

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°3845/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Madame KOUYATE KOROTOUM

c/

Dame SERI DIANE SOLANGE

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare madame KOUYATE KOROTOUM recevable en son action ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame SERI DIANE SOLANGE, du local qu'elle occupe sis à Marcory non loin de la pharmacie Tiacoh, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à madame KOUYATE KOROTOUM la somme de d'un million six cent cinquante mille (1.650.000) francs CFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 02 JANVIER 2019**

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

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE**, Greffier;

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

**Madame KOUYATE KOROTOUM**, née le 23 juin 1973 à Odienné, commerçante, de nationalité ivoirienne, demeurant à la Riviera Abata cité Hélis 3 lot 290, Téléphone : 07-84-83-84 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**Dame SERI DIANE SOLANGE**, locataire occupant un local à usage commercial sis à Marcory non loin de la Pharmacie Tiacoh, appartenant à la requérante, Téléphone : 03-73-76-51/57-87-55-34 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience éventuelle du lundi 19 novembre 2018, la cause a été appelée et renvoyée à l'audience publique du 21 novembre 2018 devant la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution ;

A la date du 21 novembre 2018, le dossier a été de nouveau renvoyé au 28 novembre 2018 pour la défenderesse ;

A cette dernière date, Le dossier a été mis en délibéré pour décision



140219  
cmu  
Kouyate

être rendue le 26 décembre 2018 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 02 janvier 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**

Suivant exploit d'huissier en date du 10 novembre 2018, madame KOUYATE KOROTOUM a fait servir assignation à madame SERI DIANE SOLANGE, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 19 novembre 2018 aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- ordonner l'expulsion de la défenderesse des locaux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme d'un million trois cent mille (1.300.000) francs CFA, soit deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA représentant le reliquat du loyer du mois d'août 2018 et un million cinquante mille (1.50.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à novembre 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- la condamner aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, madame KOUYATE KOROTOUM expose que, suivant contrat de bail en date du 05 septembre 2017, elle a donné en location à usage professionnel à madame SERI DIANE SOLANGE, un magasin sis à Marcory non loin de la pharmacie Tiacoh, moyennant loyer mensuel de trois cent cinquante mille (350.000) francs CFA ;

Elle ajoute que celle-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme d'un million trois cent mille (1.300.000) francs CFA au titre des loyers et reliquats de de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;

Elle explique que le 17 septembre 2018, elle lui a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est restée sans suite ;

Elle fait observer que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence en ordonnant l'expulsion de la défenderesse ;

Au cours de l'audience du 26 décembre 2018, madame KOUYATE

KOROTOUUM a sollicité également la résiliation du bail qui la lie à la défenderesse ;

Madame SERI DIANE SOLANGE 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 SERI DIANE SOLANGE a été assignée à personne ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

##### **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 sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à lui payer la somme d'un million trois cent mille francs (1.300.000) de francs CFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

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

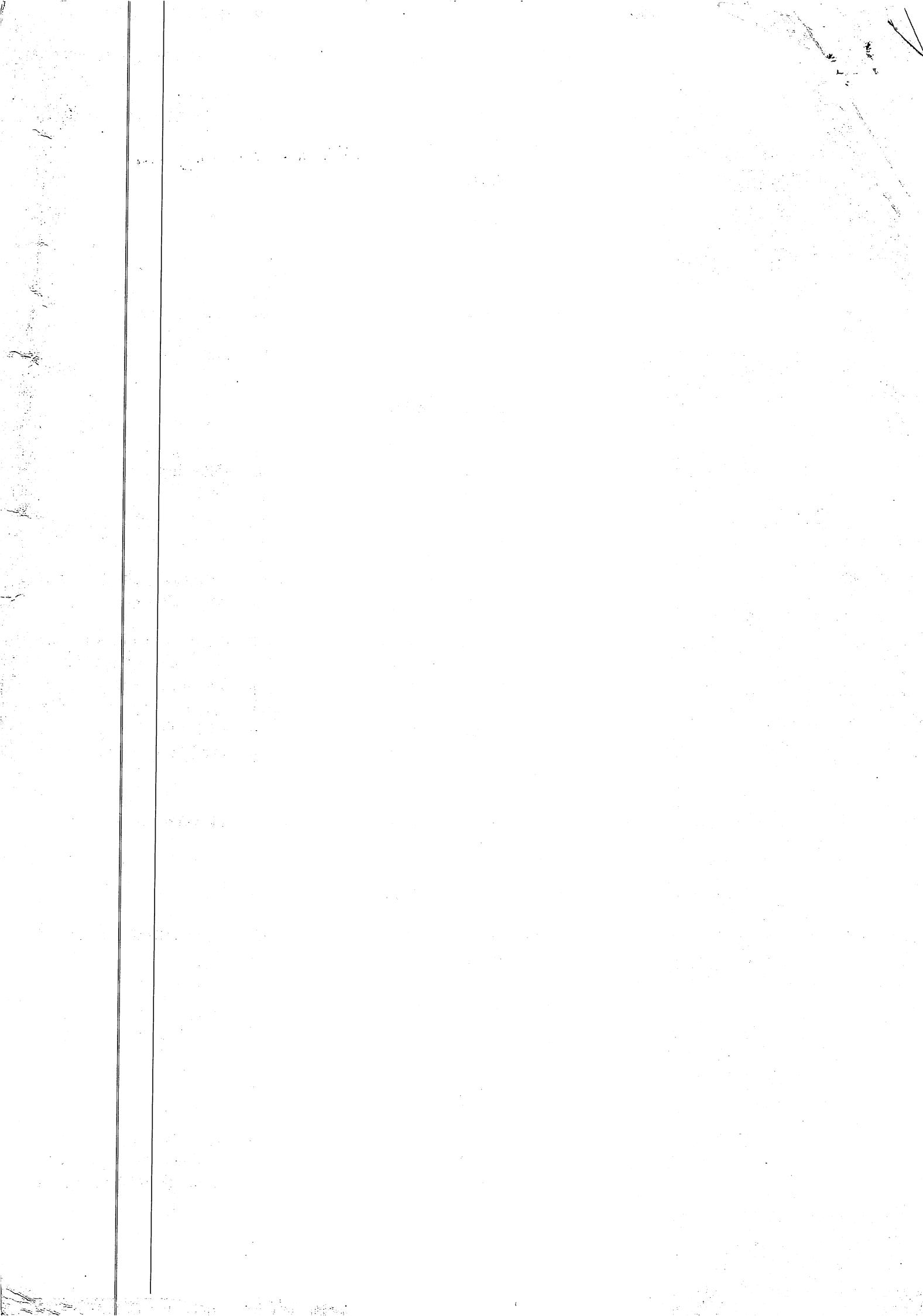
L'action de madame KOUYATE KOROTOUUM a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

### **AU FOND**

##### **Sur la demande en paiement**

La demanderesse prie le tribunal de condamner madame SERI DIANE SOLANGE à lui payer la somme d'un million trois cent mille francs (1.300.000) de francs CFA représentant le reliquat du loyer du



mois d'août 2018 ainsi que les arriérés de loyers de la période de septembre 2018 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 les loyers, de sorte qu'elle reste devoir à la demanderesse les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à novembre 2018 ;

Aucune preuve du paiement de la somme sollicitée au titre des arriérés de loyers n'ayant été rapportée par la défenderesse, il y a lieu de la condamner à payer ladite somme ;

En outre, madame KOUYATE KOROTOUM ayant demandé les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision, s'ajoute le loyer du mois de décembre 2018 ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame KOUYATE KOROTOUM bien fondé et de condamner madame SERI DIANE SOLANGE à lui payer la somme totale d'un million six cent cinquante mille (1.650.000) francs CFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 à raison de 350.000 F CFA le loyer mensuel , la défenderesse s'étant déjà acquitté de la 100.000 f CFA ;

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

La demanderesse sollicite l'expulsion de madame SERI DIANE SOLANGE des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle ne paye pas le loyer convenu ;

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 sus jugé que madame SERI DIANE SOLANGE, reste devoir à madame KOUYATE KOROTOUM la somme d'un million six cent cinquante mille (1.650.000) francs CFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée à la défenderesse en date du 17 septembre 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et à la clause résolutoire contenue dans l'article 24 du contrat liant les parties, de constater la résiliation du bail et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de madame SERI DIANE SOLANGE, du lieu loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Madame KOUYATE KOROTOUM demande l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :* »

*1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;*

*2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie sucombre a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre à madame KOUYATE KOROTOUUM de récupérer ses locaux pour en jouir à sa guise et de rentrer dans ses fonds;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

### Sur les dépens

La défenderesse sucombe à l'instance;  
Il y a lieu de la condamner aux dépens;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare madame KOUYATE KOROTOUUM recevable en son action ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame SERI DIANE SOLANGE, du local qu'elle occupe sis à Marcory non loin de la pharmacie Tiacoh, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à madame KOUYATE KOROTOUUM la somme de d'un million six cent cinquante mille (1.650.000) francs CFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

