

30.00  
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°4554/2017

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE DU  
28/02/2018

MONSIEUR TRAORE LASSINA  
(CABINET GUIRO & ASSOCIES)

CONTRE

L'INSTITUT AFRICAIN DE  
MANAGEMENT ABIDJAN SA  
DITE IAM SA

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare monsieur TRAORE  
LASSINA recevable en son  
action;  
L'y dit partiellement fondé ;

Condamne L'INSTITUT  
AFRICAIN DE MANAGEMENT  
ABIDJAN SA DITE IAM SA à lui  
payer la somme de vingt-huit  
millions (28.000.000) francs  
CFA au titre de ses arriérés de  
loyers ;

Le déboute du surplus de sa  
demande ;

Condamne L'INSTITUT  
AFRICAIN DE MANAGEMENT  
ABIDJAN SA DITE IAM SA aux  
dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 28 FEVRIER  
2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience  
publique ordinaire du 28 Février 2018 tenue au siège dudit  
Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs  
EMERUWA EDJIKEME, N'GUESSAN EUGENE et  
DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;**

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

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

MONSIEUR TRAORE LASSINA, né le 20/08/1990 à  
Bingerville, propriétaire immobilier, de nationalité Ivoirienne,  
domicilié à Angré Djibi, 27 BP 1154 Abidjan 27 ; lequel fait  
élection de domicile au Cabinet GUIRO ET ASSOCIES,  
Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant cocody  
BD de France, immeuble APPY, Esc B, 2<sup>ème</sup> étage, 08 BP  
1256 Abidjan 08, téléphone 22 44 39 03 ;

Demandeur ;

D'une Part

ET

L'INSTITUT AFRICAIN DE MANAGEMENT ABIDJAN SA  
DITE IAM SA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody 2  
plateaux vallon, 06 BP 954 Abidjan 06, prise en la personne  
de son Directeur Général, monsieur TOKOUMAGNIA  
GAETAN TRAORE ;

Défendeur;

D'autre Part ;

23 11 18 24 2018



Enrôlée pour l'audience du 27/12/2017, l'affaire a été appelée ;  
Une mise en état a alors été ordonnée et confiée au Juge  
KOKOGNY SEKA 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°089/2018;

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

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 20 août 2017, monsieur TRAORE  
LASSINA, pour lequel domicile est élu au cabinet GUIRO &  
ASSOCIES, Avocat à la Cour, a fait servir assignation à  
l'INSTITUT AFRICAIN DE MANAGEMENT ABIDJAN SA dite  
IAM, SA d'avoir à comparaître le 27 décembre 2017, par  
devant le Tribunal de commerce d'Abidjan , statuant en  
matière commerciale, aux fins de s'entendre condamner à lui  
payer la somme de vingt-huit millions ( 28.000.000) francs  
CFA représentant les loyers échus et impayés puis ordonner  
l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant  
toutes voies de recours ;

A l'appui de sa demande, il expose pour l'essentiel par le  
canal de son conseil qu'il a donné à bail à usage  
professionnel en date du 05 août 2015, pour une durée de  
trois ans, à l'INSTITUT AFRICAIN dite société IAM, une villa  
Duplex de plus de dix pièces sis aux deux Plateaux 7<sup>ème</sup>  
Tranche sur le lot n° 3985 îlot n°118 moyennant un loyer  
mensuel de deux millions cinq cent mille(2.500.000) francs  
CFA à la première année du bail et trois millions (3.000.000)  
francs CFA le loyer mensuel pour les années suivantes ;

Il indique qu'après une année d'exécution du bail, le preneur n'a pas pu payer convenablement le loyer de sorte qu'il a accumulé la somme totale de trente-trois millions (33.000.000) de francs CFA au titre des arriérés de loyers correspondant à la période allant du mois d'août 2016 au mois de juin 2017 ;

Il fait savoir que sur cette somme le preneur a effectué un paiement de cinq millions (5.000.000) de francs CFA ; de sorte qu'il lui reste devoir en définitive, la somme de vingt-huit millions (28.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et non payés ;

Il précise que faute de payer lesdits arriérés de loyers, il a sollicité et obtenu du juge des référés de la juridiction de céans, la résiliation et l'expulsion du bailleur des lieux donnés à bail tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef par ordonnance de référé n°1820/2017 du 31 mai 2017 ;

Toutefois, il souligne que les arriérés de loyers demeurant toujours impayés, il sollicite du Tribunal, condamner la société dite IAM SA, à lui payer la somme de vingt-huit millions (28.000.000.) de francs au titre des loyers échus et impayés ; car pour lui, en application de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites... Elles doivent être exécutées de bonne foi ;

La défenderesse n'a ni comparu ni conclu ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La défenderesse a été assignée à son siège social ;  
Elle a eu connaissance de la présente procédure ;

Il convient de rendre un jugement contradictoire;

### **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 condamner la société dite IAM SA au paiement de la somme de vingt-huit millions (28.000.000) francs CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Le taux du litige étant supérieur à la somme de vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

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

L'action de monsieur TRAORE LASSINA ayant été initiée conformément aux prescriptions légales ;

Il sied de la déclarer recevable ;

### **AU FOND**

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

Monsieur TRAORE LASSINA sollicite la condamnation de la société IAM SA, à lui payer la somme de vingt-huit millions (28.000.000) de francs CFA correspondant aux arriérés de loyers ;

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 la société IAM SA bien qu'ayant jouit des lieux loués, n'a pas satisfait ses obligations locatives de sorte qu'il reste devoir au bailleur la somme de vingt-huit millions (28.000.000) francs CFA à titre d'arriérés de loyers;

Elle ne conteste pas devoir cette somme ;

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

### **SUR L'EXECUTION PROVISOIRE DE LA DECISION**

Monsieur TRAORE LASSINA sollicite de la juridiction de céans, ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir en application de l'article 145 du code de procédure civile commerciale et administrative sans toutefois justifier que les conditions d'application dudit texte sont réunies en l'espèce ;

Il sied par conséquent de le débouter de ce chef ;

### **Sur les dépens**

La société IAM SA succombe à l'instance ;

Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en premier ressort ;

Déclare monsieur TRAORE LASSINA recevable en son action;  
L'y dit partiellement fondé ;

Condamne L'INSTITUT AFRICAIN DE MANAGEMENT ABIDJAN SA DITE IAM SA à lui payer la somme de vingt-huit millions (28.000.000) francs CFA au titre de ses arriérés de loyers ;

Le déboute du surplus de sa demande ;

Condamne L'INSTITUT AFRICAIN DE MANAGEMENT ABIDJAN SA DITE IAM SA aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



*[Handwritten signature]*

42000

*[Handwritten signature]*

$10\% \times 28\ 000\ 000 = 4\ 200\ 000$

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le 27 SEPT 2018

REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 75

N° 1584 Bord 122

DEBET : quatre cent vingt mille francs

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

*[Handwritten signature]*