

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°864/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE / DE  
DEFAULT

DU 08/05/2019

Affaire :

LA SOCIETE BELLO MAMADOU  
AYOUBA dite B.M.A SA

(Maître JOSEPHINE ADAE-DIRABOU)

C/

1-Madame DIABI YAKA

2-Madame GOLI AMOIN ROSE

3-Monsieur RABIOU ALLIASSOU

4-Madame DAO PASCALINE  
MARIE ANGELE épouse TOE

5-Madame TOE ZATA

6-Monsieur GANA GOURO

DECISION  
CONTRADICTOIRE  
DE DEFAULT

Déclare recevable l'action initiée par la  
société BELLO MAMADOU AYOUBA dite  
B.M.A SA ;

L'y dit partiellement fondée ;

Constata la résiliation des contrats de bail  
des 27 Mars 2015, 03 Avril 2015 et 22 Juin  
2015 la liant à DIABI Yaka, Goli Amoin  
Rose, et RABIOU Alliasou ;

Prononce la résiliation des contrats de bail  
la liant à DAO Pascaline Marie Angèle  
épouse TOE, TOE Zaza et GANA Gouro ;

Ordonne l'expulsion de tous les défendeurs  
des locaux loués sis au Marché de Koumassi  
centre qu'ils occupent, tant de leurs  
personnes, de leurs biens, que de tous  
occupants de leur chef ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 MAI 2019

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

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

**Messieurs SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS, DOUKA  
CHRISTOPHE AUGUSTE et madame ABOUT OLGA,**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**  
Greffier ;

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

**LA SOCIETE BELLO MAMADOU AYOUBA dite B.M.A  
SA,** société anonyme, au capital de 100.000.000FCFA, dont le  
siège social est sis à Abidjan Koumassi Nord-est, régime fiscal :  
réel normal-centre des impôts : Koumassi, RC N°CI-ABJ-2015-M-  
156893-C.C.N° 985719 C, 18 BP 1954 Abidjan 18, Tel : 21 36 54  
50, fax : 21 36 42 67, agissant aux poursuites et diligences de son  
représentant légal, monsieur BELLO AYOUBA MAMADOU, de  
nationalité béninoise, Administrateur Général, demeurant es  
qualité audit siège social ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet de Maître  
JOSEPHINE ADAE-DIRABOU, avocat près la Cour d'Appel  
d'Abidjan sise à Abidjan Cocody II Plateaux, 7<sup>ème</sup> tranche,  
carrefour aghien derrière la station PETROCI, 01 BP 3385 Abidjan  
01, Tel : 22 52 00 50 / 01 07 41 47 / 49 11 82 24 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**1-Madame DIABI YAKA,** née le 18 Février 1974 à Marcory, de  
nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, Tel : 08 28 73 77 /  
08 27 50 31, locataire du magasin n°16, sis au nouveau marché de  
Koumassi centre, dénommé marché poulet, en son domicile ;

**2-Madame GOLI AMOIN ROSE,** née le 28 mai 1980 à Ando,  
de nationalité ivoirienne, Ménagère, Tel : 06 71 53 63 / 07 94 02  
34, locataire du magasin n°39, sis au nouveau marché de  
Koumassi centre, dénommé marché poulet, en son domicile ;



Condamne les défendeurs à payer à la société B.M.A SA les sommes suivantes :

DIABI Yaka : 858.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Février 2017 à Février 2019 y compris les pénalités de retard ;

GOLI Amoin Rose : 99.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Février 2019 y compris les pénalités de retard ;

RABIOU Alliasou : 110.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Février 2019 y compris les pénalités de retard ;

Dao Pascaline Marie Angèle épouse TOE : 150.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Février 2019,

TOE Zaza : 96.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Février 2019,

GANAN Gouro : 960.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2018 à Février 2019 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne messieurs RABIOU Alliasou, GANAN Gouro et à mesdames DIABY Yaka, GOLI Amoin Rose, DAO Pascaline Marie Angèle épouse TOE et TOE Zaza aux dépens de l'instance, à parts égales.

**3-Monsieur RABIOU ALLIASSOU**, né en 1978 à Nazamne Boboye, cultivateur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Koumassi, Tel : 07 85 04 99 / 40 75 70 09, locataire du box 23, sis au nouveau marché de Koumassi centre, dénommé marché poulet, en son domicile ;

**4-Madame DAO PASCALINE MARIE ANGELE épouse TOE**, née le 20 Avril 1980 à Duékoué, de nationalité ivoirienne, locataire du magasin n°5, sis au nouveau marché de Koumassi centre, dénommé marché poulet, Tel : 07 30 10 10, en son domicile ;

**5-Madame TOE ZATA**, majeure, de nationalité ivoirienne, locataire du box 23, Tel : 55 51 11 49, sis au nouveau marché de Koumassi centre, dénommé marché poulet, en son domicile ;

**6-Monsieur GANA GOURO**, né en 1966 à Gomosagou, de nationalité ivoirienne, locataire du Toil 1, Toil 2, Box 29 et Box 44, sis au nouveau marché de Koumassi centre, dénommé marché poulet, en son domicile ;

Défendeurs;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 mars 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 27 mars 2019 pour la comparution des défendeurs ;

A l'audience du 27 mars 2019, la cause a été renvoyée au 03 avril 2019 pour les défendeurs ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08 mai 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **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 04 Mars 2019, la société Bello Mamadou Ayouba

dite B.M.A SA a fait servir assignation à messieurs RABIOU Alliassou, GANA Gouro et à mesdames DIABI Yaka, GOL I Amino Rose, DAO Pascaline Angèle épouse TOE, et TOE Zaza, d'avoir à comparaître, le 20 Mars 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner les défendeurs à lui les sommes d'argent suivantes à titre d'arriérés de loyers, les pénalités de retard de 10% incluses :
  - DIABI Yaka : 858.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Février 2017 à Février 2019 ;
  - GOL I Amino Rose : 99.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Février 2019,
  - RABIOU Alliassou : 110.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Février 2019 ;
  - Madame Dao Pascaline Marie Angèle épouse TOE : 165.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Février 2019,
  - TOE Zaza : 105.600 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Février 2019,
  - GANA Gouro : 1.056.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2018 à Février 2019, et 96.000 F CFA ;
- Prononcer la résiliation des contrats de bail la liant à ces derniers ;
- Ordonner leur expulsion des lieux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

Au soutien de son action, la société B.M.A SA expose que par le biais de son mandant, la SCI MAFAH, elle a donné en location aux défendeurs, plusieurs locaux sis au Marché de Koumassi Centre, moyennant paiement par ceux-ci de loyers mensuels détaillés comme suit :

5

- DIABYI Yaka : 30.000 F CFA
- GOLI Amoin Rose : 30.000 F CFA
- RABIOU Alliassou : 20.000 F CFA
- Dao Pascaline Marie Angèle épouse TOE : 30.000 F CFA
- TOE Zaza : 12.000 F CFA
- GANA Gouro : 160.000 F CFA, au titre de 04 locaux :

Elle précise qu'à la différence des contrats écrits la liant à DIABI Yaka, Goli Amoin Rose, et RABIOU Alliassou, ceux la liant à DAO Pascaline Marie Angèle épouse TOE, TOE Zaza et GANA Gouro, ont été conclus verbalement ;

Selon elle, les défendeurs ne payent pas régulièrement les loyers, de sorte qu'ils lui sont redevables des sommes d'argent sus indiquées ;

Elle indique que pour recouvrer ces créances, elle les a mis en demeure de payer par exploit du 04 Janvier 2019 et ladite mise en demeure est demeurée sans suite ;

C'est pourquoi, elle sollicite leur condamnation à lui payer les sommes d'argent sus précisées, la résiliation du contrat de bail la liant à ceux-ci, de même que leur expulsion des lieux loués ;

Les défendeurs n'ont pas fait valoir de moyens de défense ;

### **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur RABIOU Alliassou, et mesdames GOLI Amoin Rose, DAO Pascaline Marie Angèle épouse TOE, TOE Zaza ont été assignés à personne de sorte qu'ils ont eu connaissance de la procédure ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Pour leur part, monsieur GANA Gouro et madame DIABI Yaka n'ont pas été assignés à personne et n'ont pas comparu ;

Il convient de statuer par défaut à leur rencontre ;

#### **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 dans les forme et délai légaux, il y a lieu de la recevoir ;

### **AU FOND**

- **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

La société B.M.A SA sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer les arriérés de loyers sus indiqués ;

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 ressort des pièces du dossier, que par exploit du 04 Janvier 2019, la société B.M.A SA a mis en demeure les défendeurs de lui payer les arriérés de loyers, ainsi que les pénalités de retard de 10%, réclamés dans le cadre de la présente procédure ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, les défendeurs ne se sont pas exécutés ;

Dans ces conditions, c'est à bon droit que la société B.M.A SA sollicitent la condamnation des défendeurs à lui payer les arriérés de loyers qu'ils restent lui devoir ;

Toutefois, les contrats de bail liant la société B.M.A SA à mesdames Dao Pascaline Marie Angèle épouse TOE, TOE Zaza et monsieur GANA Gouro étant des contrats verbaux, la preuve des pénalités de retard en cas de non-paiement par ceux-ci des loyers n'est pas rapportée contrairement aux contrats écrits liant la société B.M.A SA aux autres défendeurs qui prévoit une telle clause ;

Dès lors, il y a lieu au vu de ce qui précède, de déclarer la société B.M.A SA partiellement fondée en cette demande et condamner, en application de l'article 112 suscitée, les défendeurs à lui payer les arriérés de loyers déterminés comme suit tout en la déboutant du surplus de ce chef de demande ;

- DIABI Yaka : 858.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Février 2017 à Février 2019 y compris les pénalités de retard ;
- GOLI Amino Rose : 99.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Février 2019 y compris les pénalités de retard ;
- RABIOU Alliasou : 110.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Février 2019 y compris les pénalités de retard ;
- Dao Pascaline Marie Angèle épouse TOE : 150.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Février 2019,
- TOE Zaza : 96.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Février 2019,
- GANA Gouro : 960.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2018 à Février 2019 ;
- **Sur le bien-fondé de la demande en résiliation de bail et expulsion**

La société BMA sollicite l'expulsion des défendeurs des lieux loués, pour défaut de 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 ressort des motifs qui précèdent, que les défendeurs sont redevables de plusieurs mois d'arriérés de loyers à la société B.M.A. ;



Il s'ensuit, que la cause de résiliation du bail, à savoir, le défaut de paiement des loyers, est établie ;

Dès lors, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscité, de constater la résiliation des contrats de bail liant la société BMA à DIABI Yaka, Goli Amoin Rose, et RABIOU Alliassou, de prononcer la résiliation des contrats la liant à DAO Pascaline Marie Angèle épouse TOE, TOE Zaza et GANA Gouro, d'ordonner l'expulsion de tous les défendeurs des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

### **Sur les dépens**

Messieurs RABIOU Alliassou, GANA Gouro et à mesdames DIABY Yaka, GOLI Amoin Rose, DAO Pascaline Marie Angèle épouse TOE, et TOE Zaza, succombant, il y a lieu de les condamner aux dépens de l'instance, à parts égales ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de monsieur RABIOU Alliassou, mesdames GOLI Amoin Rose, DAO Pascaline Marie Angèle épouse TOE, TOE Zaza et par défaut à l'encontre de monsieur GANA Gouro et madame DIABI Yaka et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par la société BELLO MAMADOU AYOUBA dite B.M.A SA ;

L'y dit partiellement fondée ;

Constata la résiliation des contrats de bail des 27 Mars 2015, 03 Avril 2015 et 22 Juin 2015 la liant à DIABI Yaka, Goli Amoin Rose, et RABIOU Alliassou ;

Prononce la résiliation des contrats de bail la liant à DAO Pascaline Marie Angèle épouse TOE, TOE Zaza et GANA Gouro ;

Ordonne l'expulsion de tous les défendeurs des locaux loués sis au Marché de Koumassi centre qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;

Condamne les défendeurs à payer à la société B.M.A SA les sommes suivantes :

DIABI Yaka : 858.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Février 2017 à Février 2019 y compris les pénalités de retard ;



GOLI Amino Rose : 99.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Février 2019 y compris les pénalités de retard ;

RABIOU Alliassou : 110.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Février 2019 y compris les pénalités de retard ;

Dao Pascaline Marie Angèle épouse TOE : 150.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Février 2019,

TOE Zaza : 96.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet 2018 à Février 2019,

GANAN Gouro : 960.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2018 à Février 2019 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne messieurs RABIOU Alliassou, GANAN Gouro et à mesdames DIABY Yaka, GOLI Amino Rose, DAO Pascaline Marie Angèle épouse TOE et TOE Zaza aux dépens de l'instance, à parts égales.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



**GRATIS**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le... 20 JUN 2019  
REGISTRE A.J Vol... F°...  
N°... Bord...  
**REÇU : GRATIS**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  


