

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 0137/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/03/2019

Affaire :

MADAME ASSITA KANO

(SCPA ALPHA 2000)

C/

**Madame BAKAYOKO FATOUMATA  
MANKOKO**

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de madame Assita KANO;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, de l'immeuble sis à Abidjan Marcory Zone 4 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko à payer madame Assita KANO la somme de vingt-huit millions cinq cent mille (28.500.000) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juin 2017 à Mars 2019 ;

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

Condamne madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko 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 ASSITA KANO**, née le 02 avril 1957 à Adiaké, de nationalité ivoirienne, Ménagère, demeurant à Abidjan Marcory Zone 4, Rue Pierre-Curie, lot 485, 18 BP 36 Abidjan 18 ;

Ayant élu domicile au Cabinet de la SCPA ALPHA 200, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Immeuble ALPHA 2000 ? 1<sup>er</sup> étage, Porte 3, Avenue Chardy au Plateau, BP 122 Post 'Entreprise Abidjan CEDEX 1, téléphone : 20-21-65-64 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**Madame BAKAYOKO FATOUMATA MANKOKO**, majeure, de nationalité ivoirienne, Commerçante, demeurant à Abidjan Marcory Zone 4 C, 01 BP 3381 Abidjan 01 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 16 janvier 2019, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON ;

elle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de cloture n° 2016/19 et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 13 février 2019 ;



30 000  
N 15

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 ;

Ouï 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 07 Janvier 2019, madame Assita KANO a fait servir assignation à madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, d'avoir à comparaître, le 16 Janvier 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail 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 24.000.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers, outre les loyers à échoir ;

Au soutien de son action, madame Assita KANO expose qu'elle a donné à bail à madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, un local usage à commercial sis à Marcory Zone 4c, moyennant paiement de la somme de 1.500.000 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 24.000.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Septembre 2017 à Décembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 28 Juin 2018, en vain ;

En outre, la demanderesse prétend que la défaillance de madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, lui cause un préjudice certain ;

A cet effet, elle argue qu'elle souffre d'une pathologie importante et que les loyers payés par madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko,

sont la seule source de revenus dont elle dispose pour assurer ses soins ;

De même, elle prétend qu'elle se trouve contrainte de s'endetter pour les besoins de la présente procédure judiciaire ;

En réparation de ce préjudice, elle sollicite, sur le fondement de l'article 1147 du code civil, la condamnation de madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Madame Assita KANO prie également, le Tribunal d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, pour cause d'extrême urgence, eu égard au préjudice qu'elle subit ;

Madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko n'a ni comparu ni fait valoir ses moyens de défense ;

### **SUR CE**

#### **EN LA FORME**

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

Madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko n'a pas été assignée à personne ;

Il convient donc de statuer par décision de défaut ;

##### **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 recevabilité de l'action**

L'action 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 Assita KANO sollicite la condamnation de madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko à lui payer la somme de 24.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2017 à Décembre 2018, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

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 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 de l'exploit du 28 Juin 2018, qu'au titre du contrat de bail liant les parties, madame Assita KANO a mis en demeure madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, de lui payer la somme de 18.000.000 F CFA, correspondant à 12 mois de loyers échus et impayés, allant de Juillet 2017 à Juin 2018 ;

Il est constant, qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Au montant sus précisé, il y a lieu d'ajouter la somme de 10.500.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers de Juillet 2018 à Mars 2019, réclamés par madame Assita KANO;

Dès lors, il y a lieu de déclarer cette dernière bien fondée en sa demande et y faire droit, en condamnant madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, à lui payer la somme de 28.500.000 F CFA, à titre d'arriérés de loyers ;

### **Sur le bienfondé de la demande en résiliation de bail et expulsion**

Madame Assita KANO sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, ainsi que son expulsion des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

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 du même acte uniforme ajoute : « *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. » ;*

Ces exigences légales, impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de bail qui les lie, madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko est redevable envers madame Assita KANO, de la somme de 28.500.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers de Juin 2017 à Mars 2019 ;

D'où il suit, que la cause de la résiliation du contrat de bail, à savoir, le défaut de paiement de loyers, est justifiée ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

#### **Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts**

Madame Assita KANO soutient que la défaillance de madame BAKAYOKO Fatoumata, dans le paiement des loyers, lui cause un préjudice certain ;

Ainsi, elle prie la juridiction de céans, de la condamner à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

La réparation ainsi sollicitée par le demandeur est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, la faute commise par madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, est caractérisée par le défaut de paiement des loyers ;

Il en résulte un préjudice certain pour madame Assita KANO, d'autant plus qu'elle a déboursé des frais pour les besoins de la présente cause ;

En outre, il est constant comme résultant du dossier médical produit au dossier, que madame Assita KANO souffre d'une pathologie importante, nécessitant des soins de santé assez couteux ;

Ainsi, la défaillance de madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, lui fait nécessairement grief, en ce qu'elle la prive des loyers, dont elle dispose en réalité, pour couvrir ses soins sanitaires ;

Il suit de ce qui précède, que les conditions de la réparation sont réunies ;

Toutefois, le quantum réclamé par madame Assita KANO est manifestement excessif, de sorte qu'il y a lieu de le ramener à de

justes proportions, soit à la somme de 2.000.000 F CFA ;

Dès lors, il y a lieu de la déclarer partiellement fondée en sa demande et condamner madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, à lui payer cette somme de 2.000.000 F CFA, à titre de dommages et intérêts tout en le déboutant du surplus de sa demande ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Madame Assita KANO, sollicite l'exécution provisoire du présent jugement, pour cause d'extrême urgence ;

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 madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko a pris en location un immeuble appartenant à madame Assita KANO, sans en payer les loyers ;

De la sorte, elle cause un préjudice à la demanderesse, en ce qu'elle la prive de ces revenus locatifs, nécessaires pour couvrir ses soins de santé ;

Dès lors, il y a extrême urgence à permettre à madame Assita KANO de récupérer son local pour en jouir à sa guise et de rentrer dans ses fonds ;

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

#### **Sur les dépens**

Madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame Assita KANO;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko, de l'immeuble sis à Abidjan Marcory Zone 4 qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko à payer madame Assita KANO la somme de vingt-huit millions cinq cent mille (28.500.000) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juin 2017 à Mars 2019 ;

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

Condamne madame BAKAYOKO Fatoumata Mankoko aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

*[Handwritten signatures]*

427 500  
06105

18% x 22500 = 427500

ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 09 MAI 2019  
REGISTRE A.J. Vol..... F° 37  
N°..... Bord.....  
DEBET :.....  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*[Signature]*

*[Large handwritten signature over the stamp]*

