

30 00  
75

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL DE COMMERCE

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
RG N°2049/2018

-----  
JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 18/07/2018

-----  
Affaire :

-----  
MONSIEUR ADJIDAN BIEKE  
GABRIEL

C/

MONSIEUR KOUMAN AMARA  
OUATTARA

MONSIEUR KOUASSI SERGE

-----  
DECISION  
CONTRADICTOIRE

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 JUILLET  
2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 18 Juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN**, Président;

**Madame ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, COULIBALY ADAMA et EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

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

**Monsieur ADJIDAN BIEKE GABRIEL**, né le 01 01 1940 à Abidjan Adjamé, de nationalité ivoirienne, auxiliaire à la retraite, domicilié aux deux plateaux Adjamé village1, 04 BP 254 Abidjan 04, téléphone : 06 32 05 15 ;

Déclare l'action de monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel recevable ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serges des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serges à payer à monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel, respectivement, les sommes de quatre cent mille francs (400.000F) CFA, représentant les loyers échus et impayés d'octobre 2017 à juillet 2018, à raison de quarante mille francs (40.000 F)CFA le loyer mensuel, et trois cent quatre-vingt-dix mille francs (390.000 F) CFA, au titre des arriérés de loyers de juillet 2017 à juillet 2018, à raison de trente mille francs (30.000 F)CFA, le loyer mensuel;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

Demandeur;

d'une part,

Et

**Monsieur KOUMAN AMARA OUATTARA**, majeur de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié aux deux plateaux, îlot 100, lot 937, Adjamé village, téléphones : 09 42 02 88/ 01 28 46 08 ;

**Monsieur KOUASSI SERGE**, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié aux deux plateaux, îlot 100, lot 937, téléphone : 46 40 25 56 ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 06 juin 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH et la cause a été renvoyée au 27 juin 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 867/2018 ;



A l'audience du 27 juin 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision

être rendue le 11 juillet 2018, prorogé au 18 juillet 2018 ;

A cette date, la délibéré a été rabattu et renvoyé au 11 juillet 2018 pour retenue, puis mis en délibéré pour décision être rendue le 18 juillet 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï 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 mai 2018, monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel a fait servir assignation à messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serge d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 06 juin 2018, aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serge ;

-Ordonner leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

-Condamner messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serge à lui payer respectivement les sommes de trois cent trente et un mille francs (331.000 F)CFA et trois cent quarante-cinq mille francs (345.000 F)CFA au titre des loyers échus et impayés ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision;

-Condamner les défendeurs aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel expose que, suivant contrats de bail à usage professionnel, il a donné à bail à messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serge, deux locaux moyennant loyers mensuels respectifs de quarante mille francs (40.000F) CFA et trente mille francs (30.000 F) CFA;

Il ajoute que les défendeurs ne s'acquittent pas de leurs charges locatives, de sorte qu'ils restent lui devoir au titre des loyers échus et impayés, les sommes respectives de trois cent trente et un mille francs (331.000 F) CFA, représentant huit

(08) mois de loyers, pour monsieur KOUMAN Amara OUATTARA et trois cent quarante-cinq mille francs (345.000 F) CFA, soit dix (10) mois de loyers en ce qui concerne monsieur KOUASSI Serge ;

Il 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'il leur a servie par exploit du 20 avril 2018, les défendeurs ne se sont pas exécutés ;

C'est pourquoi, il prie le tribunal d'ordonner la résiliation du contrat de bail le liant aux défendeurs, leur expulsion des lieux loués et leur condamnation à lui payer les arriérés de loyers sus indiqués ainsi que l'exécution provisoire de la décision;

En réplique, monsieur KOUMAN Amara OUATTARA, dans des écritures en date du 18 juin 2018, a fait la promesse de libérer le local du demandeur à la fin du mois de juin 2018;

Au cours de la conférence du 21 juin 2018, le demandeur a précisé que le loyer au titre du local occupé par monsieur KOUASSI Serge est de trente-cinq mille francs (35.000 F) CFA en lieu et place de trente mille francs (30.000 F)CFA, tel qu'évoqué dans l'acte d'assignation et la mise en demeure;

Il a en outre sollicité que le tribunal condamne messieurs KOUMAN Amara Ouattara et KOUASSI Serge à lui payer respectivement les sommes de trois cent soixante mille francs (360.000 F) CFA, représentant les loyers échus et impayés allant d'octobre 2017 à juin 2018, et quatre cent vingt mille francs (420.000 F)CFA pour les loyers de juillet 2017 à juin 2018, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au jour du prononcé de la décision ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur KOUMAN Amara OUATTARA a fait valoir ses moyens de défense ; monsieur KOUASSI Serge a été assigné à sa personne;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

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

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n°1110/2016 du 08 décembre 2016, portant création, organisation et fonctionnement des tribunaux 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 sollicite la résiliation du bail le liant à messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serge, leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ainsi que le paiement des sommes de quatre cent vingt mille francs (420.000 F) CFA et trois cent soixante mille francs (360.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés;

La demande en résiliation et en expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

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

L'action de monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

### **AU FOND**

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

Le demandeur sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer au titre des loyers échus et impayés les sommes suivantes :

- Trois cent soixante mille francs (360.000 F) CFA pour la période d'octobre 2017 à juin 2018, soit 09 mois, à raison de quarante mille francs (40.000 F) CFA, le loyer mensuel, s'agissant de monsieur KOUMAN Amara OUATTARA
- Quatre cent vingt mille francs (420.000 F) CFA pour la période de juillet 2017 à juin 2018, soit 12 mois de loyers, à raison de trente-cinq mille francs (35.000 F) CFA, le loyer mensuel en ce qui concerne monsieur KOUASSI Serges

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 constant que le demandeur est lié à messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serges par deux contrats de bail à usage professionnel;

Il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que monsieur KOUMAN Amara OUATTARA a manqué à ses obligations de paiement des loyers, de sorte qu'il est resté devoir au demandeur la somme de trois cent soixante mille francs (360.000 F) CFA pour la période d'octobre 2017 à juin 2018, soit 09 mois ;

Il y a donc lieu de le condamner à payer à monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel ledit montant ;

S'agissant des loyers réclamés à monsieur KOUASSI Serges, le tribunal constate que la mise en demeure à lui servie le 20 avril 2018, le courrier de règlement amiable du 22 mai 2018 que lui a adressé le demandeur, ainsi que l'acte d'assignation du 28 mai 2018 qui saisit le tribunal, mentionnent que le loyer mensuel du local qu'il occupe est de trente mille francs (30.000 F)CFA ;

Toutefois, le montant du loyer mensuel indiqué par le demandeur au cours de la conférence du 21 juin 2018 et qui fonde le montant de quatre cent vingt mille francs (420.000 F)CFA dont il réclame paiement au titre des loyers échus et impayés pour la période de juillet 2017 à juin 2018, est de trente-cinq mille francs ;

Le tribunal constate que ce montant de loyer indiqué est différent de celui porté sur la mise en demeure, le courrier de tentative de règlement amiable préalable et l'acte d'assignation, tous, portés à la connaissance du défendeur ;

De même, le demandeur ne justifie pas que le montant du loyer mensuel qu'il évoque résulte d'une convention entre lui et monsieur KOUASSI Serges ou d'une hausse du loyer initial convenu par les parties;

Il est donc constant à l'analyse qu'aucune pièce n'est versée aux débats pour permettre au tribunal de céans d'apprécier la réalité du montant de trente-cinq mille francs (35.000 F) CFA au titre du loyer mensuel évoqué par le demandeur dans ses dernières prétentions, encore que monsieur KOUASSI Serges

non présent à la conférence n'a donc pu y apporter la preuve contraire ;

Aussi, des pièces sus évoquées, il s'induit que le loyer mensuel convenu entre les parties est de trente mille francs (30.000 F) CFA, de sorte que le montant des loyers échus et impayés de juillet 2017 à juin 2018, soit 12 mois, est, en l'état, de trois cent soixante mille francs (360.000F) CFA ;

Dans ces conditions, n'ayant pas pu rapporter la preuve que le loyer mensuel du local occupé par monsieur KOUASSI Serges est de trente-cinq mille francs (35.000 F) CFA, il y a lieu de déclarer monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel partiellement fondé et de condamner en l'état, monsieur KOUASSI Serge à lui payer la somme de trois cent soixante mille francs (360.000 F) CFA au titre des loyers réclamés ;

Le demandeur a sollicité la condamnation des défendeurs à lui payer les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la présente décision, il convient donc d'ajouter aux montants sus indiqués, les loyers échus du mois de juillet 2018 et condamner messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serges à lui payer respectivement les sommes de quatre cent mille francs (400.000 F) CFA correspondant aux loyers d'octobre 2017 à juillet 2018 et trois cent quatre-vingt-dix mille francs (390.000 F) CFA, représentant les loyers de juillet 2017 à juillet 2018;

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

Le demandeur sollicite l'expulsion des locataires des lieux loués, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, au motif qu'ils restent 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 messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serges restent devoir à monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel, respectivement, les sommes de quatre cent mille francs (400.000 F)CFA et trois cent quatre-vingt-dix mille francs (390.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée aux défendeurs en date du 20 avril 2018, ceux-ci ne se sont pas exécutés;

Dans ces conditions, 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 messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serges des lieux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur 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 monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel de récupérer ses locaux pour en jouir à sa guise et de 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**

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

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par décision contradictoire et en premier ressort ;

Déclare l'action de monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel recevable ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serges des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne messieurs KOUMAN Amara OUATTARA et KOUASSI Serges à payer à monsieur ADJIDAN Bieke Gabriel, respectivement, les sommes de quatre cent mille francs (400.000F) CFA, représentant les loyers échus et impayés d'octobre 2017 à juillet 2018, à raison de quarante mille francs (40.000 F)CFA le loyer mensuel, et trois cent quatre-vingt-dix mille francs (390.000 F) CFA, au titre des arriérés de loyers de juillet 2017 à juillet 2018, à raison de trente mille francs (30.000 F)CFA, le loyer mensuel;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne les défendeurs 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. /.**

n° 00282743

O.F.: 8.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 07 SEPT 2018  
REGISTRE A J. Vol. 44 F° 70  
N° 1488 Bord. 504 58  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Timbre