

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°1332/2019

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur CAMARA LACINA

(Cabinet Cyprien F. Koffi  
HOUNKANRIN)

C/

1-Monsieur BOMO KOUAME  
LEONCE

2-Madame FRACIAH épouse  
BOMO

3-Société ABIDJAN PAIN SARL

(SCPA RAUX, AMIEN et Associes)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de  
monsieur CAMARA Lacina ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation des contrats  
de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur  
BOMO Kouamé Léonce, madame  
FRACIAH épouse BOMO et de la  
société ABIDJAN PAIN SARL des  
locaux qu'ils occupent tant de leurs  
personnes, de leurs biens que de tout  
occupant de leur chef ;

Les condamne à payer à monsieur  
CAMARA Lacina les sommes  
suivantes :

-monsieur BOMO Kouamé Léonce et  
madame FRACIAH épouse BOMO :  
sept millions deux cent soixante-dix  
mille (7.270.000) F CFA,  
correspondant aux loyers et reliquats  
de loyers échus et impayés de la  
période de janvier 2017 à mars 2019  
concernant l'occupation du premier  
local et six millions six cent quatre-  
vingt mille (6.680.000) F CFA, au

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO FODE,  
BERET-DOSSA ADONIS et Madame MATTO JOCELYNE  
épouse DIARRASSOUBA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE,  
Greffier;

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

**Monsieur CAMARA LACINA**, commerçant de nationalité malienne,  
né le 30 mai 1978 à Adjamé, demeurant à ABIDJAN, Commune  
d'Adjamé ;

Pour lequel domicile est élu au **Cabinet Cyprien F. Koffi  
HOUNKANRIN**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant,  
Boulevard de la République-Angle 2, Avenue LAMBLIN, Immeuble «  
LE SIGNAL », 2<sup>ème</sup> étage, Abidjan Plateau, 04 BP 386 ABIDJAN 04,  
Téléphone : 20-22-18-73, Fax : 20-22-18-72 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**1-Monsieur BOMO KOUAME LEONCE**, commerçant de nationalité  
ivoirienne né le 01 avril 1969 à ABOISSO, locataire du requérant, à  
YOPOUGON, exerçant dans les locaux servant de Garage Auto et  
services divers d'une part et d'activités diverses d'autre part, audit lieu ;

**2-Madame FRACIAH épouse BOMO**, commerçante de nationalité  
française née le 12 décembre 1964 à Muranga, locatrice du requérant à  
Yopougon, exerçant dans les locaux servant de Garage Auto et services  
divers d'une part et d'activités diverses d'autre part, audit lieu ;

**3-Société ABIDJAN PAIN SARL**, société à responsabilité limitée  
ayant son siège à Yopougon quartier Santé, 21 BP 491 Abidjan 21, prise  
en la personne de son représentant légal et gérant Monsieur HASSANE  
ROMARIC CHARLES AUBIN, audit lieu ;



30 10 14

am Cyprien

titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de février 2016 à mars 2019 au titre de l'occupation du second ;

-la société ABIDJAN PAIN SARL: sept millions trente mille (7.030.000) F CFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à mars 2019 ;

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

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

Cette dernière ayant pour conseil la **Société Civile Professionnelle d'Avocats RAUX, AMIEN et Associes**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à Abidjan Cocody II plateaux les Vallons, Immeuble Antilope 2<sup>ème</sup> étage, BP 503 Cidex 3 Riviera, Téléphone : 22-41-76-72 ;

Défendeurs ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 17 avril 2019, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT conclue par une ordonnance de clôture N° 717/2019 puis le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 22 mai 2019 ;

A la date du 22 mai 2019, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 26 juin 2019 ;

Advenue ladite date, le tribunal a rendu son 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, monsieur CAMARA Lacina a fait servir assignation à monsieur BOMO Kouamé Léonce, madame FRACIAH épouse BOMO et à la société ABIDJAN PAIN SARL d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, le 17 avril 2019, aux fins d'entendre :

-prononcer la résiliation des contrats de bail qui les lient ;

-ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

-les condamner à lui payer les sommes suivantes :

-S'agissant du couple BOMO : sept millions deux cent soixante-dix mille (7.270.000) F CFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à mars 2019 concernant l'occupation du premier local et six millions six cent quatre-vingt mille (6.680.000) F CFA, au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de février 2016 à mars 2019 au titre de

l'occupation du second ;

-en ce qui concerne la société ABIDJAN PAIN SARL: sept millions trente mille (7.030.000) F CFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à mars 2019 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner les défendeurs aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur CAMARA Lacina expose qu'il a donné en location à usage professionnel à monsieur BOMO Kouamé Léonce et à madame FRACIAH épouse BOMO, deux locaux moyennant des loyers mensuels de 270.000 FCFA et 180.000 FCFA, l'un pour abriter un garage et l'autre pour exercer des activités diverses ;

Il ajoute qu'il a également loué à usage professionnel à la société ABIDJAN PAIN SARL, un local moyennant un loyer mensuel de 270.000 FCFA ;

Il ajoute que ces derniers ne s'acquittent pas de leurs loyers de sorte qu'ils restent lui devoir les sommes suivantes :

-s'agissant du couple BOMO : sept millions deux cent soixante-dix mille (7.270.000) francs CFA, soit sept millions vingt mille (7.020.000) francs CFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de février 2017 à mars 2019 et deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA au titre de reliquat de loyers pour le premier local, et six millions six cent quatre-vingt mille (6.680.000) francs CFA, soit six millions six cent soixante mille (6.660.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2016 à mars 2019 et vingt mille (20.000) F CFA de reliquat au titre de l'occupation du second local ;

En ce qui concerne la société ABIDJAN PAIN SARL: sept millions trente mille (7.030.000) francs CFA, soit sept millions vingt mille (7.020.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de février 2017 à mars 2019 et dix mille (10.000) francs CFA de reliquat de loyers ;

Il fait savoir que, conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il leur a servi, par exploit du 31 octobre 2018, une mise en demeure d'avoir à exécuter les clauses et conditions du bail qui est demeurée sans suite ;

Il 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 ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal de prononcer la résiliation des contrats de bail qui les lient, d'ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef, et de les condamner à lui payer les sommes réclamées ;

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

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur BOMO Kouamé Léonce, madame FRACIAH épouse BOMO ont été assignée à personnes ;

Quant à la société ABIDJAN PAIN SARL, elle 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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation des baux, d'ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef et de les condamner à lui payer les sommes de sept millions deux cent soixante-dix mille (7.270.000) F CFA, six millions six cent quatre-vingt mille (6.680.000) F CFA et sept millions trente mille (7.030.000) F CFA au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés ;

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 monsieur CAMARA Lacina a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

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

Le demandeur sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

-s'agissant du couple BOMO : sept millions deux cent soixante-dix mille (7.270.000) F CFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à mars 2019 concernant l'occupation du premier local et six millions six cent quatre-vingt mille (6.680.000) F CFA, au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de février 2016 à mars 2019 au titre de l'occupation du second ;

-concernant la société ABIDJAN PAIN SARL: sept millions trente mille (7.030.000) F CFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à mars 2019 ;

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 résulte de l'examen des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail professionnel ;

Il est également acquis que les défendeurs ont manqué à leur obligation de payer les loyers, de sorte qu'ils restent devoir au demandeur les sommes suivantes :

- monsieur BOMO Kouamé Léonce et madame FRACIAH épouse BOMO: sept millions deux cent soixante-dix mille (7.270.000) F CFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à mars 2019 concernant l'occupation du premier local et six millions six cent quatre-vingt mille (6.680.000) F CFA, au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de février 2016 à mars 2019 au titre de l'occupation du second ;

- la société ABIDJAN PAIN SARL: sept millions trente mille (7.030.000) F CFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à mars 2019 ;

Aucune preuve du paiement de ces montants n'ayant été rapportée par les défendeurs, il y a donc lieu de dire ce chef de demande de monsieur CAMARA Lacina bien fondé et de condamner les défendeurs à lui payer les montants réclamés ;

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

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation des baux et d'ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef, au motif qu'ils restent 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 les défendeurs restent devoir à monsieur CAMARA Lacina les sommes sus spécifiées au titre des arriérés de loyers ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure régulière, en date du 20 février 2019, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, à eux adressée, ils ne se sont pas exécutés ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 de l'acte uniforme précité et de la clause résolutoire contenue dans l'article 14 des contrats de bail liant les parties, de constater la résiliation des baux et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur BOMO Kouamé Léonce, madame FRACIAH épouse BOMO et de la société ABIDJAN PAIN SARL des locaux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

### **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 au demandeur 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**

Les défendeurs succombent à l'instance ;  
Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur CAMARA Lacina ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur BOMO Kouamé Léonce, madame FRACIAH épouse BOMO et de la société ABIDJAN PAIN SARL des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Les condamne à payer à monsieur CAMARA Lacina les sommes suivantes :

-monsieur BOMO Kouamé Léonce et madame FRACIAH épouse BOMO : sept millions deux cent soixante-dix mille (7.270.000) F CFA, correspondant aux loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à mars 2019 concernant l'occupation du premier

local et six millions six cent quatre-vingt mille (6.680.000) F CFA, au titre des loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de février 2016 à mars 2019 au titre de l'occupation du second ;

-la société ABIDJAN PAIN SARL: sept millions trente mille (7.030.000) F CFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2017 à mars 2019 ;

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

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

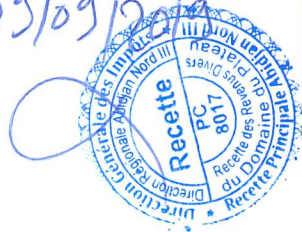
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



214700

09/09/2019



1% x 20 980 000 = 209 800

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 11 sept 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 68

N° 1415 Bord 529 03

DEBET : Trois cent quatre-vingt mille sept cent francs

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





11 OCT 1952