

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°447/2019

JUGEMENT DE DEFAUT

Affaire :

Monsieur YOUGONE BI ZAOULI

C/

La Société EXCELLFINANCES

DECISION  
DE DEFAUT

Déclare recevable l'action de monsieur YOUGONE BI ZAOULI ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société EXCELLFINANCES du local qu'elle occupe sis à Abidjan Yopougon quartier Maroc, carrefour PETROCI, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'ouverture des portes dudit local ;

Condamne la société EXCELLFINANCES à payer à monsieur YOUGONE BI ZAOULI la somme de 3.120.000 FCFA, correspondant aux arriérés de loyers de la période d'octobre 2015 à décembre 2018;

Déboute monsieur YOUGONE BI ZAOULI du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du treize mars deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,**  
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA,  
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE  
AUGUSTE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE**, Greffier ;

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

**Monsieur YOUGONE BI ZAOULI**, né le 22 avril 1954 à Bouaflé, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, demeurant à Bouaflé, agissant ès qualité de bailleur, 2 BP 40 Abidjan 20 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**La Société EXCELLFINANCES**, Société Anonyme, institution de micro finance au capital de 2.000.000.000 FCFA, inscrite au registre du commerce et du crédit mobilier sous le numéro CI-ABJ-2012-M-11361, agrément N° C.1.17/08-03, dont le siège social est sis à Abidjan-Marcory PMI 3<sup>ème</sup> allée, 01 BP 8361 Abidjan 01, Téléphone : 21-26-27-43, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Allassane Sangaré, Directeur Général, agissant ès qualité audit siège de la société ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

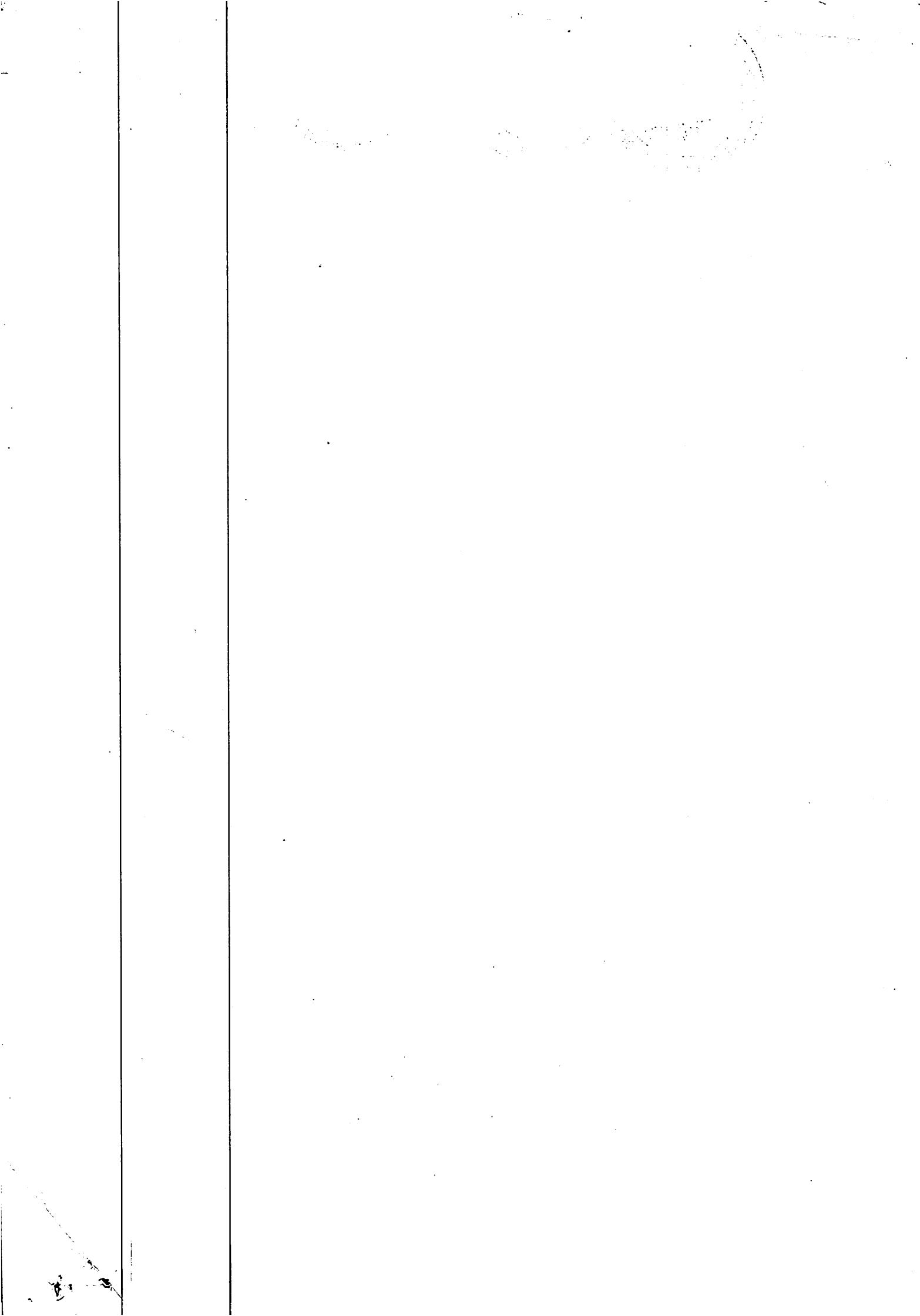
Enrôlée pour l'audience du mercredi 13 février 2019, la cause a été appelée et renvoyée au 20 février 2019 pour la défenderesse ;

A la date du 20 février l'affaire a été de nouveau renvoyée au 27 février 2019 pour la défenderesse ;

A cette date du 27 février 2019, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 13 mars 2019.



08514  
un Yougani



Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement ;

### **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 24 janvier 2019, monsieur YOUNGONE BI ZAOULI a fait servir assignation à la société EXCELLFINANCES d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 13 février 2019, 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 la société EXCELLFINANCES du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- la condamner à lui payer la somme de trois millions cent vingt mille francs (3.120.000) FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'octobre 2015 à décembre 2018 et 45.538 FCFA au titre du règlement des factures impayées et des frais d'entretien du compteur de la SODECI ;
- ordonner l'ouverture des portes du magasin ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner le défendeur aux dépens de l'instance ;

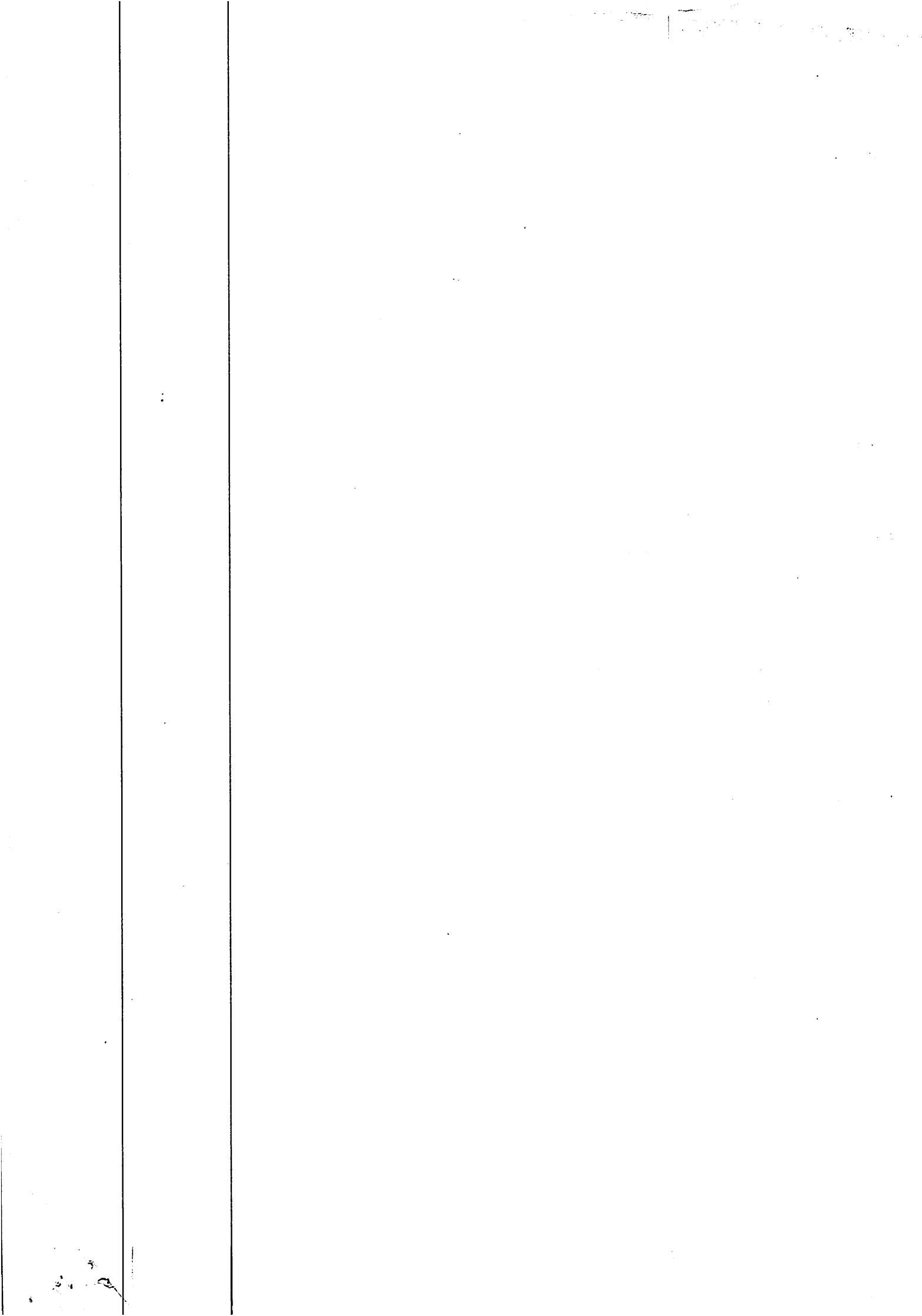
Au soutien de son action, monsieur YOUNGONE BI ZAOULI expose que, suivant contrat de bail verbal, il a donné en location à usage professionnel à la société EXCELLFINANCES un magasin sis à Abidjan Yopougon quartier Maroc, carrefour PETROCI, moyennant un loyer mensuel de 80.000 F CFA;

Il ajoute que ce dernier ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 3.120.000 FCFA, correspondant aux arriérés de loyers de la période d'octobre 2015 à décembre 2018, soit 39 mois ;

Il explique qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui servie par exploit du 15 mars 2018, la défenderesse ne s'est pas exécuté ;

Il allègue que depuis courant 2016, la société EXELLFINANCES a abandonné le local et les portes du magasin restent fermées ;

Il ajoute qu'elle a quitté les lieux sans payer les factures et les frais d'entretien du compteur de la SODECI qui s'élèvent à 45.538 FCFA ;



C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail qui les lie, l'expulsion de la défenderesse du lieu loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers sus indiqués et l'ouverture des portes du magasin;

La société EXCELLFINANCES n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société EXCELLFINANCES a été assignée à mairie ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

#### **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 CFA 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 CFA »;*

En l'espèce, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse, d'ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, de la condamner à lui payer la somme de 3.120.000 FCFA, correspondant aux arriérés de loyers et d'ordonner l'ouverture des portes du local ;

La demande en résiliation et en 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 du demandeur a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

## **AU FOND**

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

Le demandeur sollicite la condamnation de la société EXCELLFINANCES à lui payer la somme de 3.120.000 FCFA,



correspondant aux arriérés de loyers de la période d'octobre 2015 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 la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'elle reste devoir la somme de 3.120.000 FCFA, correspondant aux arriérés de loyers de la période d'octobre 2015 à décembre 2018, soit 39 mois ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur YOUGONE BI ZAOULI bien fondé et de condamner la société EXELLFINANCES à lui payer la somme de 3.120.000 FCFA, correspondant aux arriérés de loyers de la période d'octobre 2015 à décembre 2018 ;

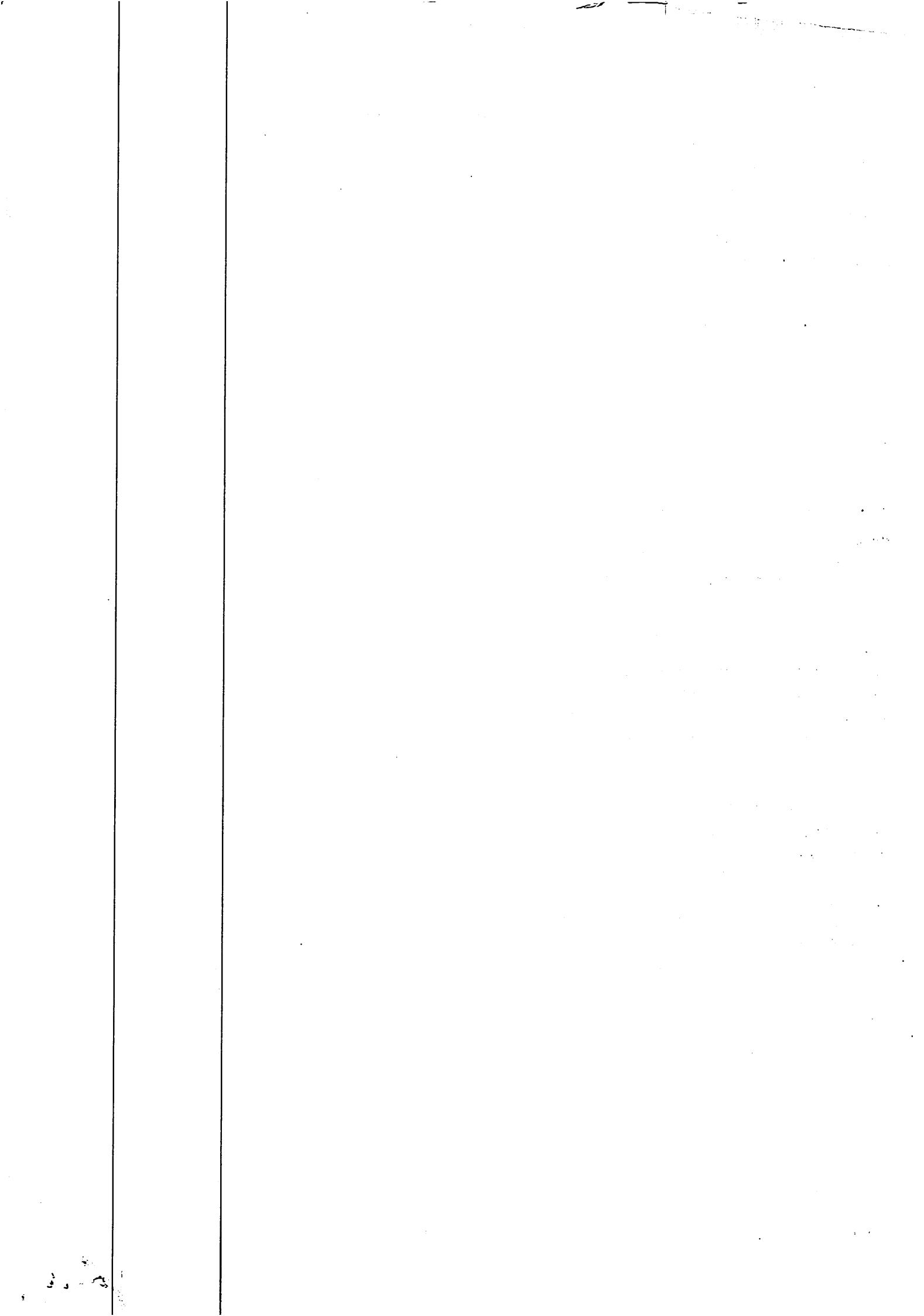
#### **Sur le paiement des factures et des frais d'entretien du compteur ;**

Monsieur YOUGONE BI ZAOULI explique que la défenderesse reste devoir 45.538 FCFA au titre du règlement des factures impayées et des frais d'entretien du compteur de la SODECI ;

Selon l'article 1134 du code civil : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* » ;

Il ressort de ce texte que les parties sont tenues de tout mettre en œuvre pour exécuter ce qu'elles ont convenu et ne peuvent se soustraire à leurs obligations que d'un commun accord ou lorsque la loi l'autorise;

En l'espèce, monsieur YOUGONE BI ZAOULI ne produit pas au dossier une convention conclue par les parties en vertu de laquelle la société EXELLFINANCES s'est engagée à lui verser les montants des factures impayées et les frais d'entretien du compteur de la SODECI ;



En outre, il ne rapporte pas la preuve qu'il s'est acquitté desdits montants en lieu et place de la défenderesse qui justifierait sa demande ;

Il y a lieu de déclarer sa demande mal fondée et de l'en débouter ;

### **Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la défenderesse**

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du locataire du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'elle reste 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.*

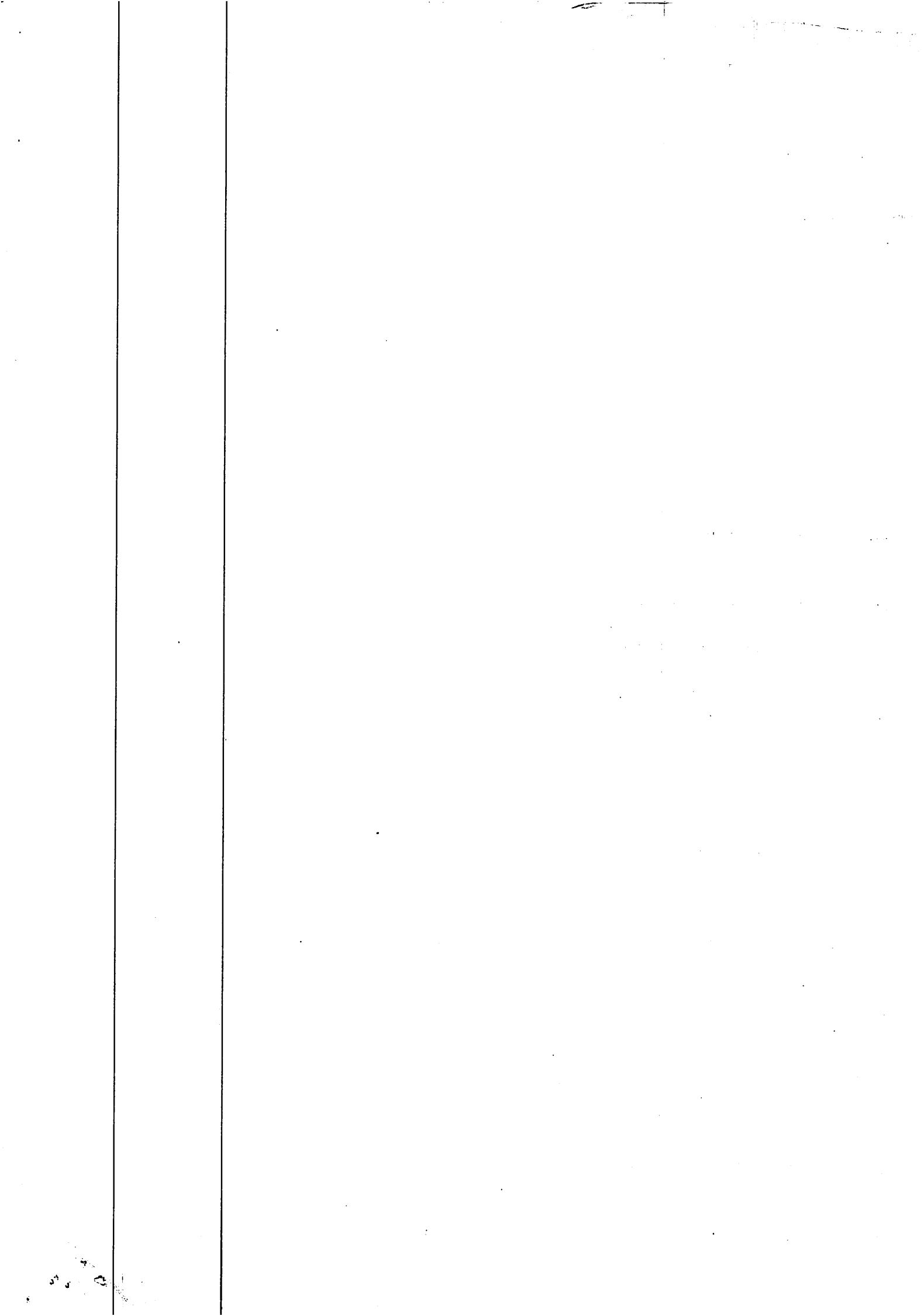
*La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;*

En l'espèce, il a été jugé que la société EXCELLFINANCES reste devoir au demandeur la somme de 3.120.000 FCFA, correspondant aux arriérés de loyers de la période d'octobre 2015 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 à la défenderesse en date du 15 mars 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ces conditions, 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 la société EXCELLFINANCES du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

### **Sur l'ouverture des portes**



Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'ouverture des portes du magasin ;

Le tribunal a ordonné la résiliation du bail qui lie les parties et a ordonné l'expulsion du locataire ;

Il s'en induit que les parties ne sont plus liées par un contrat de bail, de sorte que la société EXCELLFINANCES occupe irrégulièrement le local litigieux ;

En outre, il ressort du procès-verbal de constat établi le 16 janvier 2019 que la défenderesse a abandonné le local ;

Il s'en induit que monsieur YOUNGONE BI ZAOULI est bien fondé à demander l'ouverture des portes du magasin ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire sa demande bien fondée et d'ordonner l'ouverture des portes du magasin sis à Abidjan Yopougon quartier Maroc, carrefour PETROCI, occupé par la société EXCELLFINANCES ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies 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 ;*

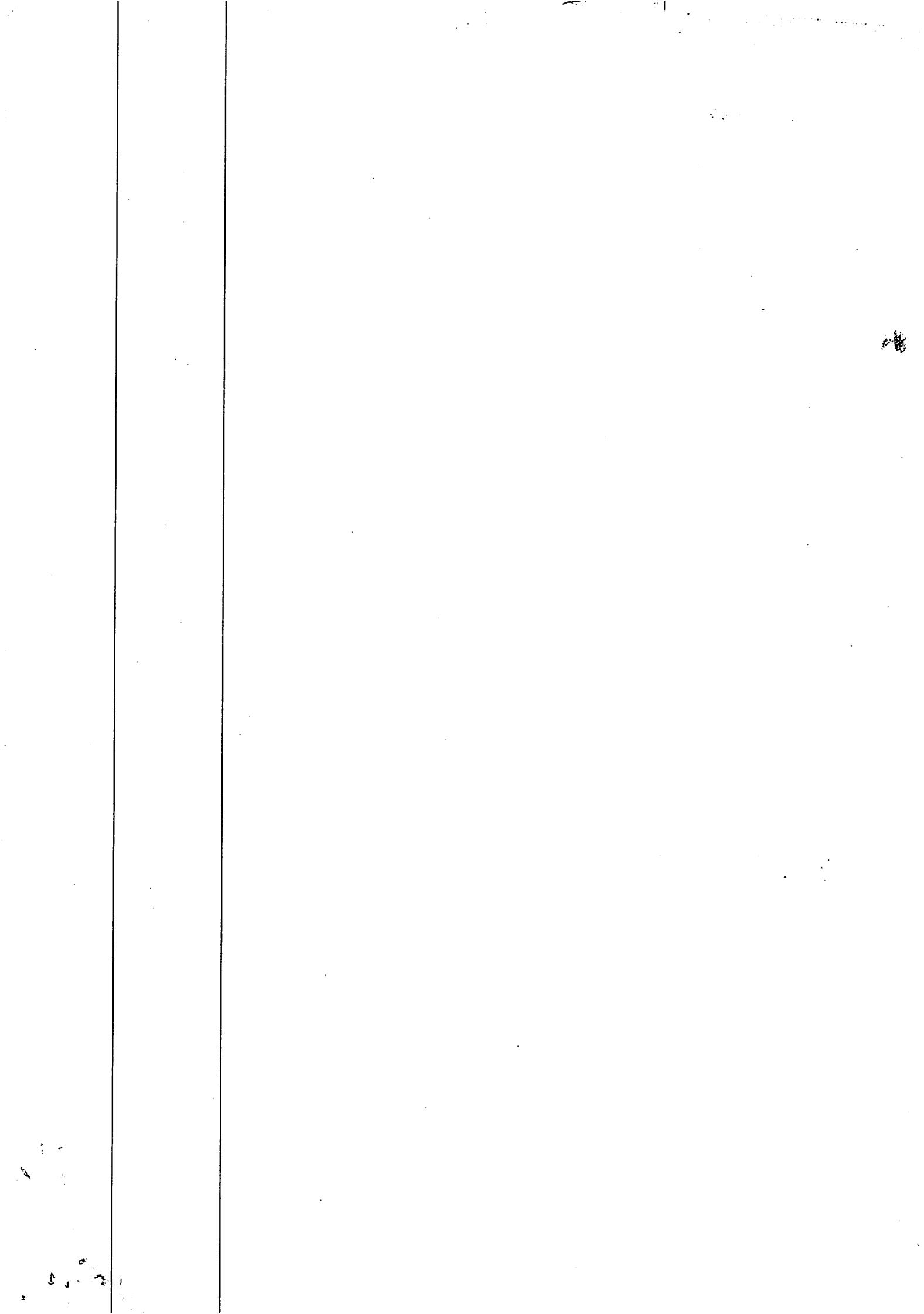
*2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*

*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 monsieur YOUNGONE BI ZAOULI de récupérer son local pour en jouir à sa guise et 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**

La défenderesse succombe à l'instance ;  
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur YOUNGONE BI ZAOULI ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société EXCELLFINANCES du local qu'elle occupe sis à Abidjan Yopougon quartier Maroc, carrefour PETROCI, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Ordonne l'ouverture des portes dudit local ;

Condamne la société EXCELLFINANCES à payer à monsieur YOUNGONE BI ZAOULI la somme de 3.120.000 FCFA, correspondant aux arriérés de loyers de la période d'octobre 2015 à décembre 2018;

Déboute monsieur YOUNGONE BI ZAOULI du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 19 AVR 2019  
REGISTRAJ Vol. 15 F° 32  
N° 651 Bord. 1/100

REÇU : GRATIS  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*[Signature]*



18 VAB 5018

S 18