

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATION

10 8 NOV 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 22 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, deuxième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative seant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt deux mars deux mille dix neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORI HENRIETTE, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Monsieur TIE BI FOUA GASTON et Madame OUATTARA M'MAN, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBAMELE AHOU MARIETTE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

**LA SOCIETE KOCENO BTP SA**, Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 200.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan-Cocody Ambassade, 01 BP 13263 Abidjan 01, Tél : 22 44 63 31, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier d'ABIDJAN sous le numéro CI-ABJ -2009-B-1623 ; agissant aux poursuites et diligences de son Président-Directeur-Général, Monsieur NOEL KOFFI KONAN, de nationalité ivoirienne, demeurant es-qualité audit siège social.

APPELANTE ;

Représentée et concluant par la Maître ENOKOU GUSTAVE KODJALE, Avocat à la Cour son conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

**Madame SAWADOGO AÏDA** : née le 24 septembre 1966 à Ouagadougou (Burkina Faso), Assistante Commerciale,

G.A.M

N° 253  
DU 22/03/2019

**ARRET COMMERCIAL  
PAR DEFAULT**

**2<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE**

**AFFAIRE:**

LA SOCIETE KOCENO BTP

(Me ENOKOU GUSTAVE  
KODJALE)

C/

Mme SAWADOGO AÏDA

(SCPA SAKHO YAPOBI  
FOFANA)



de nationalité ivoirienne, agissant au nom et pour le compte de son enfant mineur COULIBALY ANDREE EMMANUELLE, fille de Monsieur COULIBALY HERVE JEAN YVES, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Marcory Zone 4 ;

**INTIMEE ;**

Représentée et concluant la SCPA SAKHO YAPOBI FOFANA, Avocat à la Cour son Conseil ;

**D'AUTRE PART ;**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière commerciale, a rendu l'ordonnance n° 2927/17 du 11/08/17, enregistré au Plateau le 31 août 2017 (reçu : 18.000 francs) aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date 19 septembre 2017, la SOCIETE KOCENO BTP SA a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné madame SAWADOGO AÏDA à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 20 octobre 2017 pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 1573 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 07/12/2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 22 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour Vendredi 22 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 19 septembre 2017, la société KONECO BTP SA, ayant pour conseil Maître ENOKOU Gustave Kodjalé, Avocat à la Cour, a déclaré relever appel de l'ordonnance de référé n°2927/2017 rendue le 11 août 2017 par le juge des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan qui, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, par défaut à l'égard de la société KONECO BTP, en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Recevons madame SAWADOGO Aida en son action ;

L'y disions bien fondée ;

Prononçons la résiliation du bail la liant à la société KONECO BTP ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de ladite société du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamnons aux dépens » ;

Au soutien de son appel, la société KONECO BTP expose qu'elle a pris en location suivant un contrat de bail à usage professionnel un local appartenant à madame SAWADOGO Aida, pour un loyer mensuel de 1.200.000 FCFA ;

Elle explique qu'elle s'acquitte régulièrement de ses loyers chaque trimestre selon l'usage au cabinet de Maître Diarra Ousmane mandaté pour percevoir les loyers; qu'à la suite d'une mise en demeure d'avoir à payer les loyers échus à elle servie, elle a procédé le 23 août 2017, au paiement de la somme de 3.800.000 FCFA représentant les loyers des mois de mars à mai 2017 et les frais de procédure d'un montant de 200.000 FCFA;

Elle indique que, durant le mois de septembre, elle était en attente du paiement des loyers échus des mois de juin à août 2017, lorsque madame SAWADOGO Aida lui a signifié la décision dont appel ;

Elle fait noter qu'après signification du jugement, elle s'est acquittée du montant réclamé ainsi que des frais de procédure ; elle estime que dans ces conditions, le paiement effectué après le prononcé de la décision a eu pour effet de les maintenir dans les liens contractuels ;

Elle conclut en conséquence, à l'infirmité de l'ordonnance querellée ;

L'intimée, madame SAWADOGO Aida, n'a déposé d'écritures ;

## DES MOTIFS

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Madame SAWADOGO Aida n'a pas été assignée à sa personne, n'a pas comparu ni personne pour elle ;

Il y a lieu de statuer par défaut;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Il résulte des dispositions des articles 228 et 325 du code de procédure civile que, le délai pour interjeter appel est de 8 jours à compter de la signification de la décision;

En l'espèce, l'ordonnance querellée a été signifiée le 18 Septembre 2017 ;  
L'appel interjeté le 19 septembre 2017, est intervenu dans les délais légaux ;  
Il convient donc de le déclarer recevable ;

### AU FOND

#### Sur le bienfondé des demandes en résiliation du bail et en expulsion

Aux termes de l'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant droit commercial général, « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du ou de son représentant dûment mandaté. » ;

L'article 133 du même acte uniforme indique 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 s'induit de ces textes que l'obligation principale du locataire est le paiement du loyer ; Ainsi, en cas de non-paiement le propriétaire est en droit de faire résilier judiciairement le bail et conséquemment faire expulser le locataire des lieux loués ;

En l'espèce, il est établi comme résultant des pièces du dossier qu'aux termes du contrat de bail les liant, les parties ont convenu d'un loyer mensuel de 1.200.000 FCFA payable d'avance au début de chaque mois ;

Il en résulte qu'à la date du prononcé de la décision, l'appelante était redevable de la somme de 3.600.000 FCFA représentant les loyers échus des mois de juin et juillet 2017;

Elle a ainsi failli à son obligation contractuelle, justifiant la demande de résiliation du bail en cause et d'expulsion formulée par madame SAWADOGO Aida;

Il y a lieu de dire que c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonné l'expulsion de la société KONECO BTP des lieux qu'elle occupe;

Il convient de confirmer l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

### Sur les dépens

La société KONECO BTP succombe;

Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière commerciale et en dernier ressort ;

Déclare la société KONECO BTP recevable en son appel;

L'y dit mal fondée ;

Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à sa charge ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° 00272568  
D.F. 10.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le... 20 JUIN 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F. 42  
N° 926 Bord 320 J. 1915  
**REÇU: Dix huit mille francs**  
Le Chef du Domaine, de  
l'enregistrement et du Timbre  
affoussatay

*[Signature]*

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
300 SOUTH MICHIGAN  
CHICAGO, ILL. 60607  
TEL: 773-936-5000  
FAX: 773-936-5001  
WWW.CHICAGO.EDU