

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

108 NOV 2019

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

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

G.A.M

N° 253
DU 22/03/2019

ARRET COMMERCIAL
PAR DEFAUT

2^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

LA SOCIETE KOCENO BTP

(Me ENOKOU GUSTAVE
KODJALE)

C/

Mme SAWADOGO AÏDA

(SCPA SAKHO YAPOBI
FOFANA)



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-quality 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,

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 ;

Ouï 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 aout 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 avisent, 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 occupant 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 Maitre 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 aout 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 aout 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'infirmation 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 *N° 000222868* Président et le Greffier.

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 20 JUIN 2019

REGISTRE A.J.Vol. 15 F. 4
N° 926 Bord. 320.1.116

REÇU: Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

affoussatay

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000