

Opposition 156 du 07/02/17

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN  
RG N°3987/2017

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 JANVIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 17 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

JUGEMENT DE DEFAULT DU 17/01/2018

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;

Monsieur KOFFI AYOUA ABOUH KOUA MATHIEU (ME AHUIMAH JULIEN)

Monsieur N'GUESSAN BODO, messieurs EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

Contre

Monsieur KACOU BEUGRE EMMANUEL

Avec l'assistance de Maître BAH Stéphanie, Greffier;

DECISION DE DEFAULT

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

Déclare monsieur KOFFI AYOUA ABOUH KOUA MATHIEU recevable en son action; L'y dit partiellement fondé ;

MONSIEUR KOFFI AYOUA ABOUH KOUA MATHIEU, né le 20 mars 1984 à Port-bouët, commerçant, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan Port-bouët quartier Soghefia, bloc 302 porte 16 ;  
Lequel a élu domicile en l'étude de maître AHUIMAH JULIEN, Avocat près la cour d'appel d'Abidjan y demeurant es qualité ;

Le déboute en l'état relativement à sa demande en expulsion du défendeur des lieux loués ;

Demandeur, D'une part ;

Condamne monsieur KAKOU BEUGRE EMMANUEL à lui payer la somme d'un million quatre-vingt mille(1.080.000) francs CFA au titre de ses arriérés de loyers ;

MONSIEUR KACOU BEUGRE EMMANUEL, se disant Pasteur et gestionnaire d'immeubles, demeurant à Abidjan/Port-bouët ;

Condamne le défendeur aux dépens.

Défendeur; D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 16/11/2017, l'affaire a été appelée ; La cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17/01/2018;



29 03 17  
ou le 17/01/18  
0550217 ou HJH

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

### LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;  
Où le demandeur en ses moyens fins et conclusions ;  
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

### FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 25 octobre 2017, monsieur KOFFI AYOUBA ABOUH KOUA MATHIEU ayant pour conseil Maître AHUIMAN JULIEN, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a fait servir assignation à monsieur KAKOU BEUGRE EMMANUEL d'avoir à comparaître par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan le 16 novembre 2017, statuant en matière commerciale pour s'entendre condamner à lui payer les arriérés de loyers et voir ordonner son expulsion des lieux qu'il occupe, tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

A l'appui de sa demande, il expose qu'en sa qualité de commerçant et propriétaire d'un immeuble situé dans la commune de Port-Bouët, il a loué son local servant de magasin à monsieur KAKOU BEUGRE EMMANUEL moyennant un loyer mensuel de soixante mille(60.000) francs CFA depuis le 21 août 2014 ;

Il indique que d'accord partie, il a été convenu que le preneur fasse les travaux de réaménagement et de modification des lieux pour les rendre conforme à l'exercice de son activité ; qu'au terme des travaux, il retienne la moitié du prix du loyer pour se faire rembourser les sommes investies dans lesdits travaux jusqu'apurement de ladite somme ;

Il précise que le coût des travaux arrêtés et acceptés : 2.933.500 FCFA, a été payé avant même la signature du bail ; de sorte que le preneur reste lui devoir les loyers de 2014 à ce jour qui s'élève à la somme de 1.080.000FCFA ;  
Cependant, ajoute-t-il, le locataire refuse de les payer ;

11

11

Il souligne que toutes les démarches amiables et la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail liant les parties servie étant demeurées vaines, il se voit contraint de saisir le tribunal aux fins de voir ordonner l'expulsion du preneur des lieux qu'il occupe, tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef et le condamner à lui payer les arriérés de loyers ;

Le défendeur n'a ni comparu ni conclu ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Le défendeur a été assigné à mairie ;  
Il n'est pas établi qu'il a eu connaissance de la présente procédure ;  
Il convient de statuer par défaut à son égard ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° 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, le demandeur sollicite du tribunal ordonner l'expulsion du défendeur des locaux donnés à bail, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ; et le condamner au paiement de la somme d'un million quatre-vingt mille(1.080.000) francs CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Le taux du litige étant indéterminé en partie, il y a lieu de

statuer en premier ressort ;

**Sur la recevabilité de l'action**

L'action de monsieur KOFFI AYOUA ABOUH KOUA MATHIEU ayant été initiée conformément aux prescriptions légales ;

Il sied de la déclarer recevable ;

**AU FOND**

**SUR L'EXPULSION DU PRENEUR DES LIEUX LOUES**

Monsieur KOFFI AYOUA ABOUH KOUA MATHIEU sollicite l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef pour non-paiement des arriérés de loyers ;

*« Aux termes de l'article 133 alinéas 1, 2 et 3 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, le preneur et 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 aux fins de résiliation du bail, doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses et 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 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 bailleur et de tout occupant de son chef ;*

Il résulte de la lecture combinée de ces dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme sus visé que la juridiction compétente ne peut prononcer l'expulsion du preneur des

lieux loués sans au préalable statuer sur la résiliation du bail ;

De sorte qu'il s'impose au bailleur qui souhaite voir expulser son locataire des lieux loués, de formuler une demande en résiliation du bail, l'expulsion n'étant que la conséquence de cette action ;

Or, en l'espèce, il ressort de l'acte introductif de la présente action que le demandeur n'a formulé aucune demande en résiliation du bail le liant au défendeur ; alors qu'il demande son expulsion des lieux loués ;

Il convient, dans ces circonstances de le débouter en l'état ;

### **SUR LE PAIEMENT DES LOYERS ECHUS ET IMPAYES**

Monsieur KOFFI AYOUBA ABOUH KOUA MATHIEU réclame la condamnation du défendeur à lui payer la somme d'un million quatre-vingt mille (1.080.000) francs CFA représentant les arriérés de loyers de 2014 à ce jour ;

L'article 112 alinéa 1 l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, dispose que, « en conséquence 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 à peine de résiliation ;

Il ressort de la lecture combinée des dispositions de ces textes que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour le locataire de payer les loyers en contrepartie de la jouissance des lieux ;

En l'espèce, il est avéré que le défendeur bien que jouissant des lieux loués, n'honore pas ses obligations locatives de sorte qu'il doit au bailleur la somme d'un million quatre-vingt mille (1.080.000) francs CFA par lui réclamée à titre d'arriérés de loyers ;

Le défendeur ne conteste pas devoir cette somme ;

IL convient de le condamner à lui payer ladite somme au titre de ses arriérés de loyers ;

Sur les dépens

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

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare monsieur KOFFI AYOUBA ABOUH KOUA MATHIEU recevable en son action ;  
L'y dit partiellement fondé ;

Le déboute en l'état relativement à sa demande en expulsion du défendeur des lieux loués ;

Condamne monsieur KAKOU BEUGRE EMMANUEL à lui payer la somme d'un million quatre-vingt mille (1.080.000) francs CFA au titre de ses arriérés de loyers ;

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.

11:00 28 25 81

$25\% \times 1080000 = 27000$

ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 27.FEV.2018  
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 16  
N° 335 Bord. 139  
REÇU : Vingt sept mille fns  
Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Trésor



27000  


