

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

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

RG N°3881/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
ET DE DEFAUTAffaire :Mademoiselle KONAN LYDIE
CLARISSE
(SCPA 3K)

C/

1-Monsieur KOUAKOU EMILE
2-Monsieur KOUADIO G.
LAURENT3-Madame TRAORE AHOUA
4-Madame TRAORE ADJARA
5-Monsieur ABO KOUASSIDECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevable l'action de mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE à l'égard de monsieur KOUADIO G. LAURENT ;

Déclare recevable l'action de mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE à l'égard des autres défendeurs ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

- monsieur KOUAKOU Emile, 2.650.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2014 à juin 2018 ;

- madame TRAORE Ahoua, 200.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à juin 2018 ;

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 :

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^{er} 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 KOUAKOU EMILE, commerçant domicilié à Marcory Remblais marché MOH N'DA, côté SICOGI magasin N°17 ;
2-Monsieur KOUADIO G. LAURENT, commerçant domicilié à Marcory Remblais marché MOH N'DA, côté SICOGI magasin N°18 ;
3-Madame TRAORE AHOUA, commerçante domiciliée à Marcory Remblais marché MOH N'DA, côté SICOGI magasin N°22 ;

4-Madame TRAORE ADJARA, commerçante domiciliée à Marcory Remblais marché MOH N'DA, côté SICOGI magasin N°24 ;

5-Monsieur ABO KOUASSI, commerçant domicilié à Marcory Remblais marché MOH N'DA, côté SICOGI magasin N°26 ;

Défendeurs ;



- madame TRAORE Adjara,
270.000 F CFA représentant
les loyers échus et impayés de
la période d'octobre à juin
2018 ;

- monsieur ABO Kouassi,
350.000 F CFA représentant
les loyers échus et impayés de
la période de décembre 2017 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.

D'autre part ;

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 ;

Oui 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 KOUAKOU EMILE, ABO KOUASSI et mesdames TRAORE AHOUA et TRAORE ADJARA 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 KOUAKOU Emile, 2.650.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2014 à juin 2018 à raison de 50.000 F CFA le loyer mensuel ;
- monsieur KOUADIO G. Laurent , 150.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à juin 2018 à raison de 50.000 F CFA le loyer mensuel;
- madame TRAORE Ahoua, 200.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à

juin 2018 à raison de 20.000 F CFA le loyer mensuel ;

- madame TRAORE Adjara, 270.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre à juin 2018 à raison de 30.000 F CFA le loyer mensuel ;
- monsieur ABO Kouassi, 350.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à juin 2018 à raison de 50.000 F CFA 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, côté Sicogi ;

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 octobre 2018, ceux-ci ne se sont pas exécutés ;

C'est la raison pour laquelle, elle prie le Tribunal d'ordonner 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 les condamner 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

Monsieur ABO KOUASSI a été assigné à personne, il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard ;

Monsieur KOUAKOU EMILE, mesdames TRAORE AHOUA et TRAORE ADJARA n'ont pas été assignés à personnes et n'ont pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut à leur encontre ;

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 à l'égard de monsieur KOUADIO G. LAURENT

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur KOUADIO G. LAURENT à lui payer la somme de 150.000 FCFA au titre des arriérés de loyers et son expulsion du local qu'il occupe ;

Toutefois, le tribunal constate à l'analyse de l'acte d'assignation du 22 octobre 2018 que ce dernier n'a pas été assigné à la présente procédure puisque l'acte d'assignation ne lui a pas été signifié ;

Or, l'assignation est l'acte d'huissier par lequel le demandeur cite son adversaire à comparaître devant une juridiction. Par cet acte qui lui est signifié, le défendeur est officiellement avisé du déclenchement de la procédure ;

En l'espèce, monsieur KOUADIO G. LAURENT n'ayant pas été cité et donc n'étant pas informé de l'existence d'une procédure initiée à son égard, il en résulte qu'aucun lien d'instance n'est intervenu entre les parties de sorte que mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE ne peut solliciter sa condamnation à lui payer des sommes d'argent ;

Il y a lieu de déclarer l'action irrecevable à son égard ;

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 paiement des loyers

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

- monsieur KOUAKOU Emile, 2.650.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2014 à juin 2018 à raison de 50.000 F CFA le loyer mensuel ;
- madame TRAORE Ahoua, 200.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à juin 2018 à raison de 20.000 F CFA le loyer mensuel ;
- madame TRAORE Adjara, 270.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre à juin 2018 à raison de 30.000 F CFA le loyer mensuel ;
- monsieur ABO Kouassi, 350.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à juin 2018 à raison de 50.000 F CFA 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 loyers réclamés ;

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 l'expulsion des défendeurs des locaux litigieux ;

Dès lors, il y a lieu de dire mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE mal fondée en l'état en ce chef de 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 à l'égard de monsieur ABO KOUASSI et par défaut à l'encontre de monsieur KOUAKOU EMILE, mesdames TRAORE AHOUA et TRAORE ADJARA, et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action de mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE à l'égard de monsieur KOUADIO G. LAURENT ;

Déclare recevable l'action de mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE à l'égard des autres défendeurs ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

- monsieur KOUAKOU Emile, 2.650.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2014 à juin 2018 ;
- madame TRAORE Ahoua, 200.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de septembre 2018 à juin 2018 ;
- madame TRAORE Adjara, 270.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre à juin 2018 ;
- monsieur ABO Kouassi, 350.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 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 SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
19 AVR 2019
 Le.....
 REGISTRE A.J Vol..... N°..... F°.....
 N°..... Bord.....
REÇU : GRATIS
 Le Chef du Domaine, de
 "Enregistrement et du Timbre




12/04/2019