

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0597/2019

JUGEMENT DE DEFAUT  
DU 24/04/2019

Affaire :

LA SCI ANDY

(Cabinet EMERITUS)

C/

Monsieur OUFFOUE ALOMO

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de la Société Civile Immobilière ANDY ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur OUFFOUE Alomo du magasin sis à Marcory Zone 4 rue du Canal, composant immeuble dénommé les Oliviers qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupant de son chef ;

Condamne monsieur OUFFOUE Alomo à lui payer à la Société Civile Immobilière ANDY la somme de sept millions huit cent mille (7.800.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Avril 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies ;

Condamne monsieur OUFFOUE Alomo aux dépens de l'instance.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-quatre Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,**  
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO, BERET ADAM'S et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

**LA SCI ANDY**, société à civile particulière au capital de 1.000.000FCFA, ayant son siège social à Abidjan, zone 4, rue du canal, immeuble les Oliviers, 16 BP 582 Abidjan 16, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur AVVOCATO CYRILLE, de nationalité ivoirienne, né 04 octobre 1960 à CLERMONT FERRAND / France, gérant de ladite société, demeurant en cette qualité au siège social ;

Laquelle fait élection de domicile au Cabinet EMERITUS, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan II Plateaux Les Vallons, rue du Burida J 81 Villa, N° 16 BP 73 post' entreprise Abidjan Cedex 1, Tel : 22 417 011 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Monsieur OUFFOUE ALOMO, 01 BP 387 Abidjan 01, commerçant, demeurant à A bidjan Marcory Zone 4, rue du canal, immeuble les oliviers, Tel : 08 44 06 71, en ses bureaux ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 février 2019, la cause a été appellée à cette date;



24/04/2019  
cm 1

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT OLGA et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 20 mars 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 20 Mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 Avril 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

#### **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**

Par exploit du 01 Février 2019, la Société Civile Immobilière ANDY dite SCI ANDY, a fait servir assignation à monsieur OUFFOUE Alomo, d'avoir à comparaître le 20 Février 2019, devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à ce dernier ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner ce dernier à lui payer la somme de 6.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Janvier 2019, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision à intervenir ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, la SCI ANDY expose qu'elle a donné à bail à monsieur OUFFOUE Alomo, un magasin composant son complexe immobilier sis à Marcory Zone 4 rue du Canal, immeuble les Oliviers, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 600.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon lui, monsieur OUFFOUE Alomo lui est redevable de la

somme de 6.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Janvier 2019 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 04 Décembre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, il prie le Tribunal de céans de condamner monsieur OUFFOUE Alomo à lui payer ladite somme de 6.000.000 F CFA outre les loyers à échoir, de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à ce dernier, et d'ordonner son expulsion des lieux loués, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

Monsieur OUFFOUE Alomo, n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur OUFFOUE Alomo n'a pas été assigné à personne et n'a pas comparu de sorte qu'il n'a pas eu connaissance de la procédure ;

Il convient donc de statuer par décision de défaut ;

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

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi 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 de francs 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 » ;*

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

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

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

## **AU FOND**

### **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

La SCI ANDY sollicite la condamnation de monsieur OUFFOUE Alomo à lui payer la somme de 6.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Janvier 2019, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.* »

*Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;*

Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que par exploit du 04 Décembre 2018, la SCI ANDY a mis en demeure monsieur OUFFOUE Alomo de lui payer la somme de 5.400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Décembre 2018 ;

Il est constant, qu'en dépit de cette mise en demeure, le défendeur ne s'est pas exécuté ;

A ce montant de 5.400.000 F CFA, il y a lieu d'ajouter la somme de 2.400.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre à Avril 2019, réclamés par la SCI ANDY ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de déclarer la demanderesse bien fondée en sa demande et y faire droit, en condamnant monsieur OUFFOUE Alomo à lui payer la somme de 7.800.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Avril 2019 ;

### **Sur le bienfondé de la demande résiliation de bail et expulsion**

La SCI ANDY sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur OUFFOUE Alomo, de même que son expulsion des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.* »

*Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;*

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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.*

*La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;*

Ces exigences légales, impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il ressort des motifs qui précédent, qu'au titre du contrat de bail liant les parties, monsieur OUFFOUE Alomo est redevable de la somme de 7.800.000 F CFA envers la SCI ANDY, au titre des loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Avril 2019 ;

Il s'ensuit, que la cause de résiliation du bail, à savoir, le non-paiement des loyers, est établie ;

Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, et d'ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

**Sur l'exécution provisoire**

La SCI ANDY sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

*Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

En l'espèce, il est établi comme ressortant des motifs qui précèdent, que monsieur OUFFOUE Alomo a pris en location un local appartenant à la SCI ANDY, qu'il occupe, sans toutefois en payer les loyers ;

Ainsi, il y a extrême urgence à ce qu'elle paye lesdits loyers ;

Il convient dès lors, d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

**Sur les dépens**

Monsieur OUFFOUE Alomo succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la Société Civile Immobilière ANDY ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur OUFFOUE Alomo du magasin sis à Marcory Zone 4 rue du Canal, composant immeuble dénommé les Oliviers qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupant de son chef ;

Condamne monsieur OUFFOUE Alomo à lui payer à la Société Civile Immobilière ANDY la somme de sept millions huit cent mille (7.800.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2018 à Avril 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies ;

Condamne monsieur OUFFOUE Alomo aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

117 00

170611a



$$1.10\% \times 7800.000 = 858.000$$

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le..... 20 JUIN 2019

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°..... 45

N°..... 982 Bord..... 261/83

DEBET : Point des sept mille francs

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