

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°2019/2019

JUGEMENT DE DEFAULT

Affaire :

Monsieur ABO YAPI  
(Maitre Jean Pierre Serge ABOA)

C/

Monsieur GOIN BI TAH PRIVAT

DECISION  
DE DEFAULT

Déclare recevable l'action de monsieur  
ABO Yapi ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail  
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur GOIN  
Bi Tah Privat du local loué sis à Abidjan  
Angré extension au lot N° 3707, qu'il  
occupe tant de sa personne, de ses biens  
que de tout occupant de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur ABO  
Yapi la somme de 8.700.000 FCFA au  
titre des arriérés de loyers de la période  
de juin 2014 à mai 2019 ;

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 17 JUILLET 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du dix-sept juillet deux mille dix-neuf tenue au siège dudit  
Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA épouse ZAH, Messieurs  
EMERUWA EDJIKEME, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA  
CHRISTOPHE AUGUSTE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maitre TANO KOBENAN AIME-SERGE**,  
Greffier ;

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

**Monsieur ABO YAPI**, né le 06 juin 1957 à ANYAMA, de nationalité  
ivoirienne, Electricien à la retraite, 21 BP 3600 Abidjan 21, domicilié à  
Abidjan Cocody-Angré.,

Ayant élu domicile au Cabinet de son Conseil, **Maitre Jean Pierre  
Serge ABOA**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant  
Boulevard des Martyrs, entre la BACI et le Club Sococé, Résidence  
SIDECI, Villa N°240 ; 22 BP 1048 Abidjan 22 ; Téléphone : 22-41-04-  
65, Fax : 22-41-42-27 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**Monsieur GOIN BI TAH PRIVAT**, né le 09 juillet 1979 à Abidjan,  
de nationalité ivoirienne, gérant de Ivoire Or, Société à Responsabilité  
Limitée, 25 BP 68 Abidjan 25, locataire à l'immeuble sise Angré  
Extension, Appartement n°3707, en ces lieux ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 29 mai 2019, la cause a été  
appelée et renvoyée au 05 juin 2019 pour comparution du défendeur ;

A la date du 05 juin 2019, le dossier a été renvoyé au 12 juin 2019 pour  
le défendeur ;



Grosse 13/08/19 Abo

A cette dernière date du 12 juin 2019, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 juillet 2019 ;

Advenue ladite date, le tribunal a rendu son jugement dont la teneur suit ;

### **LE TRIBUNAL.**

Vu les pièces du dossier ;

Oùï 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 22 mai 2019, monsieur ABO Yapi a fait servir assignation à monsieur GOIN Bi Tah Privat d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 29 mai 2019, aux fins d'entendre :

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;

-prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;

-ordonner l'expulsion de monsieur GOIN Bi Tah Privat du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-le condamner à lui payer la somme de 8.700.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de juin 2014 à mai 2019 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur ABO Yapi expose que suivant contrat en date du 08 décembre 2011, il a donné en location à usage professionnel à monsieur GOIN Bi Tah Privat son local sis à Abidjan Angré extension au lot N° 3707, moyennant un loyer mensuel de 150.000 FCFA ;

Il fait valoir que celui-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 8.700.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de juin 2014 à mai 2019 ;

Il ajoute qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie par exploit en date du 24 juillet 2019, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Il indique que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Il demande donc au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion de monsieur GOIN Bi Tah Privat du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 8.700.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de juin 2014 à mai 2019 ;

Le défendeur n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Monsieur GOIN Bi Tah Privat n'a pas été assigné à personne, il n'a ni comparu, ni conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

##### **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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion de monsieur GOIN Bi Tah Privat du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 8.700.000 FCFA au titre des 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 ABO Yapi a été initiée dans les formes et délais légaux ;

Elle est donc recevable ;

#### **AU FOND**

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

Le demandeur sollicite la condamnation de monsieur GOIN Bi Tah Privat à lui payer la somme de 8.700.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de juin 2014 à mai 2019 ;

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 le défendeur a manqué à son obligation de payer les loyers au titre du contrat de bail liant les parties, de sorte qu'il reste devoir la somme de 8.700.000 FCFA représentant les arriérés de loyers de la période de juin 2014 à mai 2019 ;

A défaut pour celui-ci de rapporter la preuve qu'il s'est acquitté desdits loyers, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur ABO Yapi bien fondé et de condamner le défendeur à lui payer le montant réclamé ;

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

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur GOIN Bi Tah Privat du local loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant 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 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 devoir la somme de 8.700.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de juin 2014 à mai 2019 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure régulière d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, en date du 24 juillet 2019, à lui adressée, il ne s'est pas exécuté ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité et à la clause résolutoire contenue dans l'article VIII du contrat de bail, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur GOIN Bi Tah Privat du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur 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 monsieur ABO Yapi de récupérer son local 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**

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 recevable l'action de monsieur ABO Yapi ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur GOIN Bi Tah Privat du local loué sis à Abidjan Angré extension au lot N° 3707, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur ABO Yapi la somme de 8.700.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de juin 2014 à mai 2019 ;

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. /.



~~Signature~~  
 $15\% \times 8700000 = 1305000$

ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le... 09.08.2019  
REGISTRE A. J. Vol... F°...  
N°... Nord...  
DEBET : cent trente mille cinq cent francs  
Le Chef du Domaine, de  
"Enregistrement et du Timbre"

Signature  
cent trente mille cinq cent francs  
Signature