

3000  
N° 15

REPUBLICHE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4011/2018

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE  
Du 06/02/2019

Affaire :

Madame SESS née ASSOMBO  
MARIE-ANGELE  
(Maître ESSOUO SERGE)

C/

Monsieur YOFFOU MARC  
ANTOINE

DECISION  
DEFAUT

Déclare recevable l'action en  
paiement de madame SESS née  
ASSOMBO MARIE ANGELE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de  
bail liant les parties ;

Constate que monsieur YOFFOU  
MARIE ANGELE a quitté le local  
loué ;

Ordonne, en conséquence son  
expulsion dudit local ;

Condamne monsieur YOFFOU MARC  
ANTOINE à payer à madame SESS  
née ASSOMBO MARIE ANGELE la  
somme de 750.000 FCFA au titre des  
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 le défendeur aux dépens  
de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 FEVRIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 06 février 2019 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 AUGUSTE, Assesseurs ;

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

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

Madame SESS née ASSOMBO MARIE-ANGELE, née le 26-06-  
1948, propriétaire immobilier, domiciliée à la Riviera SIDECI ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître ESSOUO SERGE, Avocat à la  
Cour d'Appel, sis à Abidjan Treichville, Boulevard Giscard d'Estaing,  
face SOLIBRA, Immeuble les DUNES, à proximité du Collège Moderne  
de l'Autoroute, 2<sup>e</sup> étage, téléphone : 21-37-55-55 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Monsieur YOFFOU MARC ANTOINE, né le 12 février 1972 à  
Séguéla, Restaurateur, de nationalité ivoirienne, domicilié à Cocody,  
téléphone : 08-69-52-52 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 28 novembre 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 n° 1529/18 et le  
dossier a été renvoyé à l'audience publique du 26 décembre 2018 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être

150319  
Cm n 880 m<sup>1</sup>



rendue le 06 février 2019 ;

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

### **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 21 Novembre 2018, madame SESS née ASSOMBO MARIE ANGELE a fait servir assignation à monsieur YOFFOU MARC ANTOINE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 28 Novembre 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de monsieur YOFFOU MARC ANTOINE du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, madame SESS née ASSOMBO MARIE ANGELE expose qu'elle a donné en location à usage professionnel à monsieur YOFFOU MARC ANTOINE son local sis à Cocody, Riviera II Sideci, moyennant un loyer mensuel de 300.000 FCFA ;

Elle explique que ce dernier ne s'acquitte pas de ses loyers, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 750.000 FCFA, soit 150.000 FCFA, au titre du reliquat du loyer du mois de Septembre 2018 ainsi que les loyers des mois d'Octobre 2018 et Novembre 2018 ;

Elle fait savoir qu'en dépit de la mise en demeure qu'elle lui a servie le 10 octobre 2018, ce dernier ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, elle prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner son expulsion du local qu'il occupe et de le condamner à lui payer les loyers réclamés ;

Au cours de la mise en état, elle a sollicité le paiement des loyers dus et a fait savoir que le défendeur a quitté le local à la fin du mois de novembre 2018 ;

Le défendeur n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

### **DES MOTIFS**

## **EN LA FORME**

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

Monsieur YOFFOU MARC ANTOINE n'a pas été assigné à personne, n'a ni comparu, ni conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut à son égard ;

### **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 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, la demanderesse sollicite la résiliation du bail qui la lie à monsieur YOFFOU MARC ANTOINE, son expulsion du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 750.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 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 en résiliation et en expulsion**

L'action a été initiée selon les prescriptions de forme et de délai ;

Il y a lieu de la recevoir ;

## **AU FOND**

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

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur YOFFOU MARC ANTOINE à lui payer la somme de 750.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 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 le défendeur a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 750.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période d'août 2018 à décembre 2018 ;

A défaut pour ce dernier de rapporter la preuve qu'il s'est acquitté des dits loyers, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame SESS née ASSOMBO MARIE ANGELE bien fondé et de condamner monsieur YOFFOU MARC ANTOINE à lui payer la somme de 750.000 FCFA au titre des loyers et reliquats de loyers réclamés ;

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

La demanderesse sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe ;

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 monsieur YOFFOU MARC ANTOINE reste devoir à madame SESS née ASSOMBO MARIE ANGELLE de 750.000 F CFA correspondant aux loyers et reliquat 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 au défendeur en date du 10 Octobre 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties ;

S'agissant de la demande en expulsion, il ressort des déclarations de la demanderesse que monsieur YOFFOU MARC ANTOINE a quitté son local à la fin du mois de Novembre 2018 ;

Dès lors, il y lieu de constater que le défendeur n'est plus dans le local et ordonner son expulsion ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner 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 succombante 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 la demanderesse de rentrer dans ses fonds ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la

présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

**Sur les dépens**

Le défendeur succombe à l'instance ; il y a lieu de le condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action en paiement de madame SESS née ASSOMBO MARIE ANGELE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Constate que monsieur YOFFOU MARIE ANGELE a quitté le local loué ;

Ordonne, en conséquence son expulsion dudit local ;

Condamne monsieur YOFFOU MARC ANTOINE à payer à madame SESS née ASSOMBO MARIE ANGELE la somme de 750.000 FCFA au titre des 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 le défendeur aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le..... 12 MARS 2019 .....

REGISTRE A.J Vol. 45 F° 20

N° ..... 410 Bord. 171.1 10 .....

**REÇU : GRATIS**

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



08/03/19