

3000  
NE

**REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 FEVRIER 2019**

**COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN**

**TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN**

**RG N°3883/2018**

**JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
ET DE DEFAULT**

Affaire :

**Mademoiselle KONAN LYDIE  
CLARISSE  
(SCPA 3K)**

**C/**

- 1-Monsieur ADAMOU ABRAHAM**
- 2-Monsieur AZEVEDO JEAN  
JACQUES**
- 3-Monsieur SAID AKIM**
- 4-Monsieur KOUAKOU YAO**
- 5-Madame TRAORE MARIAM**
- 6-Madame AKPESS ELISABETH**

**DECISION  
CONTRADICTOIRE  
DEFAULT**

Déclare irrecevable l'action de  
mademoiselle KONAN LYDIE  
CLARISSE à l'égard de monsieur  
AZEVEDO JEAN JACQUES ;

Déclare recevable l'action de  
mademoiselle KONAN LYDIE  
CLARISSE à l'encontre de messieurs  
ADAMOU ABRAHAM, SAID AKIM,  
KOUAKOU YAO, mesdames TRAORE  
MARIAM et AKPESS ELISABETH ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne les défendeurs à lui payer les  
sommes suivantes :

monsieur ADAMOU Abraham, 300.000  
F CFA représentant les loyers échus et  
impayés de la période de mars 2018 à  
juin 2018 ;

monsieur SAID AKIM, 320.000 F CFA  
représentant les loyers et reliquats de  
échus et impayés de la période de février  
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<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 ADAMOU ABRAHAM,** commerçant, domicilié à  
Marcory Remblais Marché MOH N'DA, côté Boulevard du Cameroun  
magasin N°33 ;

**2-Monsieur AZEVEDO JEAN JACQUES,** commerçant,  
domicilié à Marcory Remblais Marché MOH N'DA, côté Boulevard du  
Cameroun magasin N°35 ;

**3-Monsieur SAID AKIM,** commerçant, domicilié à Marcory  
Remblais Marché MOH N'DA, côté Boulevard du Cameroun magasin  
N°37 ;

**4-Monsieur KOUAKOU YAO,** commerçant, domicilié à Marcory  
Remblais Marché MOH N'DA, côté Boulevard du Cameroun magasin  
N°40 ;

**5-Madame TRAORE MARIAM,** commerçante, domiciliée à  
Marcory Remblais Marché MOH N'DA, côté Boulevard du Cameroun  
magasin N°42 ;

**6-Madame AKPESS ELISABETH,** commerçante, domiciliée à  
Marcory Remblais Marché MOH N'DA, côté Boulevard du Cameroun  
magasin N° R38 ;

260443  
cm ne 12mm  
1



monsieur KOUAKOU YAO, 250.000 F  
représentant les loyers échus et impayés  
de la période de février 2018 à juin  
2018 ;

Défendeurs ;

D'autre part ;

madame TRAORE MARIAM, 350.000 F  
CFA représentant les loyers et reliquats  
de loyers échus et impayés de la période  
de juillet 2016 à juin 2018 ;

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

madame AKPESS ELISABETH,  
2.015.000 F CFA représentant les loyers  
échus et impayés de la période de  
décembre 2015 à juin 2018 ;

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 ;

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

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 ;

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

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

Condamne les défendeurs aux dépens de  
l'instance.

### **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 22 octobre 2018, mademoiselle  
KONAN LYDIE CLARISSE a fait servir assignation à messieurs  
ADAMOU ABRAHAM, SAID AKIM, KOUAKOU YAO, mesdames  
TRAORE MARIAM et AKPESS ELISABETH, 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 ;
- les condamner à lui payer les sommes suivantes :
- monsieur ADAMOU Abraham, 300.000 F CFA représentant  
les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à juin  
2018 à raison de 75.000 F CFA le loyer mensuel ;
- monsieur AZEVEDO JEAN JACQUES, 200.000 F  
représentant les loyers échus et impayés de la période de mars  
2018 à juin 2018 à raison de 50.000 F CFA par mois ;
- monsieur SAID AKIM, 320.000 F CFA représentant les loyers  
échus et impayés de la période de mars 2018 à juin 2018 à  
raison de 75.000 F CFA le loyer mensuel et 20.000 F CFA au

titre du reliquat du loyer de février 2018;

- monsieur KOUAKOU YAO, 250.000 F représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2018 à juin 2018 à raison de 50.000 F CFA le loyer mensuel ;
- madame TRAORE MARIAM, 350.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à juin 2018 à raison de 15.000 F CFA le loyer mensuel en plus d'un reliquat de 5.000 F CFA au titre du loyer du mois de juillet 2016 ;
- madame AKPESS ELISABETH, 2.015.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2015 à juin 2018 à raison de 65.000 F CFA le loyer mensuel;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;
- 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 spécifiées ;

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;

Elle indique que cette attitude lui cause un préjudice énorme qu'il convient de faire cesser ;

C'est pourquoi, 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 ADAMOU ABRAHAM, mesdames TRAORE MARIAM et

AKPESS ELISABETH, ont été assignées à personne ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Messieurs SAID AKIM et KOUAKOU YAO n'ont pas été assignés à personne ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

**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 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 AZEVEDO JEAN JACQUES**

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur AZEVEDO JEAN JACQUES à lui payer la somme de 200.000 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 AZEVEDO JEAN JACQUES 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 initiée à

l'encontre de messieurs ADAMOU ABRAHAM, SAID AKIM, KOUAKOU YAO, mesdames TRAORE MARIAM et AKPESS ELISABETH a été introduite dans les forme et délai légaux, elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur le paiement des loyers**

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

- monsieur ADAMOU Abraham, 300.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à juin 2018 à raison de 75.000 F CFA le loyer mensuel ;
- monsieur SAID AKIM, 320.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à juin 2018 à raison de 75.000 F CFA le loyer mensuel et 20.000 F CFA au titre du reliquat du loyer de février 2018;
- monsieur KOUAKOU YAO, 250.000 F représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2018 à juin 2018 à raison de 50.000 F CFA le loyer mensuel ;
- madame TRAORE MARIAM, 350.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à juin 2018 à raison de 15.000 F CFA le loyer mensuel en plus d'un reliquat de 5.000 F CFA au titre du loyer du mois de juillet 2016 ;
- madame AKPESS ELISABETH, 2.015.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2015 à juin 2018 à raison de 65.000 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 sommes sus indiquées ;

### **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 sans avoir préalablement 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 qu'ils occupent ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer mademoiselle KONAN LYDIE



CLARISSE mal fondée en sa demande en l'état 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 ADAMOU ABRAHAM, mesdames TRAORE MARIAM et AKPESS ELISABETH et par défaut à l'égard de messieurs SAID AKIM et KOUAKOU YAO, et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action de mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE à l'égard de monsieur AZEVEDO JEAN JACQUES ;

Déclare recevable l'action de mademoiselle KONAN LYDIE CLARISSE à l'encontre de messieurs ADAMOU ABRAHAM, SAID AKIM, KOUAKOU YAO, mesdames TRAORE MARIAM et AKPESS

ELISABETH ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

monsieur ADAMOU Abraham, 300.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à juin 2018 ;

monsieur SAID AKIM, 320.000 F CFA représentant les loyers et reliquats de \_échus et impayés de la période de février 2018 à juin 2018 ;

monsieur KOUAKOU YAO, 250.000 F représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2018 à juin 2018 ;

madame TRAORE MARIAM, 350.000 F CFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de juillet 2016 à juin 2018 ;

madame AKPESS ELISABETH, 2.015.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2015 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. 2018**.....  
REGISTRE A.J Vol.....F°.....  
N°.....Bord.....  
**REÇU : GRATIS**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  


