUR PANA KE LEON**, né le 22/12/1951 à San Pedro, de  
nationalité Ivoirienne, demeurant à Cocody les deux plateaux 7<sup>ème</sup>  
tranche cité Zinsou 1BV 12 Abidjan, téléphone 59 81 40 02 ;

Défendeur;  
d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 06 /12/2017, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a alors été ordonnée et confiée au Juge KOKOGNY  
SEKA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 24/01/2018 ;  
La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°048/2018;

A l'audience du 24/01/2018, la cause a été mise en délibéré pour  
décision être rendue le 14/02/2018;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

**LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;



30 078

cm

12/02/18

30 078  
NE

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 06 novembre 2017, **monsieur KONATE LONSSANI** a fait servir assignation à **monsieur PANA KE LEON**, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 06 décembre 2017 aux fins de s'entendre :

- Prononcer la résiliation du bail le liant au défendeur ;
- ordonner son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- condamner à lui payer la somme de 1.330.000 FCFA représentant les arriérés de loyers d'avril 2016 à octobre 2017;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir;

Au soutien de son action, le demandeur expose qu'il a donné à bail au défendeur, deux locaux sis à Abidjan-Port-Bouët, à usage commercial, moyennant un loyer mensuel de 35.000 FCFA par local;

Il précise que l'objet du contrat est l'exploitation d'un cybercafé alors qu'en cours d'exécution, le preneur a transformé les locaux en débit de boisson alcoolisée ;

Il ajoute que pour lui avoir défendu l'exploitation de cette activité qui n'était pas prévue dans leur contrat, le défendeur a fermé ses deux magasins avant de partir avec ses clés ;

Il relève que sous prétexte d'avoir été expulsé, le preneur qui pourtant, conserve ses clés, ne paye plus les loyers depuis le mois d'avril 2016 ;

Il estime que le défendeur reste lui devoir la somme de 1.330.000 FCFA correspondant à dix-neuf (19) mois de loyers impayés couvrant la période d'avril 2016 à octobre 2017,

Il indique que la mise en demeure en date du 21 juillet 2017, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, servie au défendeur, n'a pas été exécutée ;

Il sollicite que le Tribunal accueille favorablement toutes ses prétentions susmentionnées;

Le défendeur n'a pas conclu ;

## SUR CE

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Le défendeur n'a pas été assigné à personne et la preuve de sa connaissance de la présente procédure n'est pas rapportée; il y a lieu de statuer par décision de défaut à son égard ;

#### Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 (25.000.000) 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 (25.000.000) de francs CFA» ;*

En l'espèce, la demande est en partie indéterminée ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

#### Sur la recevabilité de l'action

L'action du demandeur a été initiée suivant les prescriptions légales de forme et de délai; il convient en conséquence de la déclarer recevable ;

### AU FOND

#### Sur la demande en paiement des loyers échus et impayés

Le demandeur sollicite la condamnation de monsieur PANA KE LEON à lui payer la somme d'un million trois cent trente mille (1.330.000) FCFA au titre de dix-neuf (19) mois de loyers impayés couvrant la période d'avril 2016 à octobre 2017 ;

Suivant l'article 133 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: *« 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 »;*

En outre, l'article 112 alinéa 1 dudit acte uniforme énonce : *« 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.» ;*

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 que les parties demeurent dans les liens contractuels qu'elles ont librement conclu les 1<sup>er</sup> février 2016 et 1<sup>er</sup> mars 2016 pour une durée indéterminée, dès lors que la preuve de leur résiliation ou de leur annulation, conventionnellement ou judiciairement n'a pas été rapportée par le défendeur ;

Par ailleurs, il n'est pas contesté que ce dernier a manqué à son obligation de payer les loyers et il reste devoir les loyers échus et impayés allant d'avril 2016 à octobre 2017 d'un montant d'un million trois cent trente mille (1. 330.000) FCFA à raison de 70.000 F CFA le loyer mensuel pour les deux locaux;

Dans ces conditions, il s'impose conformément aux textes précités, de dire que le défendeur reste devoir la somme totale d'un million trois cent trente mille (1. 330.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers et de le condamner à payer ladite somme au demandeur;

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

Le demandeur sollicite la résiliation du bail les liant et l'expulsion du défendeur, des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef au motif qu'il reste lui devoir les loyers échus et impayés sus indiqués;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général suscité dispose : *« 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 défendeur reste redevable de la somme d'un million trois cent trente mille (1. 330.000) FCFA au titre de dix-neuf (19) mois de loyers impayés couvrant la période d'avril 2016 à octobre 2017 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui adressée le 21 juillet 2017 par le demandeur, il ne s'est pas exécuté;

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 monsieur PANA KE LEON des lieux loués 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, le tribunal a résilié le contrat de bail liant les parties pour défaut de paiement des loyers par le défendeur puis a ordonné son expulsion desdits lieux ;

Son maintien continu dans les lieux loués sera de nature à causer des préjudices irréparables au demandeur, qu'il convient de protéger dans la jouissance légitime de ses biens;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à permettre à celui-ci de disposer de ses locaux;

En conséquence, il s'impose d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

**Sur les dépens**

Le défendeur succombe en l'instance ; il y a lieu de le condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort;

Déclare Monsieur KONATE LONSSANI recevable en son action;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur PANA KE LEON à lui payer la somme totale d'un million trois cent trente mille (1.330.000) FCFA au titre de dix-neuf (19) mois de loyers impayés couvrant la période d'avril 2016 à octobre 2017 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion de monsieur PANA KE LEON des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne le défendeur aux dépens ;

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.**



N: 00 28 27 06  
C.F.: 8.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 23 MAI 2018  
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 40  
N° 89 Bord 246/17  
RECU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

GRATIS  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 21 MARS 2018  
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 40  
N° 89 Bord 246/17  
RECU: GRATIS  
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre