

30000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----  
RG N°4479/2017  
-----  
JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE DU  
11/04/2018

ZOUZOUA KANON  
(ME BLE MARTIN)

Contre

- 1/ MONSIEUR GUINDO SALIF
- 2/ MONSIEUR TRAORE  
CHEICK OUMAR

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare monsieur ZOUZOUA KANON recevable en son action;  
L'y dit bien fondé ;  
Prononce la résiliation des contrats de bail le liant à chacun des défendeurs ;  
Ordonnons leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur personne de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;  
Condamne messieurs TRAORE CHEICK OUMAR ET GUINDO SALIF à lui payer respectivement les sommes de 280.000 FCFA et 3.485.000 FCFA à titre de loyers échus et impayés ;  
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;  
Les Condamne en outre aux

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 Avril 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 11 Avril 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs BERET DOSSA ADONIS, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et SAKO KARAMOKO, Assesseurs ;**

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

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

**MONSIEUR ZOUZOUA KANON**, né le 05/06/1956 à Divo, de nationalité Ivoirienne, propriétaire immobilier, pour lequel domicile est élu en l'étude de maître BLE MARTIN, Avocat près la cour d'appel d'Abidjan y demeurant Yopougon villa 166, cité KOTIBET, 23 BP 3624 Abidjan 23, téléphone 03 03 67 17;

Demandeur ;  
d'une part,

Et

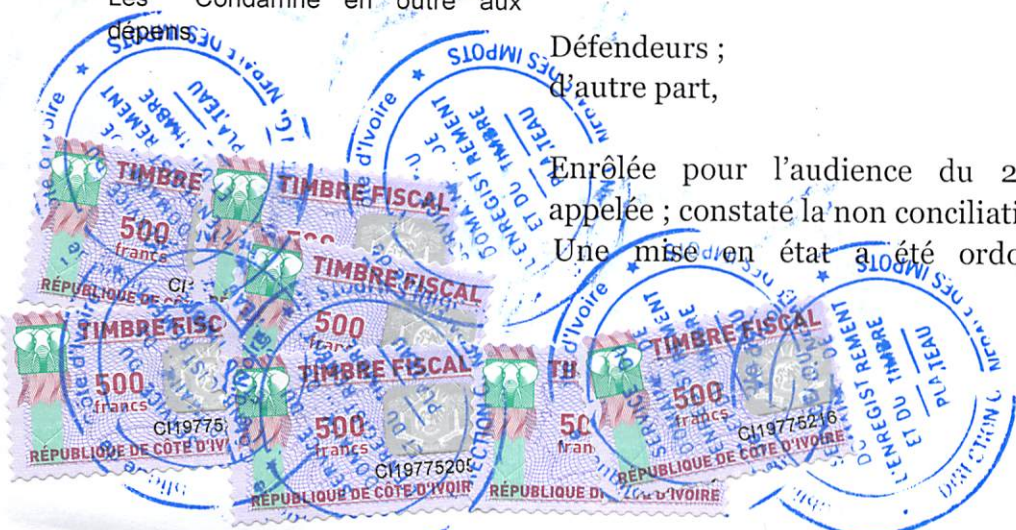
**1/ MONSIEUR GUINDO SALIF**, majeur, né le 02/04/1979 à Bouaké, téléphone 77 04 48 29;

**2/ MONSIEUR TRAORE CHEICK OUMAR**, majeur, téléphone 42 73 71 71 ;

Défendeurs ;  
d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 22/12/2017, l'affaire a été appelée ; constate la non conciliation des parties ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au Juge



110708  
Ann n° 130

KOKOGNY SEKA VICTORIEN et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 31/01/2018;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 084/2018;

A l'audience du 31/01/2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 28/02/2018;

A la date du 28/02/2018, une décision avant dire droit a été rendue, invitant le demandeur à produire l'exploit de mise en demeure servi au défendeur GUINDO SALIF et le tribunal a renvoyé la cause et les parties à l'audience publique du 11/04/2018 pour décision être rendue ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Vu le jugement Avant dire droit n°4479 du 28 Février 2018

Ouï le demandeur en ses moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par jugement avant-dire-droit n°4479 du 28 Février 2018, le Tribunal de ce siège a invité le demandeur à produire au dossier l'exploit de mise en demeure servi au défendeur GUINDO SALIF, a renvoyé la cause et les parties à l'audience du 14 mars 2018, puis a réservé les dépens ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Les défendeurs n'ont pas été assignés en leur personne ; et la preuve de leur connaissance de la présente procédure n'est pas rapportée ;

Il convient de statuer par décision de défaut à leur 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, le demandeur sollicite du tribunal prononcer la résiliation du bail le liant à chacun des défendeurs, ordonner leur expulsion des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ; et les condamner au paiement de la somme de 2.300.000 francs CFA et 280.000 francs CFA au titre des arriérés de loyers ; puis ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Le taux du litige étant en partie indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action ayant été introduite conformément à la loi ;  
Il sied de la déclarer recevable ;

### **AU FOND**

#### **SUR LA RESILIATION ET L'EXPULSION DU PRENEUR**

Monsieur ZOUZOUA KANON sollicite la résiliation des contrats de bail à usage professionnel le liant à chacun des défendeurs et leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur personne de leurs biens que de tout occupant de leur 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 la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail, lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation, dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi une mise en demeure préalablement à l'exercice ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est imposée par juridiction sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

Elle est faite par voie d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière, c'est-à-dire contenir les mentions

exigées par l'article 133 cité ci-dessus

En l'espèce, Il est constant comme s'inférant des pièces et productions du dossier que monsieur ZOUZOUA KANON a loué ses locaux aux défendeurs suivant un bail à usage professionnel ;

Ceux-ci ne payant pas régulièrement les loyers lui restent devoir les sommes suivantes :

Monsieur GUIDO SALIF la somme de trois millions quatre cent quatre-vingt-cinq mille(3.485.000) francs FCA et TRAORE CHEIK OUMAR celle de deux cent quatre-vingt mille(280.000) francs CFA ;

Les mises en demeure régulières qui leur a été servies aux preneurs les 12 et 27 janvier 2017 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'acte, sont demeurées infructueuses ;

Les conditions de l'article 133 de l'Acte Uniforme suscité étant réunies en l'espèce, il convient de prononcer la résiliation des contrats de bail liant le demandeur à chacun des défendeurs puis ordonner en conséquence leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur personne de leur biens que de tous occupants de leur chef ;

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

Monsieur ZOUZOUA KANON réclame à messieurs TRAORE CHEICK OUMAR et GUINDO SALIF, respectivement les sommes de 3.485.000 FCFA et 280.000 FCFA à titre de loyers échus et impayés ;

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 de ces dispositions 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 les défendeurs bien que jouissant des lieux loués, n'honorent pas leurs obligations locatives de sorte qu'elle doit au bailleur les sommes par lui réclamées à titre de loyers échus et impayés ;

Les défendeurs ne contestent pas devoir ces sommes au titre des arriérés de loyers ;

IL convient de les condamner à payer au demandeur les sommes qu'il réclame à chacun au titre de ses arriérés de loyers à savoir 280.000 FCFA pour monsieur TRAORE CHEICK OUMAR et 3.485.000 FCFA pour MONSIEUR GUINDO SALIF ;

### **SUR L'EXECUTION PROVISOIRE**

Monsieur ZOUZOUA KANON sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

En l'espèce, il justifie qu'il y a extrême urgence à récupérer ses locaux dans lesquels se maintiennent les défendeurs alors qu'ils ne payent pas les loyers ;

IL convient d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours en application de l'article 146 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

### **Sur les dépens**

Les défendeurs succombent à l'instance ;  
Il y a lieu de les condamner aux dépens ;



**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare monsieur ZOUZOUA KANON recevable en son action;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation des contrats de bail le liant à chacun des défendeurs ;

Ordonnons leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur personne de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Condamne messieurs TRAORE CHEICK OUMAR ET GUINDO SALIF à lui payer respectivement les sommes de 280.000 FCFA et 3.485.000 FCFA à titre de loyers échus et impayés ;

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

Les Condamne en outre aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

*m' 00912437*

*15% = 3765000 = 56475*



*Jury*

*56475*

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le **05** **JUIL** 2018

REGISTRE A.J. - Vol. *44F° 52*

N° *1093* Bord. *372*

REÇU : *enquante six mille quatre cent soixante quinze francs*

Le Chef du Bureau de l'Enregistrement et du Timbre

