

3000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4188/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/03/2019

Affaire :

Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA  
MOUSSA

(Cabinet DAKA & GUEU)

C/

Madame BATCHO AGNES LUCETTE  
KOUATOUAN

(Cabinet GUIRO & ASSOCIES)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de monsieur HAIDAR MOUSTAFYA MOUSSA ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail  
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame BATCHO  
AGNES LUCETTE KOUATOUAN, du local  
situé à la riviera palmeraie, qu'elle occupe tant  
de sa personne, de ses biens que de tout  
occupant de son chef ;

La condamne à payer à monsieur HAIDAR  
MOUSTAFYA MOUSSA, la somme de  
9.100.000 FCFA au titre des loyers échus et  
impayés de la période de janvier 2018 à  
janvier 2019 ;

Déboute monsieur HAIDAR MOUSTAFYA  
MOUSSA du surplus de sa demande ;

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

Condamne la défenderesse à verser des dépenses 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:

**Monsieur HAIDAR MOUSTAPHA MOUSSA**, né le 11-07-  
1995 à Michigan/ USA, Entrepreneur, de nationalité Américaine,  
demeurant à la Riviera Palmeraie, téléphone : 88-72-95-47 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**Madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN**, née le  
04-05-1970 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Commerçante,  
demeurant aux II Plateaux, 06 BP 424 Abidjan 06 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 12 décembre 2018, l'affaire a été  
appelée et renvoyée au 26 décembre 2018 pour production et  
communication de pièces ;

A cette date, le dossier a été renvoyé au 09 janvier 2019 devant le  
tribunal de commerce d'Abidjan pour attribution ;

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 06 février 2019 ;

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

Advenue cette audience, 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**

Suivant exploit d'huissier en date du 03 décembre 2018, monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA a fait servir assignation à madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN d'avoir à comparaître devant la juridiction des référés de ce siège, le 12 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée;
- condamner madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN à lui payer les sommes de 7.000.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à octobre 2018, 3.500.000 FCFA représentant le reliquat de la caution, et 2.500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- prononcer la résiliation du bail conclu avec madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN ;
- ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance;

En application de l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'affaire a été renvoyée à la demande des parties devant le juge de céans sans nouvelle assignation ;

Au soutien de son action, monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA expose que, courant décembre 2017, il a donné en location à usage professionnel à madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN, un local sis à la riviera palmeraie, moyennant un loyer mensuel de 700 000 francs CFA ;

Il ajoute qu'ils ont convenu qu'elle devait s'acquitter de la somme

de 8.000.000 FCFA au titre de la caution et occuper effectivement le local à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;

Il fait savoir que sur le montant de 8.000.000 FCFA représentant la caution, elle a payé seulement 4.500.000 FCFA et reste lui devoir la somme de 3.500.000 FCFA ;

Il déclare que toutefois, depuis qu'elle a reçu les clés du local, madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN ne s'acquitte pas des loyers de sorte qu'elle reste lui devoir à ce jour, la somme de 7.000.000, représentant les loyers de la période de janvier 2018 à Octobre 2018, soit 10 mois de loyers échus et impayés ;

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 a servie par exploit du 16 août 2018, elle ne s'est pas exécutée ;

Il prétend que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il convient de faire cesser ;

Poursuivant, il relève que les travaux entrepris par la défenderesse sont des travaux d'embellissement pour adapter le local à son activité, et sont donc à sa charge, de sorte qu'elle ne peut s'en prévaloir pour refuser de lui payer les loyers ;

En outre, il fait remarquer qu'ils n'ont jamais convenu que le paiement desdits loyers devait se faire après la réalisation des travaux ;

Dans ses conclusions en date du 30 janvier 2019, monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA a réclamé la somme de 9.100.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de janvier 2018 à janvier 2019 ;

Aussi, pour toutes ces raisons, il demande au tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer les sommes de 9.100.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à janvier 2019, 3.500.000 FCFA représentant le reliquat de la caution et 2.500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN, fait valoir qu'elle a conclu le bail litigieux début janvier 2018 ;

Elle ajoute que le local étant inachevé et au stade des gros ouvres, les parties ont convenu qu'elle réalise les travaux de construction et que le bail prendra effet à la fin des travaux dument constatés ;

Elle fait remarquer que lors de la réalisation des travaux, monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA ne lui a pas adressé de sommation

aux fins de cessation desdits travaux, ce qui induit qu'il a donné son accord pour les réaliser ;

Par ailleurs, elle fait savoir qu'il n'y a pas eu de procès-verbal de remise des locaux entre le demandeur et elle, ce qui atteste manifestement qu'elle devait réceptionner le local après réalisation des travaux ;

Elle souligne que les travaux d'étanchéité, d'électricité et de maçonnerie sont encore en cours et que monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA est donc mal fondé à lui réclamer les loyers ;

Elle prie donc le tribunal de débouter monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA en toutes ses demandes ;

#### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN a comparu et a conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

##### ***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 bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de madame BATCHO AGNES LUCIE KOUATOUAN du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer les sommes de 9.100.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à janvier 2019, 3.500.000 FCFA représentant le reliquat de la caution et 2.500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

##### ***Sur la recevabilité de l'action***

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 prie le tribunal de condamner madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN à lui payer la somme de 9.100.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à janvier 2019 ;

La défenderesse s'y oppose au motif que les parties ont convenu qu'elle ne paierait les loyers qu'à la fin des travaux de gros œuvres qu'elle devait effectuer dans le local ;

Elle ajoute que n'ayant pas encore terminé l'ouvrage, le demandeur est mal fondé à lui réclamer des loyers ;

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 ;

De même, aux termes de l'article 1315 du code civil, « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.* Réciproquement, *celui qui se prétend libéré dit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* » ;

En l'espèce, il est constant comme provenant des déclarations des deux parties que madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN occupe le local de monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA depuis janvier 2018, suivant un contrat de bail professionnel ;

Ce qui induit qu'elle est donc tenue de s'acquitter des loyers au titre de l'occupation dudit local depuis janvier 2018;

Madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN fait savoir qu'elle a obtenu l'accord du bailleur pour réaliser des travaux et qu'elle ne devait commencer à payer le loyer qu'à la fin desdits travaux ; surtout que celui-ci le conteste ;

Toutefois, elle ne produit aucune pièce qui fait la preuve que le demandeur a donné son consentement pour la réalisation de travaux et qu'il l'a autorisée à payer les loyers seulement après la réalisation des dits travaux ;

En effet, le fait que le demandeur ne lui ait pas adressé de sommation d'arrêt des travaux comme elle le prétend, ne peut justifier que monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA a consenti auxdits travaux dans la mesure où conformément aux dispositions de l'article 107 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, l'autorisation donnée par la bailleur au preneur à l'effet d'effectuer des travaux de gros œuvres dans le local loué doit être expresse ;

Il s'impose, dès lors, de déclarer monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA bien fondé en sa demande et de condamner madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN à lui payer la somme de 9.100.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à janvier 2019 ;

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

Le demandeur sollicite l'expulsion du locataire des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants 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 madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN, reste devoir à monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA la somme de 9.100.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à janvier 2019;

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 16 août 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 madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN, du lieu loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

#### **Sur la demande en paiement de la caution**

Monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA demande au tribunal de condamner madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN de lui payer la somme de 3.500.000 FCFA représentant le reliquat de la caution de 8.000.000 FCFA qu'il a exigée lors de son entrée dans le local ;

Toutefois, il ne ressort du dossier aucune pièce qui rapporte la preuve que les parties ont convenu du paiement d'une caution de 8.000.000 FCFA et que la défenderesse a versé un acompte au titre du paiement de cette caution, en violation de l'article 1315 du code civil ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

#### **Sur le paiement des dommages et intérêts**

Le demandeur prie le tribunal de condamner madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN à lui payer la somme de 2.500.000 FCFA 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 prouve 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, il été sus jugé que la défenderesse n'a pas payé ses loyers et reste lui devoir la somme de 9.100.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à janvier 2019 ;

Un tel manquement est constitutif de faute contractuelle ;

Toutefois, le demandeur ne rapporte pas la preuve du préjudice qu'il a subi du fait de ce manquement ;

Il s'en induit que les conditions de la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle ne sont pas réunies ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

#### **Sur les dépens**

madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN, succombant ainsi, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

#### **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 HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA 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, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame BATCHO AGNES LUCETTE KOUATOUAN, du local sis à la riviera palmeraie, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA, la somme de 9.100.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à janvier 2019 ;

Déboute monsieur HAIDAR MOUSTAFA MOUSSA du surplus de sa demande ;

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 SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

15% de 9.100.000 = 1.365.000  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 08 MAI 2019  
REGISTRE A.J. Vol..... 45 F° 37  
N° ..... Bord 2891/04  
DEBET : Cent trente six mille cinq cent francs

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

*affirmata*

