

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°3393/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

**Monsieur BILE KASSI**  
(SCPA TAKORE, KONAN & ASSOCIES)

C/

**Madame ARMELLE EDITH ZIKIDA  
DASSE**  
(Maître TIABOU ISSA)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables l'action principale de monsieur BILE KASSI et la demande reconventionnelle de madame ARMELLE EDITH ZIKIDA ;

Dit monsieur BILE KASSI partiellement fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE du local qu'elle occupe dans le magasin n°5 situé au sein de l'ensemble immobilier « AFFIBA » R+1, sis à Abidjan dans la commune de Cocody-Les-Deux-Plateaux, Angré Djibi, 8<sup>e</sup> Tranche, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à monsieur BILE KASSI la somme d'un million quatre-vingt mille (1.080.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période février 2017 à avril 2017 et février 2018 à octobre 2018 ;

Dit madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 FEVRIER 2019

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

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMERUWA EDJIKEME,  
DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame KOUAHO  
MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

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

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

**Monsieur BILE KASSI**, né le 02 mai 1964 à Abi dans la commune d'Aboisso, de nationalité ivoirienne, administrateur de société, demeurant à Abidjan dans la commune de Cocody Angré Sicogi, Villa N° 553, 08 BP 585 Abidjan 08 ;

Lequel fait élection de domicile au cabinet de la **Société Civile Professionnelle d'Avocats TAKORE, KONAN & ASSOCIES**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody II Plateaux, 406, rue des jardins, 06 BP 2619 Abidjan 06, Téléphone : 22-01-40-25 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**Madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE**, majeur, sans aucune autre précision, locataire du magasin N°5, sis à Abidjan Cocody Angré 8<sup>ème</sup> tranche ;

Laquelle fait élection de domicile au Cabinet de **Maître TIABOU ISSA**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, sis à Cocody II Plateaux les Oscars, rue des Oscars, Immeuble Aurore, 06 BP 2065 Abidjan 06, Téléphone : 22-42-66-66 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Par jugement avant dire droit du 12 décembre 2018, le tribunal a invité la défenderesse à produire la décision ayant ordonné



110417  
GW  
TBI

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

l'ouverture des portes du magasin dont elle a fait mention dans ses écritures en date du 22 octobre 2018 ainsi que le procès-verbal d'ouverture ;

A renvoyé la cause et les parties à l'audience du 19 décembre 2018 ;

A cette date du 19 décembre 2018, l'affaire a été de nouveau renvoyée au 26 décembre 2018 ;

A la date du 26 décembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 30 janvier 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 06 février 2019 puis au 13 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement dont la teneur suit ;

#### **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**

Suivant exploit d'huissier en date du 21 septembre 2018, monsieur BILE KASSI a fait servir assignation à madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 10 octobre 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

-condamner madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE à lui payer la somme d'un million six cent vingt mille (1.620.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de février 2017 à août 2017 et décembre 2017 à octobre 2018, soit 18 mois ;

- prononcer la résiliation du bail les liant et ordonner l'expulsion de madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE du magasin n° 5 situé au sein de l'ensemble immobilier « AFFIBA » R+1, sis à Abidjan dans la commune de Cocody-Les-Deux-Plateaux, Angré Djibi, 8<sup>e</sup> Tranche qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-la condamner aux dépens, distraction faite à la SCPA TRAORE KONAN & associés ;

Par jugement avant dire droit RG n°3393/2018 du 12 décembre 2018,

le tribunal a invité la défenderesse à produire la décision ayant ordonné l'ouverture des portes dont elle a fait mention dans ses écritures du 22 octobre 2018 ainsi que le procès-verbal d'ouverture des portes évoqué ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

Les questions de forme ont été analysées dans le jugement avant dire droit RG n°3393/2018 du 12 décembre 2018 sus invoqué ;

Il y a lieu de s'y référer ;

#### **AU FOND**

##### **Sur les demandes principales**

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

Monsieur BILE KASSI sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme d'un million six cent vingt mille (1.620.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2017 à août 2017 et de décembre 2017 à octobre 2018, soit 18 mois ;

La défenderesse s'y oppose au motif que le local est resté fermé du fait de son bailleur pendant 09 mois et qu'elle ne lui donc pas de loyers sur cette période ;

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 constant comme résultant tant des éléments du dossier que des déclarations des parties que le local objet du bail est resté fermé du fait du bailleur qui a changé les serrures empêchant ainsi la défenderesse d'avoir accès audit local ;

Le tribunal constate qu'alors que celui-ci prétend avoir fermé ledit

local sur une période de quatre (04) mois allant d'août 2017 à novembre 2017, la défenderesse soutient pour sa part que le local est resté fermé pendant neuf (09) mois à compter du mois de mai et produit un procès-verbal de constat de bris de cadenas en date du 12 mai 2017 pour justifier ses allégations ;

Aux termes de l'article 1315 du code civil « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.* »

*Réiproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le payement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. » ;*

Il suit de ces dispositions qu'il revient à celui qui invoque un fait d'en rapporter la preuve ;

En l'espèce, la charge de la preuve incombe donc au bailleur qui prétend avoir procéder à l'ouverture du local quatre (04) mois après sa fermeture ;

Cependant, le demandeur n'a versé aux débats aucune pièce notamment un procès-verbal d'ouverture des portes du local loué pour attester qu'il a procédé à l'ouverture du local dans un délai de quatre (04) mois ;

En l'absence d'une telle preuve, il y a lieu de considérer que le local est resté fermé pendant une durée de neuf (09) mois, de mai 2017 à janvier 2018 ;

Il est constant que pendant cette période, la demanderesse n'a pas pu jouir du local objet du bail ;

Or, conformément à l'article 112 susvisé, le paiement du loyer étant la contrepartie de la jouissance des lieux, les loyers de la période de fermeture du local ne sont pas dus ;

En revanche, la demanderesse ne verse pas aux débats des pièces notamment des quittances de loyers pour attester qu'elle s'est acquittée des loyers des périodes de février 2017 à avril 2017 et de février 2018 à novembre 2018 réclamés par le demandeur ;

Il y a donc lieu de dire monsieur BILE KASSI partiellement fondé en sa demande en paiement de loyers et de condamner madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE à lui payer la somme de 1.080.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés pour la période sus indiquée ;

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

Monsieur BILE KASSI sollicite la résiliation du bail et 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 ne s'est pas acquittée de son obligation de souscrire à une police d'assurance et 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 sus jugé que madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE reste lui devoir la somme de 1.080.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période de février 2017 à avril 2017 et février 2018 à octobre 2018, soit 12 mois ;

En outre, cette dernière n'a pas rapporté la preuve qu'elle a rempli son obligation de souscrire à une police d'assurance comme convenu dans le contrat de bail qui la lie au demandeur alors qu'en application de l'article 1315, cette preuve lui incombe ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en date du 17 juillet 2018 adressée par monsieur BILE KASSI à la défenderesse, celle-ci ne s'est pas exécutée;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité et à la clause résolutoire de plein droit contenue dans l'article 22 du bail de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de madame ARMELLE EDITH ZIKIDA des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.

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

Madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE prie le tribunal de condamner le demandeur à lui payer la somme de 20.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts au motif qu'elle a subi un préjudice du fait du demandeur qui a procédé à la fermeture de son local ;

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 provient 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 la demanderesse 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, monsieur BILE KASSI a reconnu qu'il a maintenu fermé le local loué par la défenderesse pendant une période de quatre mois ;

Un tel manquement est constitutif de faute contractuelle ;

La demanderesse explique qu'elle a subi un préjudice tant financier que moral puisque pendant cette période, elle a perdu son chiffre d'affaire ainsi que toute sa clientèle ;

Toutefois, celle-ci ne produit aucun élément pour justifier le préjudice qu'elle prétend avoir subi ;

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

Dans ces conditions, il y a lieu de la déclarer mal fondée en sa demande et de l'en débouter ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur sollicite 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 succombant 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 BILE KASSI 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 recevables l'action principale de monsieur BILE KASSI et la demande reconventionnelle de madame ARMELLE EDITH ZIKIDA ;

Dit monsieur BILE KASSI partiellement fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE du local qu'elle occupe dans le magasin n°5 situé au sein de l'ensemble immobilier « AFFIBA » R+1, sis à Abidjan dans la commune de Cocody-Les-Deux-Plateaux, Angré Djibi, 8<sup>e</sup> Tranche, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à monsieur BILE KASSI la somme d'un million quatre-vingt mille (1.080.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de la période février 2017 à avril 2017 et février 2018 à octobre 2018;

Dit madame ARMELLE EDITH ZIKIDA DASSE mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

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. /.



GRATIS  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 27 MARS 2019  
REGISTRE AJ Vol. 45 F° 25  
N° 507 Bord. 209 1 12  
REÇU : GRATIS  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*P. S. Sankoh*