

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2480/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU
31/10/2018

Madame MILLER FATOU
(SCPA KAKOU- DOUMBIA-NIANG)

C/

Monsieur SERI DJAKARIDJA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame
MILLER FATOU ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur SERI
DJAKARIDJA du local qu'il occupe tant de sa
personne, de ses biens que de tous occupants
de son chef ;

Le condamne à payer à madame MILLER
FATOU la somme de huit cent quarante mille
(840.000) francs CFA, correspondant aux
loyers échus et impayés de la période
d'octobre 2017 à septembre 2018 à raison de
soixante-dix mille (70.000) francs FCFA le
loyer mensuel ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 OCTOBRE
2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du 31 Octobre 2018 tenue au siège
dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Madame N'GUESSAN ABOUT OLGA, Messieurs
DOUKA CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO
LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE,** Assesseurs ;

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

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

Madame MILLER FATOU, née le 1^{er} mai 1954 à
Conakry (Guinée), de nationalité Guinéenne,
Commerçante domiciliée à Abidjan-Marcory Cité
Hibiscus, Villa n° 138 ;

Pour lequel domicile est élu en la SCPA KAKOU-
DOUMBIA-NIANG & ASSOCIES, II Plateaux Carrefour
DUNCAN, route du zoo, Cité Lauriers 5, Villa n° 1, face à
l'église l'Ambassade des Miracles, 16 BP 153 Abidjan 16,
Téléphone : 22-42-74-83, Fax : 22-42-72-84 ;

Demanderesse;

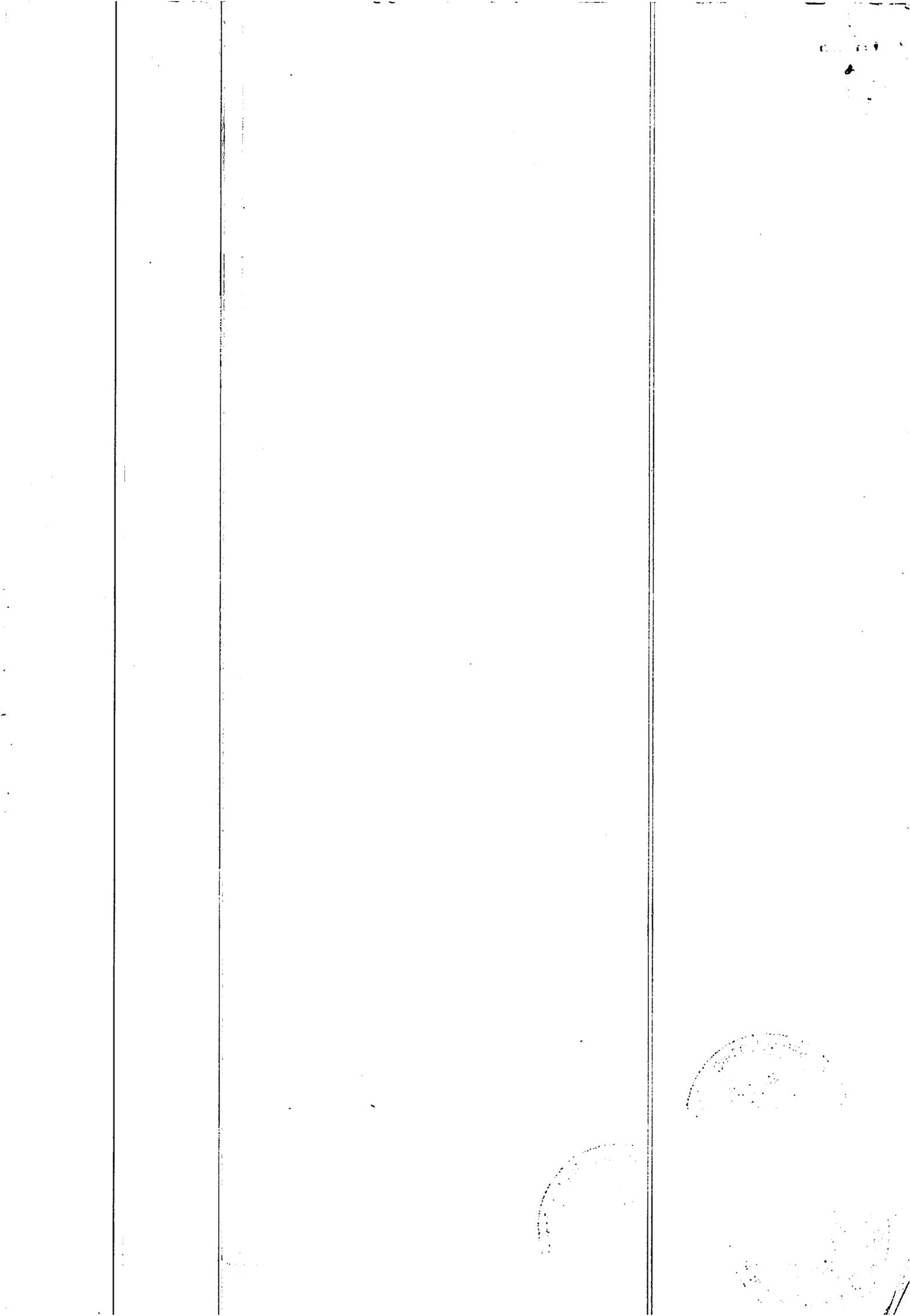
part ;

Et ;

Monsieur SERI DJAKARIDJA, Commerçant,
locataire chez le demandeur, Abidjan Marcory, lot 75 ilot
18, titre foncier n° 939550 de Bingerville ;

M 2018
Cm KOUASSI





Défendeur;

D'autre

part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 18 juillet 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 03 octobre 2018 pour toutes les parties;

A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 17 octobre 2018 pour le défendeur ;

A cette date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 31 octobre 2018 ;

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 28 juin 2018, madame MILLER FATOU a fait servir assignation à monsieur SERI DJAKARIDJA d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 02 juillet 2018, aux fins d'entendre:

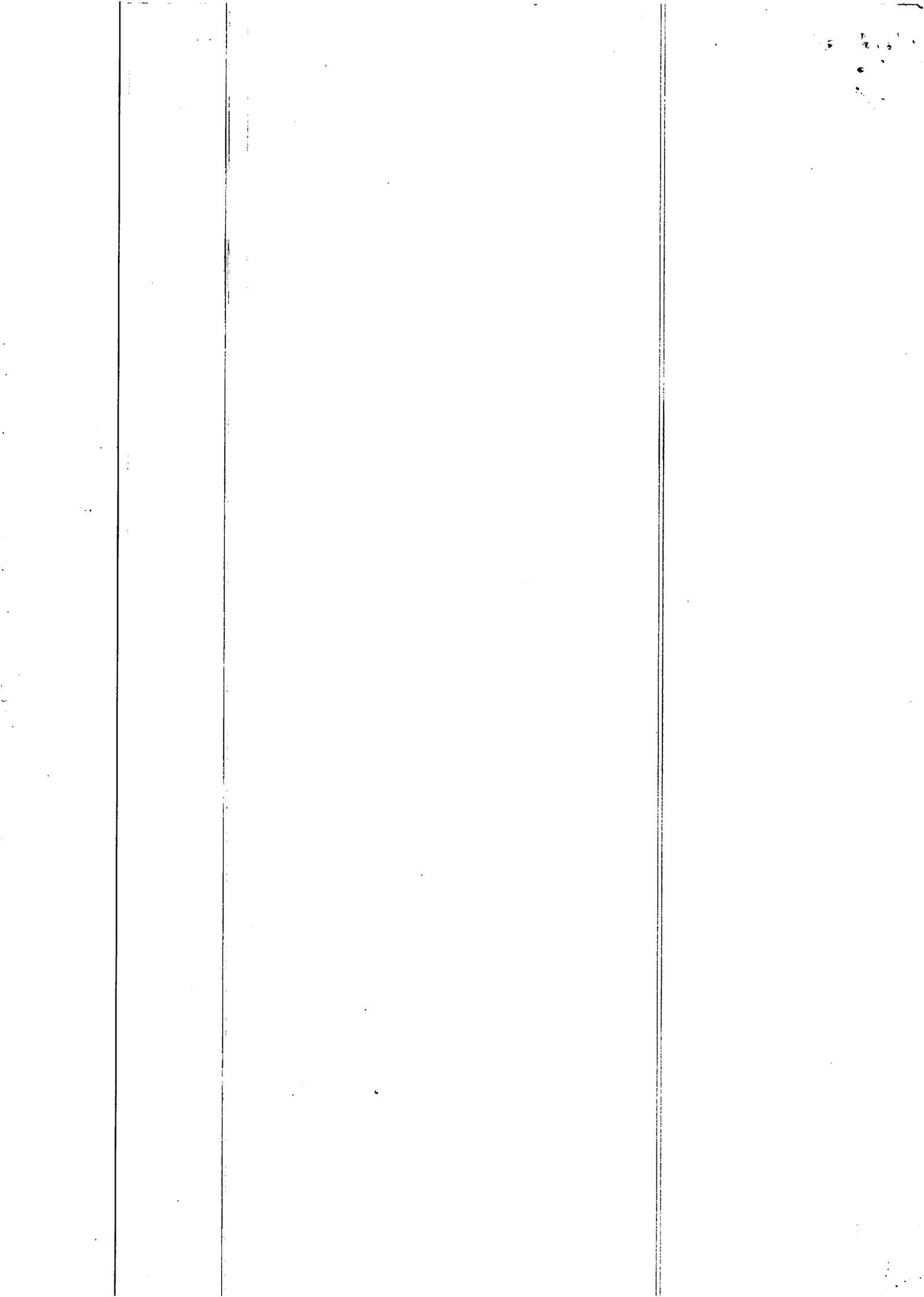
-déclarer son action recevable et bien fondée ;

-ordonner l'expulsion de monsieur SERI DJAKARIDJA du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-le condamner aux dépens de l'instance ;

En application de l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la procédure a été renvoyée à la demande des parties devant le tribunal de céans et poursuivie sans nouvelle assignation;

Au soutien de son action, madame MILLER FATOU expose que, suivant contrat de bail à usage professionnel, elle loue son local sis à Abidjan Marcory, lot 75 ilot 18, titre foncier N°93950 à



monsieur SERI DJAKARIDJA, moyennant un loyer mensuel de soixante-dix mille (70.000) francs CFA ;

Elle ajoute que cependant, depuis le mois d'octobre 2017 au mois de juin 2018, celui-ci ne s'acquitte plus des loyers, de sorte qu'il reste lui devoir, la somme de six cent trente mille (630.000) francs CFA ;

Elle explique qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie par exploit du 12 mars 2018, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail liant et l'expulsion du défendeur du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Dans des conclusions additionnelles en date du 28 septembre 2018, la demanderesse sollicite la condamnation de monsieur SERI DJAKARIDJA à lui payer la somme de huit cent quarante mille (840.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à septembre 2018 ;

En réplique, monsieur SERI DJAKARIDJA fait valoir qu'il occupe le local de la demanderesse suivant contrat de bail conclu courant année 2013 ;

Il prétend que le loyer mensuel initialement fixé à soixante mille (60.000) francs a été porté à cent cinquante mille (150.000) francs CFA par madame MILLER FATOU qui a donc refusé de percevoir le loyer mensuel de soixante mille (60.000) francs CFA au point où il a accumulé dix mois de loyers impayés ;

Toutefois, il fait observer que face à son impossibilité de s'acquitter de ce nouveau montant, il a convenu avec la bailleuse de le ramener à soixante-dix mille (70.000) francs CFA ;

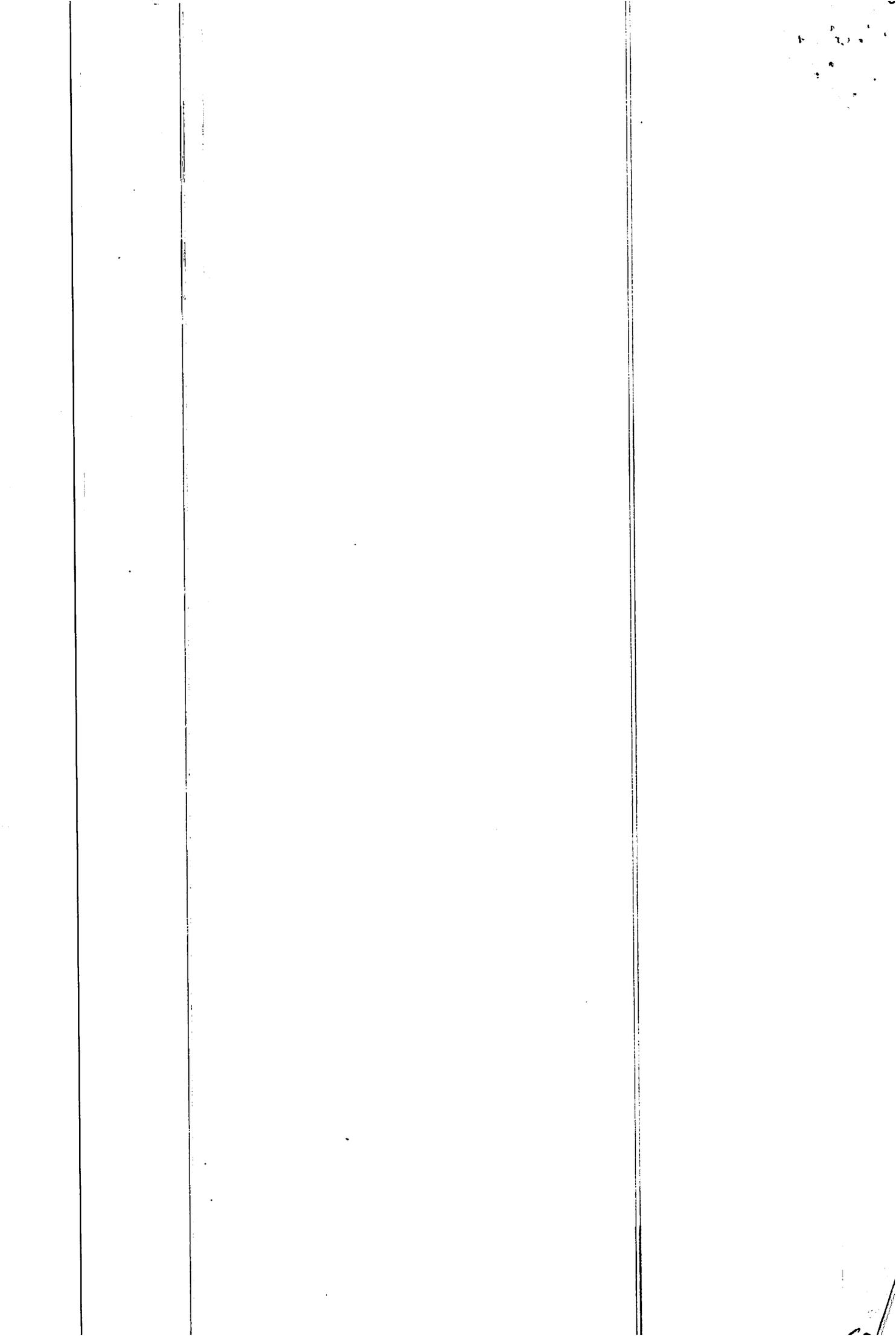
Il souligne qu'il lui a fait un acompte de deux cent quatre-vingt mille (280.000) francs CFA, correspondant à quatre mois de loyers et est disposé à lui payer le reliquat en deux échéance de deux cent dix mille francs CFA chacune le 16 juillet 2018 et au plus tard le 15 août 2018 ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SERI DJAKARIDJA a comparu et a fait valoir ses



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, la demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail la liant au défendeur, son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de huit cent quarante mille (840.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à septembre 2018 ;

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 madame MILLER FATOU a été introduite dans les formes et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur SERI DJAKARIDJA à lui payer la somme de huit cent quarante mille (840.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à septembre 2018 ;

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 prévoit que: « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui 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 le défendeur a manqué à son obligation de payer les loyers, sorte qu'il est resté devoir la somme de huit cent quarante mille (840.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à septembre 2018, soit dix (10) mois, à raison de soixante-dix mille (70.000) francs FCFA de loyer mensuel;

Monsieur SERI DJAKARIDJA fait valoir qu'il a fait un acompte de deux cent quatre-vingt mille (280.000) francs CFA correspondant à quatre (04) mois de loyers sans toutefois rapporter la preuve, conformément aux dispositions de l'article 1315 du code civil selon lesquelles la charge de la preuve incombe à celui qui réclame l'exécution d'une obligation ;

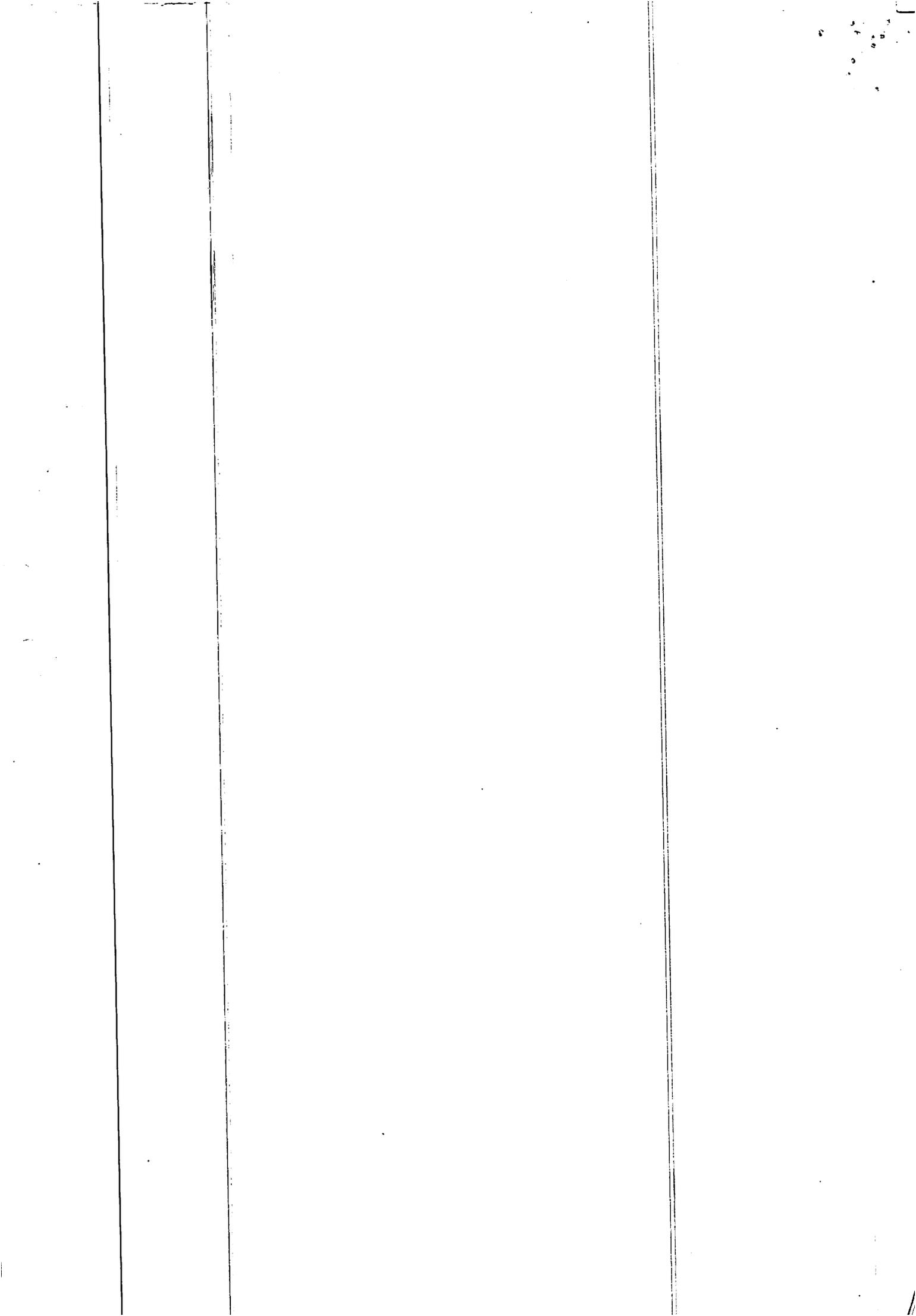
Dans ces conditions, il y a lieu de dire que le chef de demande de madame MILLER FATOU est bien fondé et de condamner monsieur SERI DJAKARIDJA à lui payer la somme de huit cent quarante mille (840.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à septembre 2018 ;

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

La demanderesse sollicite l'expulsion du locataire des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'il 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 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 monsieur DJAKARIDJA restait redevable à madame MILLER FATOU la somme de huit cent quarante mille (840.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à septembre 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir respecté les clauses et conditions du bail adressée au défendeur en date du 12 mars 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Dès lors, 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 SERI DJAKARIDJA du lieu loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 madame MILLER FATOU de récupérer ses locaux pour en jouir à sa guise et rentrer dans ses fonds ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe à l'instance;
Il y a lieu de le condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame MILLER FATOU ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur SERI DJAKARIDJA du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer à madame MILLER FATOU la somme de huit cent quarante mille (840.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à septembre 2018 à raison de soixante-dix mille (70.000) francs FCFA le loyer mensuel ;

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

Condamne le défendeur 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. /.

GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... **11 DEC 2018**
REGISTRE A, J Vol..... F°.....
N° **1981** Bord..... /
REÇU : GRATIS

**Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre**

[Signature]

[Signature]

[Signature]
51/21/18
B



