

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4280/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 06/03/2019

Affaire :

Madame DJAMAKO AGOUA  
PERPETUE épouse ADIKO

(Maître DIARRASSOUBA  
MAMADOU LAMINE)

C/

LA SOCIETE « THE LINE »

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la société THE LINE à lui payer la somme de dix millions huit cent mille (10.800.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés de Décembre 2016 à Mai 2018 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne la société THE LINE 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 DJAMAKO AGOUA PERPETUE épouse ADIKO**, née le 19 février 1976 à Santé, Commerçante, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Riviera ;

Ayant élu domicile en l'Etude de **Maître DIARRASSOUBA MAMADOU LAMINE**, Avocat à la Cour d'Appel d'Appel d'Abidjan, y demeurant dans à Cocody-Angré 8<sup>e</sup> tranche à la Rue des Banques à l'immeuble Ange Manuela, entre la SGBCI et la BICIC, 1<sup>er</sup> étage, Porte A2, 28 BP 194 Abidjan 28, téléphone : 22-42-75-40 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**La société « THE LINE », Société A Responsabilité Limitée au capital social de 5.000.000.000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan Cocody II Plateaux, Vallon, Rue des Jardins, 08 BP 191 Abidjan 08, représentée par Monsieur N'GUESSAN KOUADIO VALERY, gérant de ladite société ;**

Défenderesse;

70/5/15  
or n. document



D'autre part ;

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

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 ;

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 10 Décembre 2018, madame DJAMAKO Perpétue épouse ADIKO a fait servir assignation à la société THE LINE, d'avoir à comparaître, le 19 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 10.800.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2016 à Mai 2018 ;
- Condamner également celle-ci, à lui payer une somme d'argent à titre d'indemnité d'occupation ;
- Assortir la présente décision de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO expose que suivant contrat de bail conclu les 10 Juillet 2016 et 09 Septembre 2016, elle a donné en location à la société THE LINE, un immeuble sis à Abidjan II Plateaux,



moyennant paiement par celle-ci, de la somme de 600.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle soutient que la société THE LINE n'exécutait pas régulièrement ses obligations contractuelles, de sorte qu'elle a obtenu la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués, par jugement RG N°986/2018 rendu le 16 Mai 2018 par la juridiction de céans ;

Elle affirme qu'en exécution de ce jugement, elle a fait procéder à l'expulsion de ladite société des lieux loués, au mois de Mai 2018 ;

Toutefois, la demanderesse fait noter, que de Décembre 2016 à Mai 2018, la société THE LINE n'a pas payé les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable à ce titre, de la somme de 10.800.000 F CFA ;

Ainsi, elle sollicite la condamnation de cette dernière à lui payer cette somme d'argent, outre une indemnité d'occupation ;

La société THE LINE, assignée à son siège social, n'a pas conclu ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

La société THE LINE a eu connaissance de la procédure, pour avoir été assignée à son siège social ;

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 de 10.800.000 F CFA, donc inférieur à 25.000.000 F CFA

Il convient donc de statuer en premier et dernier 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 de la demande en paiement d'arriérés de loyers**

Madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO sollicite la condamnation de la société THE LINE, à lui payer la somme de 10.800.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Décembre 2016 à Mai 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 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 du contrat de bail des 10 juillet et 02 Septembre 2016, que madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO a donné en location à la société THE LINE, son immeuble sis à Abidjan Cocody II plateaux, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 600.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il est constant à l'analyse des pièces du dossier, notamment du jugement RG N°986/2018 que la défenderesse n'a pas exécuté ses obligations consistant au paiement des loyers de sorte qu'elle a été expulsé du local loué ;

Il est non moins constant que de Décembre 2016 à Mai 2018, la société THE LINE n'a pas payé les loyers, et reste donc redevable envers madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO, de la somme de 10.800.000 F CFA ;

Ainsi, c'est à bon droit que cette dernière poursuit le recouvrement de cette créance ;

Il convient par conséquent, de la déclarer bien fondée en sa demande et condamner la société THE LINE à lui payer la somme



de 10.800.000 F CFA :

**Sur le bienfondé de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation**

Madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO sollicite la condamnation de la société THE LINE, à lui payer une d'indemnité d'occupation dont le montant n'est pas précisé ;

L'indemnité d'occupation, est une somme d'argent à caractère indemnitaire, versée au propriétaire d'un bien immobilier, pour la réparation du préjudice qu'il a subi, du fait de l'occupation de son immeuble par un occupant sans droit ni titre ;

Ainsi, le paiement d'une indemnité d'occupation, suppose que soit préalablement établi, une occupation d'un immeuble, sans droit, ni titre ;

En l'espèce, il est constant que la société THE LINE a toujours occupé les lieux loués, en vertu du contrat de bail, par elle conclu les 10 Juillet et 02 Septembre 2016, avec madame DJAMAKO Agoua épouse Perpétue ;

De même, aucun élément du dossier ne peut permettre d'affirmer, qu'elle s'est maintenue dans lesdits lieux, après que le jugement RG N°986/2018 rendu le 16 Mai 2018 par la juridiction de céans l'expulsant, lui ait été notifié ;

Il s'ensuit, que l'occupation sans droit ni titre imputée à la société THE LINE n'est pas établie ;

En tout état de cause, madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO, n'a pas chiffré l'indemnité d'occupation qu'elle réclame ;

En pareilles circonstances, la juridiction de céans ne peut utilement apprécier sa demande ;

Au regard de ce qui précède, il y a lieu de déclarer madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO mal fondée en sa demande et l'en débouter comme telle ;

**Sur l'exécution provisoire**

Madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO 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 est établi que courant année 2018, la société THE LINE a libéré le local qu'elle avait pris en location auprès de madame DJAMAKO Agoua épouse Perpétue, sans payer à cette dernière la somme de 10.800.000 F CFA, correspondant aux loyers de Décembre 2016 à Mai 2018 ;



Dès lors, il y a extrême urgence à ce que la société THE LINE acquitte lesdits arriérés de loyers ;

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

**Sur les dépens**

La société THE LINE succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier et dernier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame DJAMAKO Agoua Perpétue épouse ADIKO ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la société THE LINE à lui payer la somme de dix millions huit cent mille (10.800.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés de Décembre 2016 à Mai 2018 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne la société THE LINE aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER- /.



115% x 10800.000 = 16200.000  
16200.000  
1204/2019

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le.....10 AVR 2019.....

REGISTRE A.J. Vol..... F°.....

N° 675..... Bord.....

DEBET : Pour la somme de deux mille francs

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

*affirmatif*

18 MAY 2018  
CINCPACFLT  
18 MAY 2018