

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4248/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 06/03/2019

Affaire :

Madame ATTIE GINA LAHILA

(Maître MOISE DIBY)

C/

Madame DIBY MARIE LOUISE  
épouse KOUAMY KOUASSI

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame  
ATTIE Gina Lahila ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail  
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame DIBY  
Marie Louise épouse KOUAMY  
KOUASSI du local sis à Abidjan Cocody  
Plateau Dokui qu'elle occupe, tant de sa  
personne, de ses biens, que de tout  
occupant de son chef ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de  
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 06 Mars 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, KOUAKOU**  
**KOUADJO LAMBERT, Assesseurs ;**

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

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

**Madame ATTIE GINA LAHILA,** commerçante, née le 22-04-  
1961 à Abidjan, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie, 06  
BP 6515 Abidjan 06 ;

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître MOISE DIBY, Avocat à la  
Cour ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**Madame DIBY MARIE LOUISE épouse KOUAMY**  
**KOUASSI,** demeurant dans le local de la requérante, sis à Abidjan  
quartier Dokui ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 2019, l'affaire a  
été appelée ;



190419  
em n dy



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

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 23 janvier 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 mars 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme 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**

Par exploit du 13 Décembre 2018, madame ATTIE Gina Lahila a fait servir assignation à madame DIBY Marie Louise épouse KOUAMY KOUASSI d'avoir à comparaître, le 19 Décembre 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- Ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, madame ATTIE Gina Lahila expose qu'elle a donné en location à madame DIBY Marie Louise épouse KOUAMY Kouassi, un local sis à Abidjan Plateau Dokui, moyennant paiement par cette dernière, de la somme de 250.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle soutient, que madame ATTIE Gina Lahila ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 2.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mars à Octobre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 19 Octobre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat la liant à la défenderesse, ainsi que son expulsion des lieux loués, ce, sous le

bénéfice de l'exécution provisoire ;

Madame DIBY Marie Louise épouse KOUAMY KOUASSI, assignée à personne, n'a pas conclu ;

### **SUR CE**

#### **EN LA FORME**

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

Madame DIBY Marie Louise a eu connaissance de la procédure, pour avoir été assignée à personne ;

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 recevabilité de l'action**

L'action 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 des demandes en résiliation et en expulsion**

Madame ATTIE Gina Lahila sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à madame DIBY Marie Louise épouse KOUAMY KOUASSI, 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 de la mise en demeure du 19 Octobre 2018, qu'au titre du contrat de bail liant les parties, madame DIBY Marie Louise épouse KOUAMY Kouassi, est redevable envers madame ATTIE Gina Lahila, de la somme de 2.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mars à Octobre 2018 ;*



En l'état, aucune pièce du dossier ne permet d'affirmer que madame DIBY Marie Louise s'est libérée de sa dette ;

Il en résulte, que la cause de résiliation du bail, à savoir, le non-paiement des loyers, est établie ;

Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscitée, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de madame DIBY Marie Louise des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Madame ATTIE Gina Lahila 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 madame DIBY Marie Louise épouse KOUAMY KOUASSI, a pris en location un local appartenant à madame ATTIE Gina Lahila, sans en payer les loyers ;

Dans ces conditions, il y a extrême urgence à ce qu'il libère ledit local ;

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

### **Sur les dépens**

Madame DIBY Marie Louise épouse KOUAMY KOUASSI succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame ATTIE Gina Lahila ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame DIBY Marie Louise épouse KOUAMY KOUASSI du local sis à Abidjan Cocody Plateau Dokui qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;





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

Condamne la défenderesse 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. /.



NS 00282804


D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 11 AVR 2019 .....  
REGISTRE A. J. Vol..... F° 29 .....  
N° 596 ..... Bord 73 .....

REÇU : Dix huit mille francs

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



REÇU : 15/05/2011  
Le Chef du Domaine, de  
l'Entretien et du Jardin  
N° .....  
REGISTRE : 15/05/2011  
Le 15/05/2011