

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 096/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/03/2019

Affaire :

Madame EHOULOU OKA NINA  
EPOUSE GBEUGBEU

C/

Mademoiselle OUPOH KIZITO IBA

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Dit nulle et de nul effet, la mise en demeure  
de payer du 31 Octobre 2018 ;

Déclare en conséquence irrecevables, les  
demandes en résiliation de bail et en  
expulsion ;

Déclare recevable la demande en paiement  
d'arriérés de loyers initiée par madame  
EHOULAN Oka Nina épouse GBEUGBEU ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne monsieur OUPOH Kizito Iba à  
lui payer la somme de deux millions deux  
cent cinquante mille (2.250.000) francs  
CFA au titre des loyers échus et impayés de  
Juillet 2018 à Mars 2019 ;

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

Condamne monsieur OUPOH Kizito Iba  
aux dépens de l'instance

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 20 Mars 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, BERET  
ADONIS, Assesseurs ;

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

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

Madame EHOULOU OKA NINA épouse GBEUGBEU, de  
nationalité ivoirienne, majeure, propriétaire immobilier, domicilié à  
Abidjan Riviera Bonoumin, 01 BP 596 Abidjan 01, téléphone : 07-  
80-43-22 ;

Demanderesse;

Et ;

Mademoiselle OUPOH KIZITO IBA, de nationalité ivoirienne,  
majeur, domiciliée à Abidjan Riviera BONOUMIN, téléphone : 07-  
68-56-34 ;

Défenderesse ;

D'une part ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 15 janvier 2019, l'affaire a été appelée et  
renvoyée au 16 janvier 2019 devant la 3<sup>e</sup> chambre pour attribution;

à cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge  
UNION;

elle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été  
renvoyée à l'audience publique du 13 février 2019 ;



29 05/19  
com

E. Houli

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

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

### **LE TRIBUNAL.**

Vu les pièces du dossier ;

Oui 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 du 04 Janvier 2019, madame EHOULAN Oka Nina épouse GUEUGBEU a fait servir assignation à monsieur OUPOH Kizito Iba, d'avoir à comparaître, le 15 Janvier 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat la liant à la défenderesse ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci, à lui payer la somme de 1.500.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- Assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, madame EHOULAN Oka Nina épouse GBEUGBEU expose que par convention du 10 Décembre 2014, elle a donné à bail à monsieur OUPOH Kizito Iba, son immeuble formant le lot N°222 ilot 12 sis à Abidjan Riviera Bonoumin Extension, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 250.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle soutient, que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 1.500.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Décembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 31 Octobre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans, de la condamner à lui payer ladite somme de 1.500.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Décembre 2018, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

Madame EHOULAN Oka Nina épouse GBEUGBEU sollicite également, la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, ainsi que son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Enfin, elle prie le Tribunal d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire ;

Monsieur OUPOH Kizito Iba, assigné à personne, n'a pas conclu ;

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 son délibéré, afin de solliciter d'office les observations des parties sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable, exigée à peine d'irrecevabilité de l'action, par l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur OUPOH Kizito Iba a eu connaissance de la procédure ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux du 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 fin de non-recevoir soulevée d'office, relativement aux demandes en résiliation de bail et en 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 ;

Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

La sanction rattachée à l'inobservation de ces conditions est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, la mise en demeure du 31 Octobre 2018 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, en cas d'inexécution dans le délai d'un mois à compter de sa signification ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscité faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure du 31 Octobre 2018 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

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

La demande en paiement de loyers ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

### **AU FOND**

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

Madame EHOULAN Oka Nina épouse GBEUGBEU, sollicite la condamnation de monsieur OUPOH Kizito Iba à lui payer la somme de 1.500.000 F CFA, au titre des arriérés de loyers de Juillet 2018 à Décembre 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. » ;*

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général précise : « *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 de l'article 2 du contrat de bail du 10 Décembre 2014 liant les parties, que madame EHOULAN Oka Nina épouse GBEUGBEU a donné à bail à monsieur OUPOH Kizito Iba, un immeuble sis à Abidjan Cocody Riviera Bonoumin, moyennant paiement par celle-ci, de la somme de 250.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il est constant, que la défenderesse ne paye pas régulièrement les

loyers, de sorte qu'elle est redevable envers madame EHOULA Oka Nina, de la somme de 1.500.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Décembre 2018 ;

A ce montant, il y a lieu d'ajouter la somme de 750.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier à Mars 2019, réclamés par la demanderesse ;

Aucune preuve du paiement de la somme réclamée n'étant rapportée par défenderesse, il y a lieu de déclarer madame EHOULAN Oka Nina épouse GBEUGBEU bien fondée en sa demande et y faire droit, en condamnant monsieur OUPOH Kizito Iba, à lui payer la somme de 2.250.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Mars 2019 ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Madame EHOULAN Oka Nina épouse GBEUGBEU sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose: « *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 OUPOH Kizito Iba a pris en location un immeuble appartenant à madame EHOULAN Oka Nina épouse GBEUGBEU, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que cette dernière acquitte lesdits arriérés de loyers ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

### **Sur les dépens**

Monsieur OUPOH Kizito Iba succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Dit nulle et de nul effet, la mise en demeure de payer du 31 Octobre 2018 ;

Déclare en conséquence irrecevables, les demandes en résiliation de bail et en expulsion ;



Déclare recevable la demande en paiement d'arriérés de loyers initiée par madame EHOULAN Oka Nina épouse GBEUGBEU ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne monsieur OUPOH Kizito Iba à lui payer la somme de deux millions deux cent cinquante mille (2.250.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Mars 2019 ;

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

Condamne monsieur OUPOH Kizito Iba aux dépens de l'instance.


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.....09 MAI 2019.....  
REGISTRE A.J Vol.....45.....F° 37.....  
N° 267.....Bord.....290/01.....  
**REÇU : GRATIS**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**  


06/05/19



**ORDONNANCE N° 1934 /2019**

Nous, Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Vu la requête aux fins de rectification en date du 20 mai 2019 présentée par Monsieur le Greffier en Chef du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Vu le jugement contradictoire N°096/2019 du 20 mars 2019 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans l'affaire opposant Madame EHOULAN OKA NINA épouse GUEUGBEU (demanderesse) à monsieur OUPOH KIZITO IBA (défendeur) ;

Vu l'article 185 du Code de procédure Civile, Commerciale et Administrative.

Attendu que des erreurs matérielles se sont glissées dans le jugement, notamment aux pages 1, 2, 3, 5, 6 et 7 en ce qui concerne l'écriture du nom de la demanderesse et le sexe du défendeur ;

Attendu qu'il s'agit d'erreurs matérielles évidentes, dont la rectification s'impose, sans risque de modifier le jugement entrepris ni de porter atteinte à l'autorité de la chose jugée.

En conséquence, ordonnons la rectification du jugement N°096/2019 du 20 mai 2019 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, ainsi qu'il suit :

**Aux pages 1, 2, 3, 5, 6 et 7 il faudra lire « madame EHOULAN OKA NINA EPOUSE GUEUGBEU » en lieu et place de « madame EHOULOU OKA NINA EPOUSE GBEUGBEU » ;**

**A la page 1, il faut lire « monsieur OUPOH KIZITO IBA » en lieu et place de « mademoiselle OUPOH KIZITO IBA » ;**

**Aux pages 1, 2, 3, 5 et 6, il faut lire « au défendeur » en lieu et place de « à la défenderesse » ;**

**Aux pages 2 (ligne 16), 5 (ligne 36), il faut lire « celui-ci » en lieu et place de « celle-ci » ;**

**Aux pages 2 (ligne 26), 6 (ligne 1), il faut lire « il » en lieu et place de « elle » ;**

**A la page 6 (ligne 27) il faut lire « le » en lieu et place de « la » ;**

Disons que la présente ordonnance de rectification sera mentionnée tant sur la minute que sur les expéditions qui auraient pu être délivrées.

Donnée en notre cabinet

Le 24 mai 2019



**LE PRESIDENT**