

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4197/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 03/04/2019

Affaire:

Madame YAOUA KOUMAN  
HONORINE

(SCPA KIGNAMAN SORO &  
ASSOCIES)

C/

Madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame  
YAOUA KOUMAN HONORINE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant  
les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame N'ZI  
AFFOUE ELIANE du local sis à Abidjan  
Cocody Angré, boulevard Latrille, lot N° 248  
ilôt n° 3359 qu'elle occupe, tant de sa  
personne, de ses biens que de tout occupant  
de son chef ;

La condamne à payer à madame YAOUA  
KOUMAN HONORINE la somme de  
9.000.000 FCFA représentant les loyers  
échus et impayés du mois de juin 2015 et de  
la période de septembre 2015 à avril 2019 ;

Ordonne l'ouverture des portes du magasin  
qu'elle occupe ;

Déboute madame YAOUA KOUMAN  
HONORINE du surplus de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse aux dépens de  
l'instance.

30000 ME  
Appel N° 1514 du 05/12/19  
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:

Madame YAOUA KOUMAN HONORINE, Journaliste de  
nationalité ivoirienne, né le 01-01-1967 à Goumeré, demeurant à  
Abidjan Cocody Riviera Palmeraie, 06 BP 520 Abidjan 06 ;

Ayant élu domicile au Cabinet KIGNAMAN SORO &  
ASSOCIES, Avocats à la Cour, y demeurant Cocody'II Plateaux  
ENA, Rue J 9, 01 BP 640 Abidjan 01, téléphone : 22-41-10-92 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE, commerçante de  
nationalité ivoirienne, née le 06-06-1967 à Bocanda, domicilié à  
Cocody II Plateaux ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 12 décembre 2018, l'affaire a été  
appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été  
renvoyée à l'audience publique du 10 janvier 2019 ;





A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 février 2019;

Lequel délibéré a été rabattu puis renvoyé au 27 février 2019 pour production du procès-verbal de constat de fermeture de porte;

A l'audience du 27 février 2019, le dossier a été renvoyé au 06 mars 2019 pour le même motif ;

Puis mis en délibéré au 03 avril 2019 ;

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

### **LE TRIBUNAL,**

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**

Suivant exploit d'huissier en date du 05 décembre 2018, madame YAOUA KOUMAN HONORINE a fait servir assignation à madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 12 décembre 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;

- constater la résiliation du bail qui les lie ;

-ordonner l'expulsion de madame YAOUA KOUMAN HONORINE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-condamner madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE à lui payer la somme de 11.900.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés du mois de juin 2015 et de la période de septembre 2015 à novembre 2018, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision et celle de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

-ordonner l'ouverture de portes du magasin sis à Abidjan Cocody Angré, boulevard Latrille, lot N° 248 ilot N° 3359, occupé par la défenderesse ;

-condamner madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE aux dépens de l'instance à distraire au profit de maître KIGNAMAN SORO, Avocat à la Cour aux offres de droit;

Au soutien de son action, madame YAOUA KOUMAN HONORINE expose qu'elle a donné en location à usage professionnel à madame



N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE un local sis à Abidjan Cocody Angré, boulevard Latrille, lot N° 248 îlot N° 3359, moyennant un loyer mensuel de 200.000 FCFA payable par avance et trimestriellement, pour une durée de 3 ans allant du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2012, renouvelable par tacite reconduction ;

Elle indique que conformément à la clause de révision contenue dans le contrat, elle a informé la défenderesse qu'à compter du 05 juillet 2015, le loyer mensuel passerait à 300.000 FCFA ;

Elle ajoute que celle-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 11.900.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés du mois de juin 2015 et de la période de septembre 2015 à novembre 2018 ;

Elle argue que, par exploit en date du 09 mai 2018, elle lui a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est demeurée infructueuse ;

Elle prétend que cette situation lui crée un préjudice tant financier que moral qu'il y a lieu de faire cesser ;

En effet, elle fait savoir que ses activités ne prospère plus puisque la location du local qui lui permettait d'avoir des ressources financières ne lui rapporte plus rien d'une part, et d'autre part, elle souffre de lombalgie et son état de santé précaire nécessite des soins urgents qui ne peuvent lui être prodigués qu'en France ;

Toutefois, ne disposant pas de moyens financiers en raison du non-paiement des loyers, elle ne peut effectuer le voyage ;

Aussi, prie-t-elle, le tribunal de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, de la condamner à lui payer la somme de 11.900.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés du mois de juin 2015 et de la période de septembre 2015 à novembre 2018 ;

La défenderesse n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE n'a pas été assignée à personne ;



Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

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

Aux termes 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 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, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, de la condamner à lui payer la somme de 11.900.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés du mois de juin 2015 et de la période de septembre 2015 à novembre 2018 ainsi que ceux à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

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

L'action de la demanderesse a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

### **AU FOND**

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

La demanderesse sollicite la condamnation de madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE à lui payer la somme de 11.900.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés du mois de juin 2015 et de la période de septembre 2015 à novembre 2018 ;

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 acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'elle reste devoir les loyers échus et impayés du mois de juin 2015 et de la période de septembre 2015 à novembre 2018 ;

La demanderesse fait savoir que le loyer mensuel qui était de 200.000 FCFA lors de la conclusion du bail a été révisé de sorte que depuis le mois de juillet 2015, il est passé à 300.000 FCFA et qu'elle en a informé le locataire ;

Toutefois, aucune pièce au dossier n'atteste de cette hausse de loyer de sorte que le loyer mensuel à prendre en compte est celui de 200.000 FCFA tel que mentionné dans le contrat de bail produit au dossier ;

Aucune preuve du paiement des loyers dus n'ayant été rapportée par madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE et la demanderesse ayant sollicité les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame YAOUA KOUMAN HONORINE partiellement fondé, de condamner madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE à lui payer la somme de 9.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés du mois de juin 2015 et de la période de septembre 2015 à avril 2019 et de la débouter du surplus de ce chef de demande ;

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

La demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle reste 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 madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE reste devoir à la demanderesse la somme de 9.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés du mois de juin 2015 et de la période de septembre 2015 à novembre 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure, régulière, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée à la défenderesse en date du 09 mai 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité et à la clause résolutoire prévue à l'article 24 du contrat de bail, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

### **Sur le paiement des dommages et intérêts**

Madame YAOUA KOUMAN HONORINE demande au tribunal de condamner madame N'ZI N'DA AFFOUE ELIANE à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

La réparation ainsi sollicitée par la demanderesse est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, la demanderesse ne justifie pas le préjudice qu'elle allègue par la production des pièces attestant de son état de santé et de la nécessité de se rendre en France pour les soins ;

En outre, il résulte des développements précédents que la défenderesse a été condamnée à payer à la demanderesse les



loyers échus et impayés dont elle a été privée ;

Les conditions de l'article 1147, n'étant pas en l'espèce, réunies, il y a lieu de dire la demanderesse mal fondée en sa demande et de l'en débouter ;

### **Sur l'ouverture des portes**

La demanderesse sollicite l'ouverture des portes du local loué ;

Le tribunal a ordonné la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de madame N'ZI AFFOUE ELIANE du local loué ;

Il s'en induit que le lien contractuel a pris fin entre les parties de sorte que la défenderesse devient une occupante sans titre ni droit du local litigieux ;

En outre, il ressort du procès-verbal de constat en date du 25 juillet 2018 que le local litigieux demeure clos ;

Dans ces conditions, il y a lieu de faire droit à la demande de madame YAOUA KOUMAN HONORINE et d'ordonner l'ouverture des portes du local loué ;

### **Sur les dépens**

La défenderesse succombe à l'instance ;

Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame YAOUA KOUMAN HONORINE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame N'ZI AFFOUE ELIANE du local sis à Abidjan Cocody Angré, boulevard Latrille, lot N° 248 îlot n° 3359 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à madame YAOUA KOUMAN HONORINE la somme de 9.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés du mois de juin 2015 et de la période de septembre 2015 à avril 2019 ;

Ordonne l'ouverture des portes du magasin qu'elle occupe ;



Déboute madame YAOUA KOUMAN HONORINE du surplus de ses prétentions ;

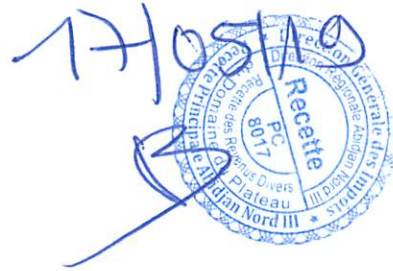
Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



135 000



$1,5\% \times 9000\ 000 = 135\ 000$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 22 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 40

N° 889 Bord 3

DEBET : cent trente cinq mille francs

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

