

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 0607/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 03/04/2019

Affaire:

Monsieur BAMBA MINFEGUE

C/

Monsieur TRA HONORE

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action initiée par  
monsieur BAMBA Minfegue ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail  
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur TRA  
Honoré du local qu'il occupe tant de sa  
personne de ses biens que de tout occupant  
de son chef ;

Condamne monsieur TRA Honoré à payer à  
monsieur BAMBA Minfegue la somme de  
neuf cent soixante mille (960.000) francs  
CFA, correspondant aux arriérés de loyers  
d'Août 2016 à Octobre 2018 ;

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

Condamne monsieur TRA Honoré aux  
dépens de l'instance

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 03 Avril 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

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

**Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN,** Messieurs  
**N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE,**  
**EMERUWA EDJIKEME,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN  
VIVIEN,** Greffier;

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

**Monsieur BAMBA MINFEGUE,** né le 01-01-1949 à  
Gouekoro/ Koonan de nationalité ivoirienne, Entrepreneur,  
domicilié à Abidjan Yopougon Niangon, 21 BP 1663 Abidjan,  
téléphone : 07-41-53-76 ;

Demanderesse;

Et ;

**Monsieur TRA HONORE,** né le 08-12-1966 à Datte/Divo, de  
nationalité ivoirienne, couturier, domicilié à Yopougon ;

Défendeur;

D'une part ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 20 février 2019, l'affaire a été  
appelée et renvoyée au 27 février 2019 pour le défendeur ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision  
être rendue le 03 avril 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

LE TRIBUNAL,



27 05 19  
Cm

Bent



Vu les pièces du dossier ;

Où 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 11 Février 2019, monsieur BAMBA Minfegue a fait servir assignation à monsieur TRA Honoré, d'avoir à comparaitre, le 20 Février 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du bail le liant au défendeur ;
- 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 960.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur BAMBA Minfegue expose que par contrat conclu le 25 Octobre 2002, il a donné à bail à monsieur TRA Honoré, un local à usage commercial, moyennant paiement par celui-ci de la somme de 40.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il soutient que monsieur TRA Honoré ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'il lui est redevable de la somme de 960.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2016 à Juillet 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 30 Novembre 2018, en vain ;

C'est pour cette raison, qu'il sollicite la condamnation du défendeur à lui payer ladite somme de 960.000 F CFA, la résiliation du contrat de bail du 25 Octobre 2002 par eux conclu, outre son expulsion des lieux loués ;

Monsieur TRA Honoré, assigné à personne, n'a pas conclu ;

### **SUR CE**

### **EN LA FORME**



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

Monsieur TRA Honoré a eu connaissance de la procédure ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

### **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**

Monsieur BAMBA Minfegue sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 960.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés d'Août 2016 à Juillet 2018 ;

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 résulte des pièces du dossier, que par exploit du 30



Novembre 2018, monsieur BAMBA Minfegue a mis en demeure monsieur TRA Honoré, de lui payer la somme de 960.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2016 à Décembre 2018 ;

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

C'est donc à juste titre, que monsieur BAMBA Minfegue sollicite sa condamnation à lui payer la créance en cause ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de condamner monsieur TRA Honoré, à lui payer la somme de 960.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2016 à Octobre 2018 ;

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

Monsieur BAMBA Minfegue sollicite la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

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*

51

*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 résulte des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de bail liant les parties, monsieur TRA Honoré est redevable envers monsieur BAMBA Minfegue, de la somme 960.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2016 à Octobre 2018 ;

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 constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur TRA Honoré des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Monsieur BAMBA Minfegué sollicite l'exécution provisoire du présent jugement sur minute et avant enregistrement ;

*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 résulte de ce qui précède, que monsieur TRA Honoré a pris en location un local appartenant à monsieur BAMBA Minfegué, sans toutefois en payer les loyers ;

Dès lors, il y a lieu de dire qu'il y a urgence à ce qu'il paye lesdits loyers et assortir en conséquence, le présent jugement de l'exécution provisoire ;

### **Sur les dépens**





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

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par monsieur BAMBA Minfegué ;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur TRA Honoré du local qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamne monsieur TRA Honoré à payer à monsieur BAMBA Minfegue la somme de neuf cent soixante mille (960.000) francs CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Août 2016 à Octobre 2018 ;

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

Condamne monsieur TRA Honoré aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



**GRATIS**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le 14 Mai 2019  
REGISTRE A.J Vol. 45 F° 38  
N° 792 Bord. 302 11  
**REÇU : GRATIS**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**  


