

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3925/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 09/01/2019

Affaire :

Madame KOUADIO MARILYNE FATOU  
épouse N'GUESSAN

C/

Monsieur AJAH RAYMOND EBIA

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevables les demandes en  
résiliation de bail et en expulsion pour défaut  
de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement  
de loyers ;

Dit madame KOUADIO Marilyne Fatou  
épouse N'Guessan bien fondée en sa  
demande ;

Condamne en conséquence, monsieur AJAH  
Raymond EBIA à lui payer la somme de deux  
cent soixante-quinze mille (275.000) francs  
CFA au titre des loyers échus et impayés de  
Juillet 2018 à Novembre 2018 ;

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

Condamne monsieur AJAH Raymond Ebia  
aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER  
2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 09 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE, Président ;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO  
épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE,  
DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

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

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

D'une part ;

Madame KOUADIO MARILYNE FATOU épouse  
N'GUESSAN, née le 19 octobre 1970 à Bouaké, propriétaire  
immobilier, de nationalité ivoirienne, qui a donné mandat de  
gestion à AGIRE GROUP, Société a Responsabilité Limitée  
(SARL), au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège social est  
situé à Abidjan Cocody Vallons, Rue des Jardins, 22 BP  
278 Abidjan Plateau, RCCM N° CI-ABJ-2005-B-3439,  
représentée par Monsieur KOUAME KOUTOU RENE, Gérant  
de ladite société ;

Demanderesse ;

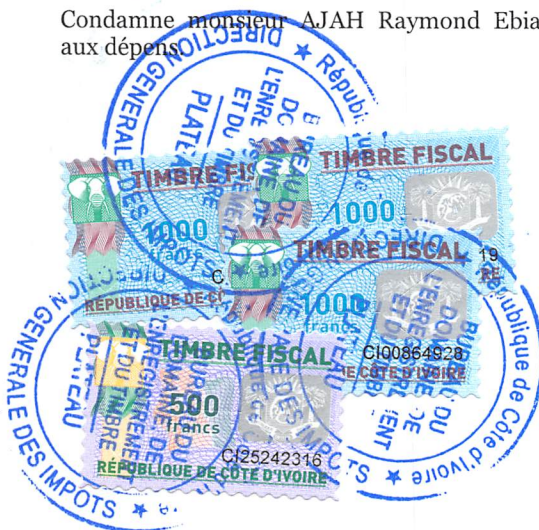
Et ;

Monsieur AJAH RAYMOND EBIA, né le 01-01-1962 à  
Ishiabu / Nigéria, Commerçant, de nationalité Nigériane,  
domicilié à Abidjan-Attécoubé, téléphone : 07-16-20-20 ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 22 novembre 2018,  
l'affaire a été appelée et renvoyée au 28 novembre 2018  
devant la 3<sup>e</sup> chambre pour attribution ;



A cette date, la cause a été renvoyée au 05 décembre 2018 pour la défenderesse ;

A cette audience de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier décembre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement avant dire droit dont la teneur suit;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces au 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 d'huissier en date du 16 Novembre 2018, madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'GUESSAN a fait servir assignation à monsieur AJAH Raymond Ebia d'avoir à comparaître, le 22 Novembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du bail la liant au défendeur ;
- Ordonner l'expulsion de ce dernier des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- condamner le défendeur à lui payer la somme de 275.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'GUESSAN expose qu'elle a donné à bail au défendeur un local sis à Abidjan Cocody marché de la Riviera Palmeraie, moyennant paiement par ce dernier d'un loyer mensuel de 55.000 F CFA ;

Selon elle, le défendeur ne paie pas régulièrement les loyers, de sorte qu'il lui est redevable de la somme de 275.000 F CFA,

correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet à Novembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 24 Juillet 2018, en vain ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail liant et son expulsion du local loué, outre sa condamnation à lui payer la somme de 275.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Monsieur AJAH Raymond Ebia assigné à personne, n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, rabattu le délibéré afin d'inviter les parties à faire des observations sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable qu'il soulève d'office ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur AJAH Raymond Ebia a eu connaissance de la procédure pour avoir été assigné à personne ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux de 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 la demande en résiliation et**

### **expulsion**

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose: « *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. » ;*

Il en ressort, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que par exploit du 24 Juillet 2018, madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'Guessan a mis en demeure monsieur AJAH Raymond Ebia de lui payer la somme de 165.000 F CFA correspondant aux arriérés de loyers ayant couvert la période de Mars à Mai 2018 ;

En outre, il résulte des pièces du dossier que dans le cadre de la présente instance, les loyers réclamés ont trait à la période de Juillet à Novembre 2018 ;

Il résulte de ce qui précède, que les clauses et conditions du bail

indiquées dans la mise en demeure dont la violation est reprochée à monsieur AJAH Raymond Ebia, sont distinctes de celles contenues dans l'acte d'assignation ;

Il s'ensuit, que la mise en demeure produite au dossier de la procédure ne peut valablement fonder les présentes demandes en résiliation de bail et en expulsion;

Il en résulte que ces demandes n'ont été précédées d'aucune mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail violées ;

Par conséquent, il y a lieu, en application de l'article 133 précité, de les déclarer irrecevables ;

### **Sur la recevabilité de la demande en paiement**

La demande en paiement de loyer ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

### **AU FOND**

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

Madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'Guessan prie la juridiction de céans de condamner le défendeur à lui payer la somme de 275.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet à Novembre 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. » ;*

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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il résulte du contrat de bail du 14 Juillet 2012 liant les parties, que madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'GUESSAN a donné en location à monsieur AJAH Raymond Ebia, un magasin moyennant paiement par ce dernier de la somme de 55.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il n'est pas contesté que monsieur AJAH Raymond Ebia est redevable envers la demanderesse de la somme de 275.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet à Novembre 2018 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'étant rapportée par le défendeur, c'est donc à juste titre que madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'Guessan lui réclame le paiement des arriérés sus indiqués ;

Il convient par conséquent de faire droit à sa demande, en condamnant monsieur AJAH Ebia Raymond à lui payer la somme de 275.000 F CFA, correspondant aux loyers de Juillet à Novembre 2018 ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'Guessan prie la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

*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 des motifs qui précèdent que monsieur AJAH Raymond Ebia occupe le local appartenant à la demanderesse, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a urgence à ce qu'elle en soit expulsé ;

Ainsi, il convient donc d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

### **Sur les dépens**

Monsieur AJAH Raymond Ebia succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement de loyers ;

Dit madame KOUADIO Marilyne Fatou épouse N'Guessan bien fondée en sa demande ;

Condamne en conséquence, monsieur AJAH Raymond EBia à lui payer la somme de deux cent soixante-quinze mille

(275.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Novembre 2018 ;

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

Condamne monsieur AJAH Raymond Ebia aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le **21 FEV 2019**  
REGISTRE A.J Vol. **45** F° **16**  
N° **329** Bord. **124 / 08**  
**REÇU : GRATIS**

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

