

30000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 MARS 2019**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4193/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 06/03/2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 06 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

Affaire :

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE,** Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT,** Assesseurs ;

**Monsieur KOUAME MARTIAL**

(Cabinet JOSEPHINE ADAE-  
DIRABOU)

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

C/

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

**Madame VAMI LOU FLORA**

-----  
**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

**Monsieur KOUAME MARTIAL,** né le 01-07-1956 à Béoumi, Ingénieur des eaux et forêts, demeurant à Cocody Riviera 3 les coteaux villa 49, propriétaire immobilier, téléphone : 07-08-40-06 ; 25 BP 447 Abidjan 25 ;

Déclare recevable l'action de monsieur KOUAME MARTIAL ;

L'y dit bien fondé ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître **ADAE-JOSEPHINE,** Avocat à La Cour d'Appel d'Abidjan.

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Demandeur;

Ordonne l'expulsion de madame VAMI LOU FLORA du local sis à Cocody Riviera Palmeraie au lot 583, ilot 35 Abidjan Riviera Attoban qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

D'une part ;

Et ;

La condamne à payer à monsieur KOUAME MARTIAL, la somme de quatre millions (4.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de juin 2017 à février 2019 ;

**Madame VAMI LOU FLORA,** locataire occupant un local à usage commercial à Cocody Riviera Palmeraie, téléphone : 07-57-82-73 ;

Défenderesse;

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

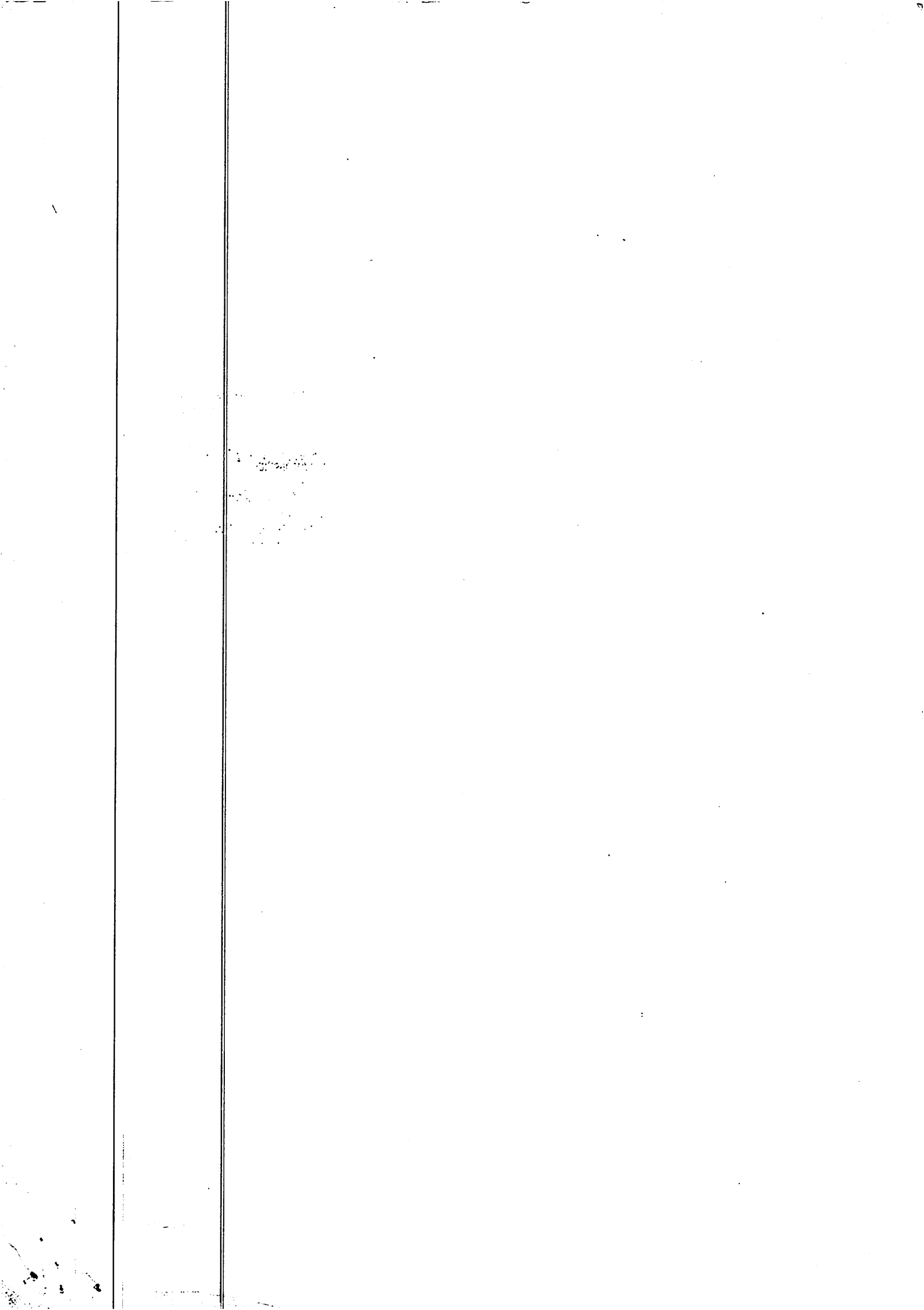
D'autre part ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 26 décembre 2019 pour la comparution des

08 05 19  
cm n° 1  
ADAE

GT



parties;

A cette date une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 30 janvier 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 mars 2019;

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 ;

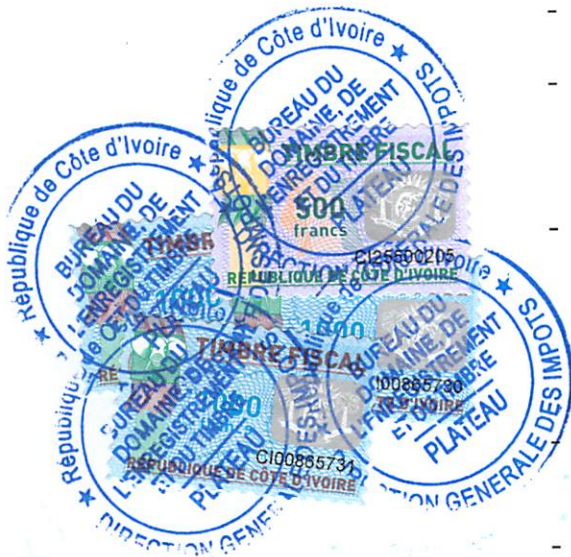
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

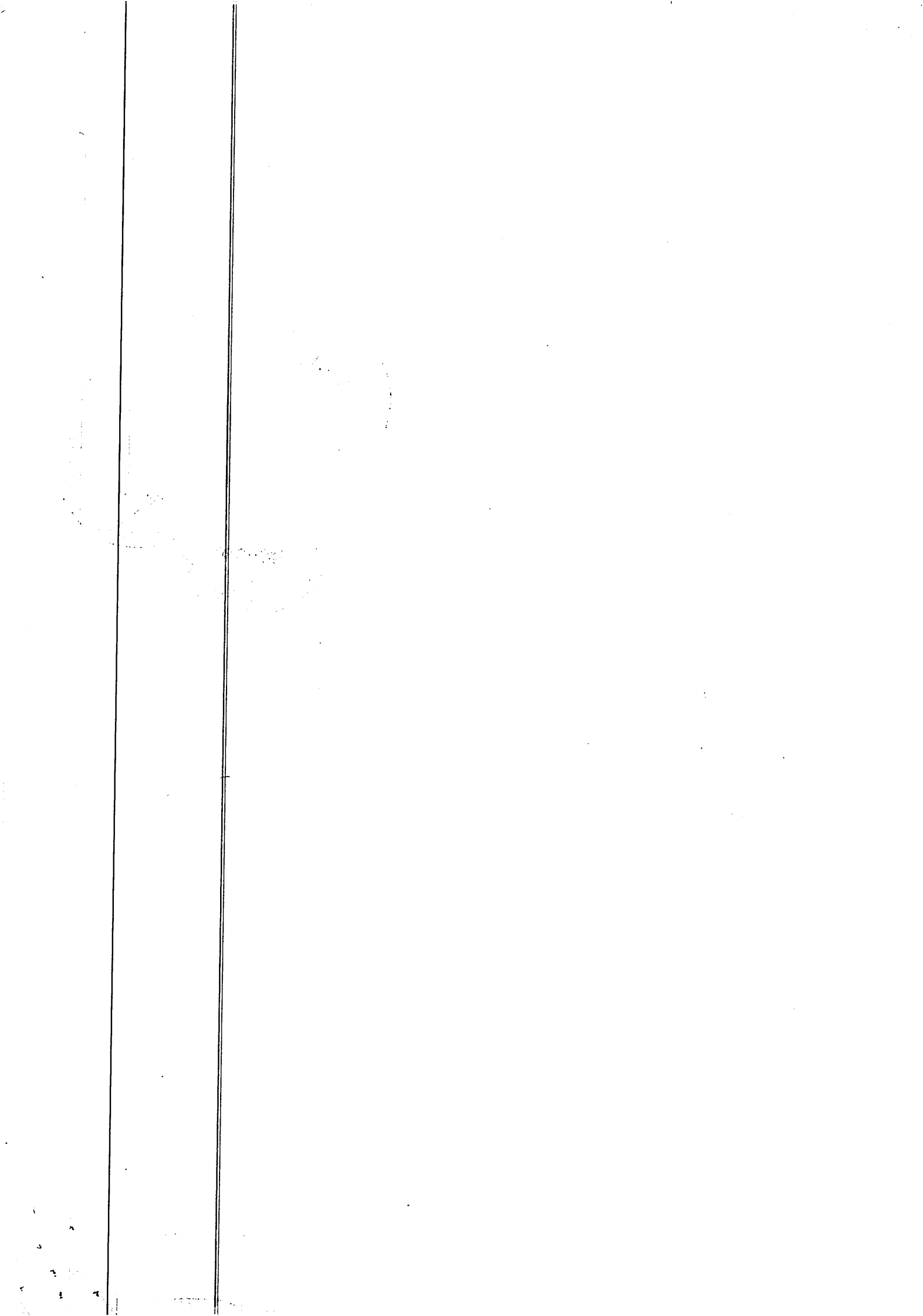
Suivant exploit d'huissier en date du 19 novembre 2018, monsieur KOUAME MARTIAL a fait servir assignation à madame VAMI LOU FLORA d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 19 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;
- ordonner l'expulsion de madame VAMI LOU FLORA du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme de trois millions quatre cent mille (3.400.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de juin 2017 à novembre 2018, soit 17 mois ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;
- ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours ;
- condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, monsieur KOUAME MARTIAL expose qu'il a donné en location à usage professionnel à madame VAMI LOU FLORA, un appartement sis à Cocody Riviera Palmeraie au lot



af



583, ilot 35, moyennant un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) francs CFA ;

Il ajoute que cette dernière ne s'acquitte plus des loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de trois millions quatre cent mille (3.400.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de juin 2017 à novembre 2018, soit 17 mois ;

Il fait savoir qu'en dépit de ses nombreuses relances et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a adressée, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Il indique que cette attitude lui cause un préjudice énorme qu'il convient de faire cesser ;

Pour toutes ces raisons, il prie le Tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de madame VAMI LOU FLORA des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, et de la condamner à lui payer la somme de trois millions quatre cent mille (3.400.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de juin 2017 à novembre 2018, soit 17 mois ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Madame VAMI LOU FLORA a été assignée à personne ;

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,

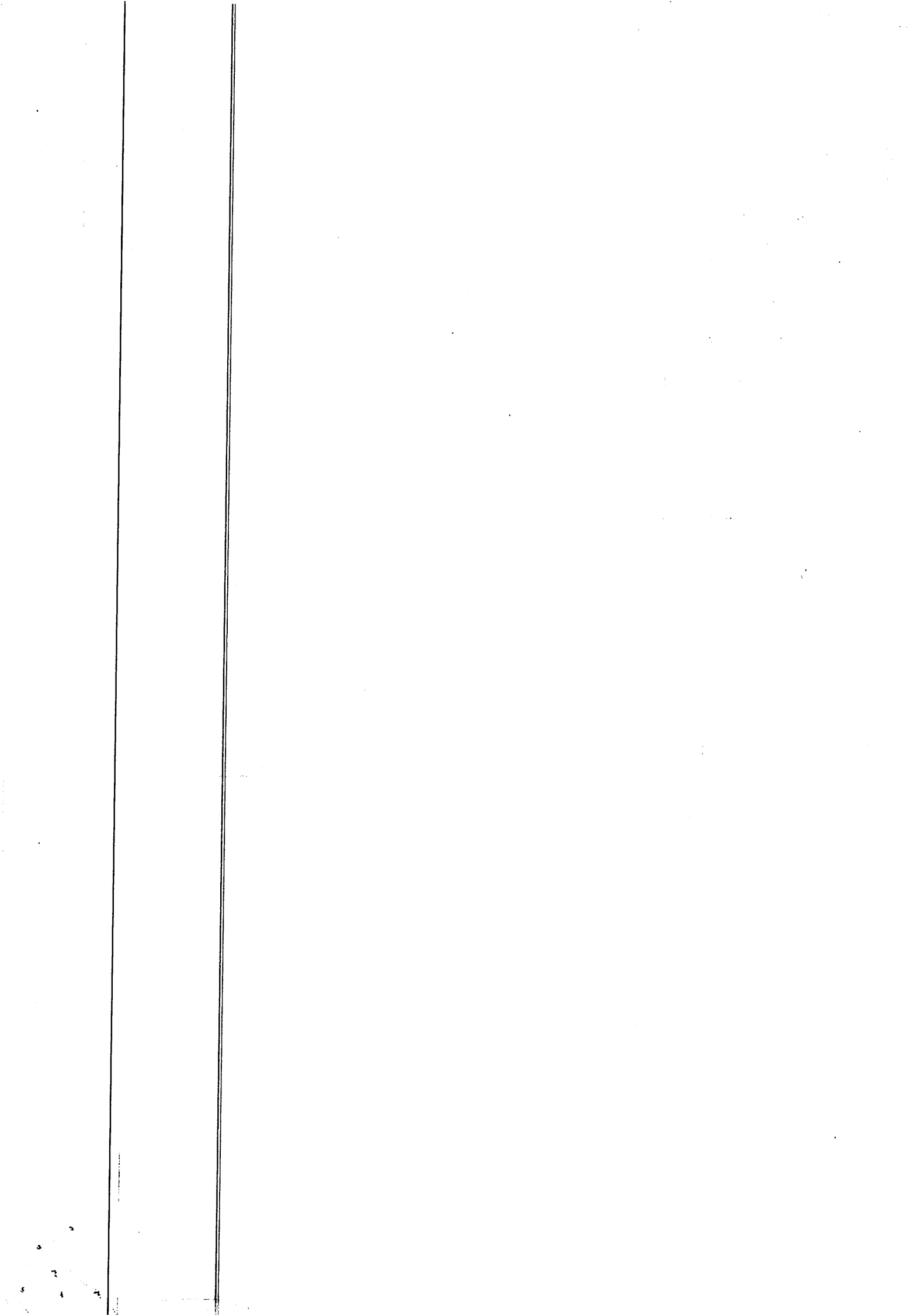
*« Les tribunaux de commerce statuent :*

*-En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs 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, le demandeur sollicite la résiliation du bail, l'expulsion de la défenderesse des lieux loués tant de sa personne, de ses biens

at



que de tout occupant de son chef et sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers;

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 KOUAME MARTIAL a été introduite dans les formes et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

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

Le demandeur sollicite la condamnation de madame VAMI LOU FLORA à lui payer la somme de trois millions quatre cent mille (3.400.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de juin 2017 à novembre 2018, soit 17 mois ;

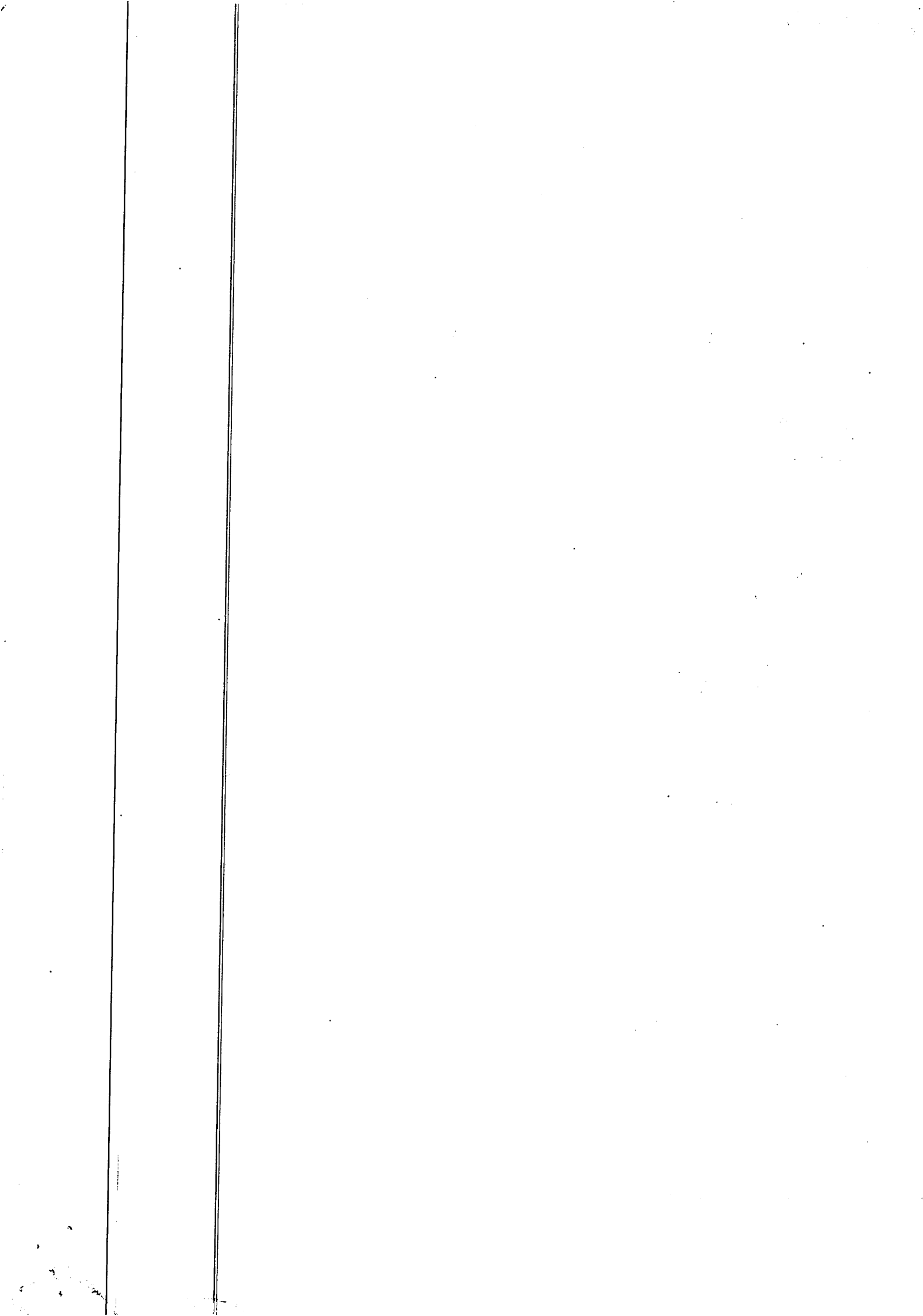
L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

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 des loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de trois millions quatre cent mille (3.400.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de juin 2017 à novembre 2018, soit 17 mois ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur KOUAME MARTIAL bien fondé, ce dernier ayant sollicité les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, il y a lieu de condamner madame VAMI LOU FLORA à lui payer la somme de quatre millions





(4.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de juin 2017 à février 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 du locataire du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants 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.*

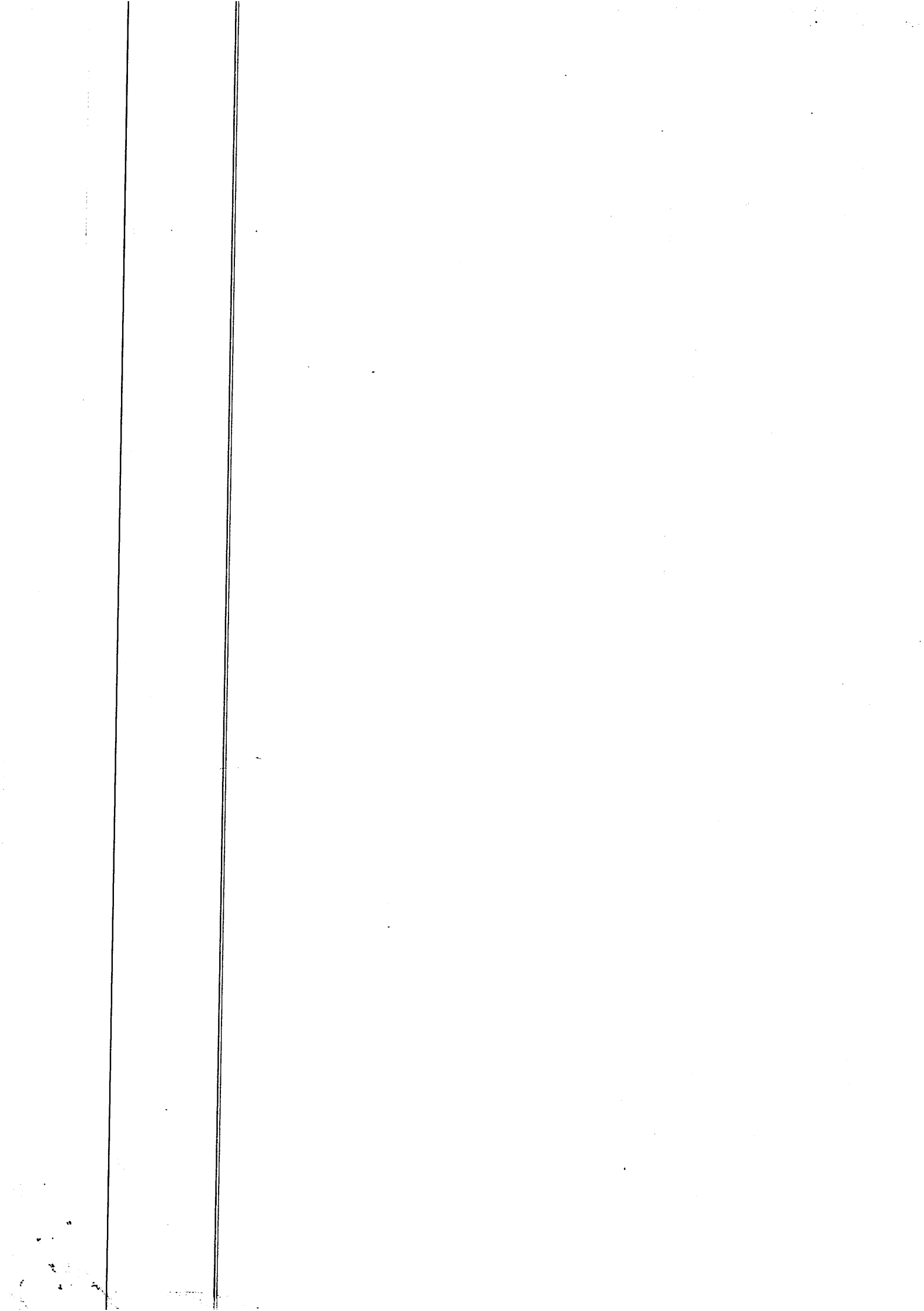
*La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;*

En l'espèce, il a été jugé que madame VAMI LOU FLORA reste devoir au demandeur la somme de quatre millions (4.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de juin 2017 à février 2019;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée à la défenderesse en date du 26 septembre 2018, 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 madame VAMI LOU FLORA du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

**Sur l'exécution provisoire**



La demanderesse 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 la demanderesse de récupérer son local pour en jouir à sa guise et de rentrer dans ses fonds;

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 ;

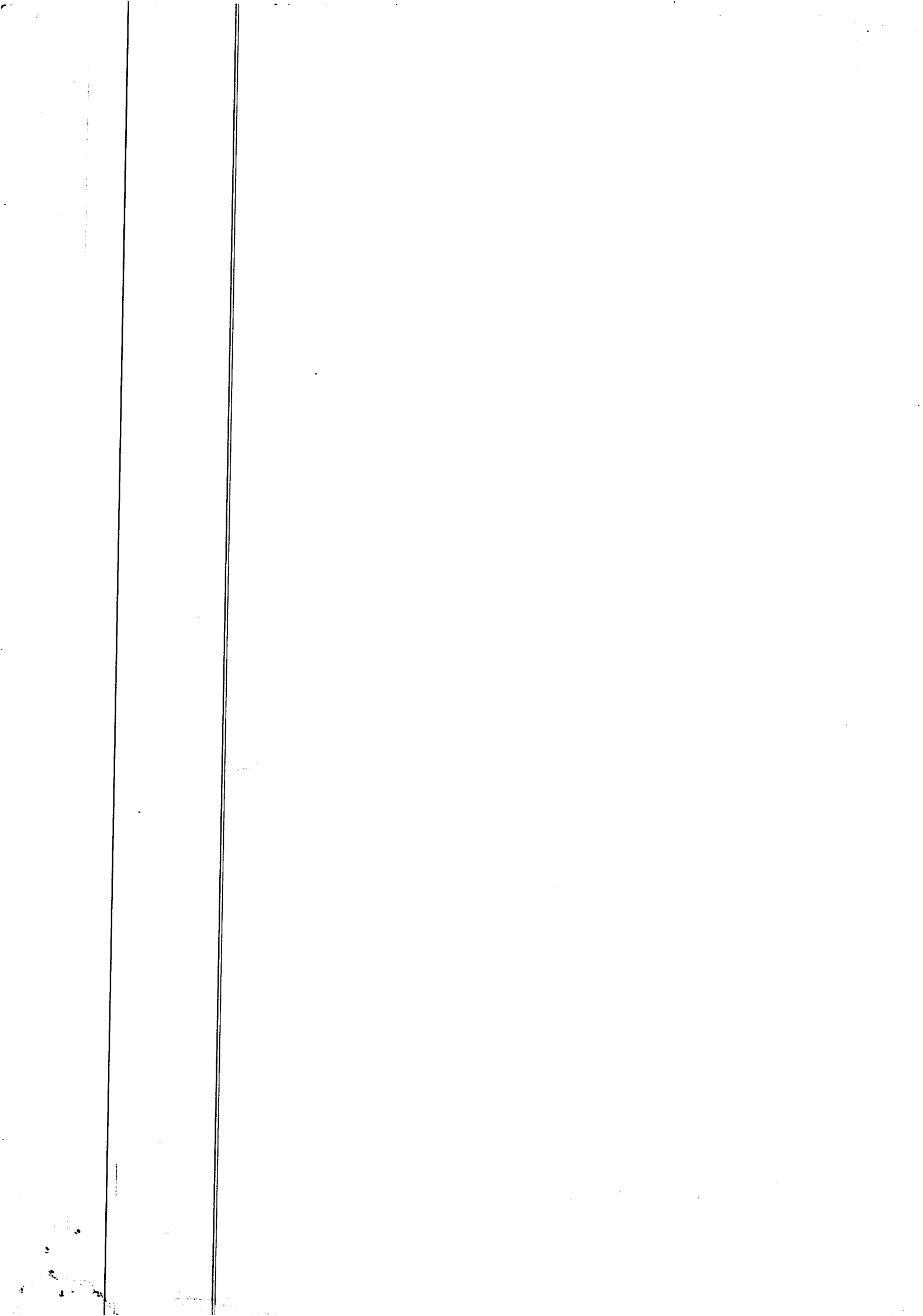
Déclare recevable l'action de monsieur KOUAME MARTIAL ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame VAMI LOU FLORA du local sis à Cocody Riviera Palmeraie au lot 583, ilot 35 Abidjan Riviera Attoban qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

CT




La condamne à payer à monsieur KOUAME MARTIAL, la somme de quatre millions (4.000.000) de francs CFA, représentant les loyers échus et impayés, de la période de juin 2017 à février 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. /.

  
  
  
60 000  
21/04/2019

$1,5\% \times 4000.000 = 60.000$

**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... **10 AVR 2019** .....  
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....  
N°..... Bord.....  
DEBET : .....  
**Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre**  


RECEIVED OF THE  
TREASURY DEPARTMENT  
RECEIVED  
J 8 VAB 2018  
ENTREPRENEURSHIP