

AP. 14 5 31 31 26 02 19

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3934/2018

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE  
Du 06/02/2019

Affaire :

Monsieur ZAROUR SALLAH

(Maître KOUADJO FRANCOIS)

C/

1-Monsieur OUATTARA  
IBRAHIM

2-Monsieur TRAORE LAMINE

DECISION  
CONTRADICTOIRE  
DEFAULT

Déclare recevables l'action principale  
de monsieur ZAROUR SALLAH et la  
demande reconventionnelle de  
monsieur OUATTARA IBRAHIM ;

Dit monsieur ZAROUR SALLAH  
partiellement fondé en sa demande  
principale ;

Prononce la résiliation des baux le  
liant à messieurs TRAORE  
LAMINE et OUATTARA IBRAHIM ;

Les condamne à lui payer les sommes  
suivantes :

- monsieur OUATTARA IBRAHIM  
5.460.000 FCFA, représentant  
les loyers et reliquats de loyers  
échus et impayés de la période de  
septembre 2015 à novembre  
2018 ;
- monsieur TRAORE LAMINE :  
1.500.000 FCFA au titre des  
loyers échus et impayés de la  
période de décembre 2017 à  
novembre 2018 ;

**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 :

**Monsieur ZAROUR SALLAH**, né le 09/05/1951 à Conakry/  
Guinée, propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan Cocody II  
Plateaux près de SOCOCE, Rue des Eglises, lot 1201 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**1-Monsieur OUATTARA IBRAHIM**, né le 01/01/1967 à  
Bondoukou, de nationalité ivoirienne, locataire chez le requérant,  
téléphone : 07-50-60-48 ;

**2-Monsieur TRAORE LAMINE**, né le 29/12/1992 à Toumodi,  
locataire chez le requérant, de nationalité ivoirienne, téléphone : 49-  
00-09-61,

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° 1527/18 et le  
dossier a été renvoyé à l'audience publique du 26 décembre 2019 ;



Ordonne leur expulsion des magasins qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Dit monsieur OUATTARA IBRAHIM mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

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

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 07 novembre 2018, monsieur ZAROUR SALLAH a fait servir assignation à messieurs OUATTARA IBRAHIM et TRAORE LAMINE 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 des contrats de bail les liant ;
- ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- les condamner à lui payer les sommes suivantes :

. monsieur OUATTARA IBRAHIM : 5.600.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à novembre 2018, soit 40 mois ;

. monsieur TRAORE LAMINE : 1.500.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à novembre 2018 ;

Au soutien de son action, monsieur ZAROUR SALLAH expose que, suivant contrat verbal conclu depuis 2012, il a donné en location à usage professionnel à messieurs OUATTARA IBRAHIM et TRAORE LAMINE des locaux moyennant des loyers respectifs de 140.000 FCFA et 125.000 FCFA ;

Il explique que ces derniers ne s'acquittent pas de leurs loyers, de sorte qu'ils restent lui devoir les sommes suivantes : monsieur OUATTARA IBRAHIM 5.600.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à novembre 2018, soit 40 mois et monsieur TRAORE LAMINE : 1.500.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à novembre 2018 ;

Il fait savoir qu'en dépit de la mise en demeure du 19 septembre 2018 qu'il leur a servie, ces derniers ne se sont pas exécutés ;

C'est pourquoi, il prie le tribunal de prononcer la résiliation des baux

qui les lient, d'ordonner leurs expulsions des locaux qu'ils occupent et de les condamner à lui payer les loyers réclamés ;

En réplique, monsieur OUATTARA IBRAHIM conteste le montant réclamé au motif qu'il a effectué plusieurs paiements soit entre les mains de l'huissier mandaté par le demandeur, soit entre les mains de son fils, et verse à ce titre au dossier un reçu d'un montant de 240.000 FCFA en date du 15 septembre 2015 et un autre de deux cent soixante mille (260.000) francs CFA daté du 23 décembre 2015 ;

Il fait observer que le demandeur lui a servi une mise en demeure le 14 août 2018 dans laquelle, il lui a réclamé la somme de 1.350.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à août 2018, et que la différence dans les montants qu'ils réclament au titre de l'occupation du local traduit que les montants sollicités en l'espèce sont erronés ;

Il poursuit qu'il a arrêté de payer les loyers à la demande de l'administration fiscale qui lui a servi une opposition à paiement de loyers ;

Par ailleurs, il indique que, lors de son entrée dans le local, il a versé une caution de 3.400.000 FCFA et a réalisé des travaux évalués à plusieurs millions de francs CFA ;

Pour toutes ces raisons, il prie donc le tribunal de lui permettre de trouver un autre preneur qui lui paiera la plus-value de son investissement au fin de payer au demandeur le loyer qu'il lui doit après déduction de ladite plus-value ;

Pour sa part, monsieur TRAORE LAMINE n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur TRAORE LAMINE n'a pas été assigné à sa personne, il y a lieu de statuer par décision de défaut à son égard ;

Monsieur OUATTARA IBRAHIM a eu connaissance de la procédure et a même fait valoir ses moyens de défense, 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 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, le demandeur prie le tribunal d'ordonner la résiliation des baux qui le lient aux défendeurs et d'ordonner leur expulsion des locaux loués tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ainsi que leur condamnation à lui payer des loyers ;

Reconventionnellement, monsieur OUATTARA IBRAHIM prie le tribunal de lui permettre de trouver un autre preneur qui lui paiera la plus-value de son investissement au fin de verser au demandeur le loyer qu'il lui doit après déduction de ladite plus-value ;

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 monsieur ZAROUR SALLAH a été initiée conformément à la loi ; elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

### **Sur la demande principale**

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

Monsieur ZAROUR SALLAH sollicite la condamnation de monsieur OUATTARA IBRAHIM à lui payer la somme de 5.600.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à novembre 2018, soit 40 mois et monsieur TRAORE LAMINE à lui payer 1.500.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 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*

OT

*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 messieurs OUATTARA IBRAHIM et TRAORE LAMINE ont manqué à leurs obligation de payer les loyers de sorte qu'ils restent devoir respectivement les sommes de 5.600.000 FCFA et 1.500.000 FCFA au titre desdits loyers ;

Monsieur OUATTARA IBRAHIM conteste le montant réclamé au motif qu'il a effectué plusieurs paiements soit entre les mains de l'huissier mandaté par ce dernier, soit entre les mains de son fils ;

Pour justifier ses prétentions, il produit un reçu d'un montant de 240.000 FCFA en date du 15 septembre 2015 et un autre de deux cent soixante mille (260.000) francs CFA daté du 23 décembre 2015 ;

Il est constant à l'analyse desdits reçus que le loyer étant présumé payable à l'avance, monsieur OUATTARA IBRAHIM s'est acquitté du loyer de septembre 2015 réclamé par le demandeur ;

Il s'ensuit que le loyer dont le paiement est sollicité par monsieur ZOUIROUR SALAH se situe dans la période d'octobre 2015 à novembre 2018 ;

S'agissant du deuxième reçu produit par le défendeur et qui atteste le paiement de la somme deux cent soixante mille (260.000) francs CFA à la date du 23 décembre 2015, le tribunal note qu'aucun élément du dossier n'établit que ce paiement concerne les loyers réclamés ;

En outre, monsieur OUATTARA IBRAHIM ne produit aucune pièce pour attester que le non-paiement du loyer résulte d'une opposition à paiement de loyer à lui adressé par l'administration fiscale ;

Il ressort donc de l'analyse des pièces au dossier que monsieur OUATTARA IBRAHIM justifie le paiement de la somme de cent mille (100.000) francs CFA qui doit être déduit de la somme de cinq millions quatre cent soixante mille (5.460.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2015 à novembre 2015 ;

En l'espèce, les défendeurs ne rapportant pas la preuve du paiement des sommes réclamées, il y a lieu de dire monsieur ZAROUR SALLAH

65

partiellement fondé en sa demande et de condamner les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

- monsieur OUATTARA IBRAHIM 5.460.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à novembre 2018,
- monsieur TRAORE LAMINE : 1.500.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à novembre 2018 ;

**Sur les demandes en résiliation du bail et en expulsion**

Monsieur ZAROUR SALLAH sollicite la résiliation du bail et l'expulsion des défendeurs des lieux loués, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, au motif qu'ils restent 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 les défendeurs restent devoir à monsieur ZAROUR SALLAH les sommes suivantes :

- monsieur OUATTARA IBRAHIM 5.460.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à novembre 2018 ;
- monsieur TRAORE LAMINE : 1.500.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à novembre 2018 ;

ct

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée aux défendeurs en date du 19 septembre 2018, ceux-ci ne se sont pas exécutés ;

Aucune preuve du paiement de ces montants n'étant rapportée par les défendeurs, il convient conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de messieurs TRAORE LAMINE et OUATTARA IBRAHIM des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

### **Sur la demande reconventionnelle**

Monsieur OUATTARA IBRAHIM prie le tribunal de lui permettre de trouver un autre preneur qui lui paiera la plus-value de son investissement afin de payer au demandeur le loyer qu'il lui doit après déduction de ladite plus-value ;

Le tribunal signale qu'il appartient au bailleur en sa qualité de propriétaire du local d'en disposer à sa guise, notamment de permettre à monsieur OUATTARA IBRAHIM de trouver un autre acquéreur pour le local ;

Le tribunal n'ayant pas cette qualité, il y a lieu de déclarer le défendeur mal fondé et de le débouter de sa demande ;

### **Sur les dépens**

Les défendeurs succombent à l'instance ;  
Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de monsieur OUATTARA IBRAHIM et par défaut à l'égard de monsieur TRAORE LAMINE et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur ZAROOUR SALLAH et la demande reconventionnelle de monsieur OUATTARA IBRAHIM ;

Dit monsieur ZAROOUR SALLAH partiellement fondé en sa demande principale ;

Prononce la résiliation des baux le liant à messieurs TRAORE LAMINE et OUATTARA IBRAHIM ;

Les condamne à lui payer les sommes suivantes :

- monsieur OUATTARA IBRAHIM 5.460.000 FCFA, représentant les



loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de septembre 2015 à novembre 2018 ;

- monsieur TRAORE LAMINE : 1.500.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à novembre 2018 ;

Ordonne leur expulsion des magasins qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Dit monsieur OUATTARA IBRAHIM mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne les défendeurs 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. /.





10440



15% x 6960 AD = 104400

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 12 Mars 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 20  
N° 409 Bord 1701 P2  
DEBET : Cont quatre cent quatre

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

