

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 FEVRIER 2019COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJANTRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°3878/2018

## JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :Mademoiselle KONAN LYDIE  
CLARISSE  
(SCPA 3K)

C/

- 1-Monsieur KABORE DIDIER  
 2-Monsieur BERRE FIDELE  
 3-Monsieur BERRE ROGER  
 4-Monsieur SIDIBE DRISSA  
 5-Madame KODJO SOLANGE  
 6-Monsieur BERRE HYACINTHE

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

- monsieur KABORE Didier, 140.000 F CFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à juin 2018,
- monsieur BERRE Fidèle, 250.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à juin 2018 ;
- monsieur BERRE Roger, 145.000 F CFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à juin 2018 ;
- monsieur SIDIBE Drissa, 145.000 F CFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période

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 EDJIKE, 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:

**Mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE**, née le 08 mai 1965 à Abidjan, avocate, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan zone 4, 11 BP 548 Abidjan 11, Téléphone 22-44-29-07 ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet la **Société Civile Professionnelle d'Avocats 3K**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant immeuble « la baie de Cocody », 1<sup>er</sup> étage, appartement N°8, sis à Cocody route du lycée technique, 04 BP 403 Abidjan 04, Téléphone : 22-44-29-07 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**1-Monsieur KABORE DIDIER**, commerçant, domicilié à Marcory remblais, marché MOH N'DA, côté marché magasin N°1 bis ;

**2-Monsieur BERRE FIDELE**, commerçant, domicilié à Marcory remblais, marché MOH N'DA, côté marché magasin N°18 ;

**3-Monsieur BERRE ROGER**, commerçant, domicilié à Marcory remblais, marché MOH N'DA, côté marché magasin N°19 ;

**4-Monsieur SIDIBE DRISSA**, commerçant, domicilié à Marcory remblais, marché MOH N'DA, côté marché magasin N°24 ;

**5-Madame KODJO SOLANGE**, commerçante, domiciliée à Marcory remblais, marché MOH N'DA, côté marché magasin N°28 ;

**6-Monsieur BERRE HYACINTHE**, commerçant, domicilié à Marcory remblais, marché MOH N'DA, côté marché ;

Défendeurs



D'autre part ;

- de février 2018 à juin 2018 ;
- madame KODJO Solange, 190.000 F CFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à juin 2018 ;
  - monsieur BERRE HYACINTHE, 150.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à juin 2018 ;

Débouté en l'état mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE de sa demande d'expulsion ;

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

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 21 novembre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 19 décembre 2018 ;

A cette date du 19 décembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 23 janvier 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 13 février 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**

Suivant exploit d'huissier en date du 22 octobre 2018, mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE a fait servir assignation à messieurs KABORE DIDIER, BERRE FIDELE, BERRE ROGER, SIDIBE DRISSA, BERRE HYACINTHE et madame KODJO SOLANGE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 21 novembre 2018, aux fins d'entendre :

- ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- condamner les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :
- monsieur KABORE Didier, 140.000 F CFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à juin 2018, à raison de 20.000 F CFA le loyer mensuel ;
- monsieur BERRE Fidèle, 250.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à juin 2018 à raison de 25.000 F CFA le loyer mensuel ;
- monsieur BERRE Roger, 145.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2018 à juin 2018 à raison de 25.000 F CFA le loyer mensuel en plus d'un reliquat de 20.000 F CFA au titre du reliquat du mois de janvier 2018 ;
- monsieur SIDIBE Drissa, 145.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à juin

- 2018 à raison de 30.000 F et le loyer mensuel en plus de 25.000 F CFA au titre du reliquat du mois de février 2018 ;
- madame KODJO Solange, 190.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à juin 2018 à raison de 20.000 F CFA le loyer mensuel et 10.000 F CFA au titre du reliquat du loyer du mois de septembre 2017;
- monsieur BERRE HYACINTHE, 150.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à juin 2018, à raison de 25.000 FCFA le loyer mensuel ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- les condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose que, suivant contrats de bail, elle a donné en location à usage professionnel, aux défendeurs des magasins sis à Marcory Remblais, marché MOH N'DA ;

Elle ajoute que ces derniers ne s'acquittent plus de leurs loyers, de sorte qu'ils restent lui devoir les sommes sus indiquées ;

Elle fait savoir qu'en dépit de ses nombreuses relances et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions de bail qu'elle leur a adressée le 22 juin 2018, ceux-ci ne se sont pas exécutés;

Aussi, sollicite-elle, l'expulsion des défendeurs des lieux qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs, et de leur condamnation à lui payer les loyers réclamés ;

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

#### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Messieurs KABORE DIDIER, BERRE FIDELE, BERRE ROGER, SIDIBE DRISSA, BERRE HYACINTHE et madame KODJO SOLANGE ont été assignés à leurs personnes ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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, la demanderesse sollicite l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;

La demande d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action de mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

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

La demanderesse prie le tribunal de condamner les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

- monsieur KABORE Didier, 140.000 F CFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à juin 2018, à raison de 20.000 F CFA le loyer mensuel ;
- monsieur BERRE Fidèle, 250.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à juin 2018 à raison de 25.000 F CFA le loyer mensuel ;
- monsieur BERRE Roger, 145.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2018 à juin 2018 à raison de 25.000 F CFA le loyer mensuel en plus d'un reliquat de 20.000 F CFA au titre du reliquat du mois de janvier 2018 ;
- monsieur SIDIBE Drissa, 145.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à juin 2018 à raison de 30.000 F et le loyer mensuel en plus de 25.000 F CFA au titre du reliquat du mois de février 2018 ;
- madame KODJO Solange, 190.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à juin

2018 à raison de 20.000 F CFA le loyer mensuel et 10.000 F CFA au titre du reliquat du loyer du mois de septembre 2017;

- monsieur BERRE HYACINTHE, 150.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à juin 2018, à raison de 25.000 FCFA le loyer mensuel ;

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 les défendeurs ont manqué à leur obligation de payer des loyers, de sorte qu'ils restent devoir à la demanderesse, les sommes sus indiquées ;

Aucune preuve du paiement de ces montants n'ayant été rapportée par les défendeurs il y a lieu de dire ce chef de demande de mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE bien fondé et de condamner les défendeurs à lui payer les montants réclamés ;

### **Sur la demande d'expulsion**

Mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE prie le tribunal d'ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs, 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.» ;*

Il ressort de cette disposition que l'expulsion du défendeur est une conséquence de la résiliation du bail prononcée ou constatée par la juridiction saisie ;

En l'espèce, mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE demande l'expulsion des défendeurs des locaux qu'ils occupent alors qu'elle n'a pas sollicité la résiliation des baux qui les lient ;

Il s'en induit que les parties demeurent dans les liens contractuels, de sorte que le tribunal ne peut ordonner leur expulsion des locaux ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE mal fondée en l'état de sa demande et de l'en débouter en l'état ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 à la demanderesse 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 mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

- monsieur KABORE Didier, 140.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à juin 2018,
- monsieur BERRE Fidèle, 250.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à juin 2018 ;
- monsieur BERRE Roger, 145.000 F CFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à juin 2018 ;
- monsieur SIDIBE Drissa, 145.000 F CFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de février 2018 à juin 2018 ;
- madame KODJO Solange, 190.000 F CFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de septembre 2017 à juin 2018 ;

-monsieur BERRE HYACINTHE, 150.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de janvier 2018 à juin 2018 ;

Déboute en l'état mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE de sa demande d'expulsion ;

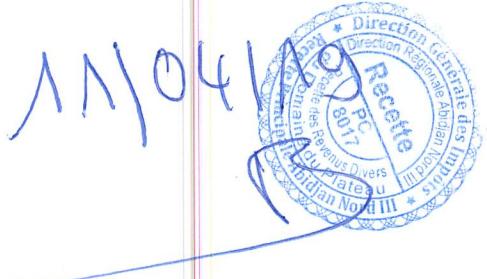
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

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. /.



**GRATIS**

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....1.6 AVR. 2019.....

REGISTRE A.J Vol..... 91 - F°..... 31

N° ..... 621 Bord. 245 / 09

REÇU : GRATIS

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