

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°1113/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 08/05/2019

Affaire :

Mme YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA

C/

Monsieur BRAHIMA OUATTARA

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevables l'action principale de madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA et la demande reconventionnelle de monsieur BRAHIMA OUATTARA ;

Dit madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur BRAHIMA OUATTARA du magasin sis à Adjamé 220 logements qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Dit monsieur BRAHIMA OUATTARA mal fondé en sa demande reconventionnelle ; l'en déboute ;

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

Condamne monsieur BRAHIMA OUATTARA aux dépens de l'instance.

**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:

**Madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA**, née le 09 mars 1965 à Cocody, de nationalité ivoirienne, Commerçante, domiciliée à Yopougon Sideci Iroko, Tel : 57 91 00 80 / 05 42 80 15, laquelle fait élection de domicile en ladite ville,

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

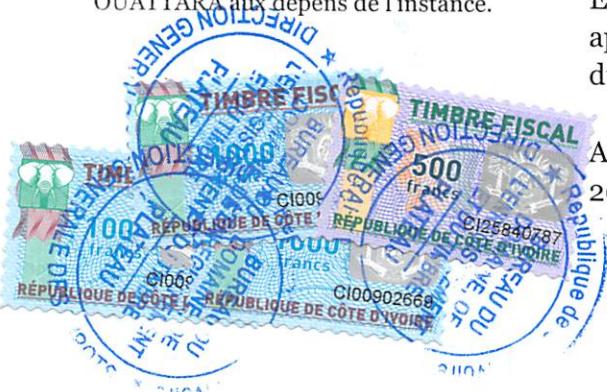
**Monsieur BRAHIMA OUATTARA**, Couturier, locataire d'un magasin chez la requérante sis à Adjamé 220 logements, en son magasin ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du lundi 1<sup>er</sup> avril 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 03 avril 2019 devant le juge du fond de la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution ;

A l'audience du 03 avril 2019, la cause a été renvoyée au 10 avril 2019 pour le défendeur ;



15/07/2019  
cm wap

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 avril 2019;

A cette date, le délibéré a été prorogé pour décision être rendu le 08 mai 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

**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 d'huissier en date du 19 Mars 2019 madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA a fait servir assignation à monsieur BRAHIMA OUATTARA d'avoir à comparaître, le 27 Mars 2019, par-devant la juridiction présidentielle de ce siège, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à monsieur BRAHIMA OUATTARA ;
- Ordonner son expulsion du local loués qu'il occupe tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef ;
- Condamne celui-ci à lui payer la somme de 2.000.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Au soutien de son action, madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA expose qu'elle a donné à bail à monsieur BRAHIMA OUATTARA un magasin sis à Adjamé 220 logements moyennant un loyer mensuel de 60.000 F CFA ;

Elle indique que le défendeur n'exécute pas régulièrement ses obligations consistant au paiement des loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 2.860.000 F CFA représentant 47 mois de loyers échus et impayés en raison de 60.000 F CFA le loyer mensuel, allant d'Avril 2015 à Février 2019, plus 40.000 F CFA d'arriéré ;

Elle fait valoir qu'en dépit des nombreuses réclamations et de la mises en demeure qu'elle lui a servie par exploit en date du 06

Février 2019, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Cette situation, poursuit-elle, lui cause un préjudice énorme qu'il y a lieu de faire cesser ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail qui les lie et l'expulsion de monsieur BRAHIMA OUATTARA du local qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Monsieur BRAHIMA OUATTARA bien que reconnaissant devoir, s'oppose à la demande ;

Il explique que l'inexécution de ses obligations contractuelles fait suite à une fracture de son genou droit qui l'a empêché d'exercer ses activités commerciales pouvant lui permettre de payer ses loyers ;

En outre, il prétend qu'il est constamment l'objet de menace de la part des neveux de la demanderesse qui ont même endommagés le local qu'il loue ;

Il ajoute qu'en dépit des injonctions qui leur ont été faites de remettre le local en l'état par la gendarmerie suite à la plainte dont il l'a saisie, ceux-ci ne se sont pas exécuté à ce jour ;

Ensuite, il fait valoir que la demanderesse a fait construire un kiosque orange money et à café devant son magasin qui l'empêche d'avoir la lumière du jour de sorte qu'il a perdu sa clientèle ;

Il soutient que cette situation lui cause un préjudice qu'il y a lieu de réparer en condamnant madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA à lui payer les sommes de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour les nombreuses humiliation et 2.000.000 F CFA pour procédure abusive et vexatoire ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

Le défendeur a été assigné à personne et a conclu ; ;

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 la demande principale**

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

### **Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle**

Monsieur BRAHIMA OUATTARA sollicite la condamnation de la demanderesse à lui payer les sommes de 5.000.000 F CFA et 2.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts respectivement pour les humiliations qu'il a subi et pour procédure abusive et vexatoire ;

Cette demande est connexe à l'action principale et lui sert de défense ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur le bienfondé de la demande de résiliation du bail et d'expulsion**

Madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur BRAHIMA OUATTARA, ainsi que son expulsion des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

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 pièces du dossier ainsi que des débats, qu'au titre du contrat de bail qui lie les parties, monsieur BRAHIMA OUATTARA est redevable de 2.860.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers de d'Avril 2015 à février 2019 ;

Il s'ensuit qu'il n'a pas respecté ses obligations contractuelles de sorte que c'est à bon droit que madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties, et son expulsion des lieux qu'il occupe ;

Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscité de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties, et d'ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe

tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

#### **Sur la demande reconventionnelle**

Monsieur BRAHIMA OUATTARA sollicite la condamnation de la demanderesse à lui payer les sommes de 5.000.000 F CFA et 2.000.000 F CFA respectivement à titre de dommages et intérêts pour les humiliations qui lui a infligé le neveu de celle-ci et pour procédure abusive et vexatoire ;

Cependant, le défendeur ne produit au dossier aucun élément attestant la preuve des humiliations qu'il prétend avoir subi d'une part et d'autre part, il ne rapporte pas la preuve qu'en initiant son action madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA a agi avec une intention malveillante ;

Dès lors, la demande doit être rejetée comme étant mal fondée ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

*Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre à la demanderesse 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**

Monsieur BRAHIMA OUATTARA succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action principale de madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA et la demande reconventionnelle de monsieur BRAHIMA OUATTARA ;

Dit madame YAPO N'CHO SUZANNE épouse TRA bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur BRAHIMA OUATTARA du magasin sis à Adjamé 220 logements qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Dit monsieur BRAHIMA OUATTARA mal fondé en sa demande reconventionnelle ; l'en déboute ;

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

Condamne monsieur BRAHIMA OUATTARA aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 02 JUIN 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 51  
N°..... 1054 Bord. 3961 18  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre