

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°1272 /2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Du 19/06/2019

Affaire :

Madame DAHIPO Véronique, épouse  
DOUAMPO

(SCPA SORO-SITIONON & Associés)

C/

La société PHARMAFRIQUE-CI SA

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame  
DAHIPO Véronique épouse DOUAMPO ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail  
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société  
PHARMAFRIQUE-CI SA, du local sis à  
Cocody Angré 7e tranche, carrefour pont Soro  
qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses  
biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à madame DAHIPO  
Véronique épouse DOUAMPO la somme la  
somme de sept cent mille (7.000.000) francs  
CFA représentant les arriérés de loyers de la  
période de décembre 2018 à juin 2019 ;

Condamne la défenderesse aux dépens de  
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 19 juin 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

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

Messieurs **ZUNON JOËL, SAKO KARAMOKO, 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:

**Madame DAHIPO Véronique, épouse DOUAMPO**, née le  
24 avril 1964 à Adjamé, de nationalité ivoirienne, domiciliée à  
Cocody Angré 7<sup>ème</sup> Tranche, bailleresse et gérante de villa  
Duplexe objet du bail professionnel de crise d'exécution,  
Téléphone : 09-09-72-07, email: adouampo@yahoo.fr;

Demanderesse;

Ayant élu domicile au **Cabinet SORO-SITIONON &  
Associés**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant  
Abidjan Cocody angré 7<sup>ème</sup> tranche, résidence B.Y.D.N, 1<sup>er</sup> étage,  
appartement B2, 04 BP 2883 Abidjan 04 ;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE PHARMAFRIQUE-CI SA, société anonyme**  
au capital de 10 000 000 F CFA, dont le siège social est sis à  
Abidjan, Cocody-Angré 7<sup>ème</sup> tranche, pont SORO, RCCM : CI-  
ABJ-2016-M-17318, 08 BP 334 Abidjan 08, téléphone : (+225)  
22-41-00-12/ (+225) 22-41-01-12, cellulaire : 05-99-99-11, prise  
en la personne de Monsieur CAPO Coffi Toussaint, son Directeur  
Général, majeur, de nationalité ivoirienne, domicilié es-qualité  
audit siège social ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du Mercredi 19 Avril 2019, l'affaire a été  
appelée et renvoyée au 24 avril 2019 devant la 3<sup>ème</sup> chambre



21 10 19 12 1

pour attribution ;

A cette date, la cause a été renvoyée successivement au 08 mai 2019 pour production de pièces et au 15 mai 2019 pour la défenderesse;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 19 juin 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur 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 avril 2019, madame DAHIPO Véronique épouse DOUAMPO a fait servir assignation à la société PHARMAFRIQUE-CI SA d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, le 19 avril 2019, aux fins d'entendre :

-prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie ;

-ordonner l'expulsion de la société PHARMAFRIQUE-CI SA du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-la condamner à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à avril 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

-condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, madame DAHIPO Véronique épouse DOUAMPO expose que, suivant contrat en date du 10 janvier 2018, elle a donné en location à usage professionnel à la société PHARMAFRIQUE-CI SA sa villa duplex de 06 pièces sis à Cocody Angré 7e tranche, carrefour pont Soro, moyennant un loyer mensuel de 1.000.000 FCFA, payable au plus tard le 05 du mois en cours ;

Elle ajoute que la défenderesse ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 5.000.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à avril

2019 ;

Elle fait savoir que, conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle lui a adressé une mise en demeure d'avoir à s'acquitter de ses loyers suivie d'un courrier en date du 18 février 2018, la mettant en demeure de s'exécuter ;

Toutefois, poursuit-elle, toutes ses relances sont demeurées vaines ;

Elle allègue que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Pour toutes ces raisons, elle demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la société PHARMAFRIQUE-CI SA 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 la somme de 5.000.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à avril 2019 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la

décision ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société PHARMAFRIQUE-CI SA a été assignée à son siège social ;

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, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui la lie à la société PHARMAFRIQUE-CI,

d'ordonner son expulsion de la villa qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à avril 2018;

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 de a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

### **AU FOND**

#### **Sur la demande en paiement des loyers**

Madame DAHIPO Véronique épouse DOUAMPO sollicite la condamnation de la société PHARMAFRIQUE-CI SA à lui payer

la somme de 5.000.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à avril 2018 ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

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 ;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer les loyers, de sorte qu'elle reste devoir au titre du contrat de bail liant les parties la somme de 5.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2018 à avril 2019 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'a été rapportée par la défenderesse, en outre, madame DAHIPO Véronique épouse

DOUAMPO a également sollicité les loyers à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

Il y a donc lieu de dire ce chef de demande de madame DAHIPO Véronique épouse DOUAMPO bien fondé et de condamner la société PHARMAFRIQUE-CI SA à lui payer la somme de 7.000.000 FCFA représentant les arriérés de loyers de la période de décembre 2018 à juin 2019 ;

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

Madame DAHIPO Véronique épouse DOUAMPO prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de la société PHARMAFRIQUE-CI SA, du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant 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 la défenderesse reste devoir la somme de 7.000.000 FCFA représentant les arriérés de loyers de la période de décembre 2018 à juin 2019 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, régulière, en date du 08 janvier 2019, à elle adressée, 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 la société PHARMAFRIQUE-CI SA du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

### Sur les dépens

La société PHARMAFRIQUE-CI SA 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 madame DAHIPO Véronique épouse DOUAMPO ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société PHARMAFRIQUE-CI SA, du local sis à Cocody Angré 7e tranche, carrefour pont Soro qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à madame DAHIPO Véronique épouse DOUAMPO la somme la somme de sept cent mille (7.000.000) francs CFA représentant les arriérés de loyers de la période de décembre 2018 à juin 2019 ;

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. /.

105000



15. % 700000 = 105000 20/07/2019

**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le 06 AOUT 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 15 F° 60  
N° 1229 Bord 180 / 080  
DEBET : Cent cinquante mille francs

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

