

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4455/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/03/2019

Affaire :

Monsieur DIABATE FASONGO

(COMA AMINATA)

c/

Monsieur ASSOUGBO YVES

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur DIABATE FANSONGO ;

L'y dit partiellement fondé ;

Constate la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs ASSOUGBO YVES, KONAN EDMOND, TRAORE IBRAHIM et madame KONAN née ONAGNELIN CELINA MARIA des locaux sis à la Riviera Palmeraie, zone ATCI, qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les condamne à payer à monsieur DIABATE FANSONGO les sommes suivantes :

monsieur ASSOUGBO YVES, huit cent soixantequinze mille (875.000) FCFA, au titre des loyers échus et impayés, de la période de juin 2018 à décembre 2018 ;

-madame KOMAN née ONAGNELIN CELINA MARIA, un million six cent vingt-cinq mille (1.625.000) FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN**, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**, Greffier ;

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

**Monsieur DIABATE FASONGO**, né le 01-01-1946 à Tiongoli/Tengrela, enseignant à la retraite, de nationalité ivoirienne, demeurant à Cocody, II Plateaux, 28 BP 1180 Abidjan 28, téléphone : 07-10-29-26 ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître COMA AMINATA, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant II Plateaux SIDECI derrière SOCOCE, Villa n°170, 01 BP 8288 Abidjan 01, téléphone : 22-41-91-71 ;

Demandeur ;

D'une

part ;  
Et ;

**1-Monsieur ASSOUGBO YVES**, majeur de nationalité ivoirienne, sis à la Riviera Palmeraie, Zone ATCI, téléphone : 02-20-05-36 ;

**2-Madame KONAN née ONAGNELIN CELINA MARIA**, majeure de nationalité ivoirienne, sis à la Riviera Palmeraie, Zone ATCI, téléphone : 08-64-45-15 ;

**3-Monsieur KONAN EDMOND**, majeur de nationalité ivoirienne, sis à la Riviera Palmeraie, Zone ATCI, téléphone : 08-49-71-04 ;

**4-Monsieur TRAORE IBRAHIM**, majeur de nationalité ivoirienne, sis à la Riviera Palmeraie, Zone ATCI, téléphone : 57-76-64-76 ;

2000 19/03/2019 08:00 100

décembre 2017 à décembre 2018 ;

-monsieur KONAN EDMOND, quatre millions deux cent mille (4.200.000) FCFA, au titre des arriérés de loyers de la période de septembre 2016 à décembre 2018 ;

-monsieur TRAORE IBRAHIM, qui occupe deux magasins : cinq millions (5.000.000) de francs FCFA, représentant les loyers de la période d'avril 2017 à décembre 2018 ;

Déboute monsieur DIABATE FANSONGO du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 02 janvier 2018, l'affaire a été appelée;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 06 février 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 mars 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme 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 24 décembre 2018, monsieur DIABATE FANSONGO a fait servir assignation à messieurs ASSOUGBO YVES, KONAN EDMOND, TRAORE IBRAHIM et madame KONAN née ONAGNELIN CELINA MARIA d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 02 janvier 2019 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

-constater la résiliation des baux qui le lient à messieurs ASSOUGBO YVES, KONAN EDMOND, TRAORE IBRAHIM et madame KONAN née ONAGNELIN CELINA MARIA ;

-ordonner leur expulsion des locaux qu'ils exploitent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour à compter du prononcé de la décision ;

-condamner les défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

monsieur ASSOUGBO YVES, huit cent soixantequinze mille (875.000) FCFA, au titre des loyers échus et impayés, de la période de juin 2018 à décembre 2018 ;

madame KOMAN née ONAGNELIN CELINA MARIA, un million six cent vingt-cinq mille (1.625.000) FCFA, représentant les loyers

échus et impayés de la période de décembre 2017 à décembre 2018 ;

monsieur KONAN EDMOND, quatre millions deux cent mille (4.200.000) FCFA, au titre des arriérés de loyers de la période de septembre 2016 à décembre 2018 ;

monsieur TRAORE IBRAHIM, cinq millions (5.000.000) de francs FCFA, représentant les arriérés de loyers de la période d'avril 2017 à décembre 2018 ;

Au soutien de son action, monsieur DIABATE FANSONGO expose que, suivant contrats de bail, il a donné en location à usage professionnel à messieurs ASSOUGBO YVES, KONAN EDMOND, TRAORE IBRAHIM et madame KONAN née ONAGNELIN CELINA MARIA, des magasins sis à la Riviéra Palmeraie, zone ATCI ;

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

-monsieur ASSOUGBO YVES, huit cent soixantequinze mille (875.000) FCFA, au titre des loyers échus et impayés, de la période de juin 2018 à décembre 2018, à raison de 125.000 FCFA le loyer mensuel ;

-madame KOMAN née ONAGNELIN CELINA MARIA, un million six cent vingt-cinq mille (1.625.000) FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à décembre 2018, soit 13 mois à raison de 125.000 FCFA le loyer mensuel;

-monsieur KONAN EDMOND, quatre millions deux cent mille (4.200.000) FCFA, au titre des arriérés de loyers de la période de septembre 2016 à décembre 2018, soit (28) mois, à raison de 150.000 FCFA le loyer mensuel;

-monsieur TRAORE IBRAHIM, qui occupe deux magasins : cinq millions (5.000.000) de francs FCFA, représentant les loyers de la période d'avril 2017 à décembre 2018, soit (20) mois à raison de 125.000 FCFA le loyer mensuel, par magasin ;

Il précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à eux adressée par exploit d'huissier en date du 16 juillet 2008, ceux-ci ne se sont pas exécutés ;

C'est pourquoi, il prie le tribunal de prononcer la résiliation des différents baux et d'ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux 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 sus indiquées sous astreinte comminatoire de 100.000FCFA par jour à compter du prononcé de la décision ;

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

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Monsieur ASSOUGBO YVES et madame KONAN née ONAGNELIN CELINA MARIA n'ont pas été assignés à personnes, n'ont ni comparu, ni conclu ;

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

Messieurs KONAN EDMOND et TRAORE IBRAHIM ont été assignés à personne ;

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

##### **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 d'ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux 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 sus indiquées sous astreinte comminatoire de 100.000FCFA par jour à compter du prononcé de la décision ;

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 DIABATE FANSONGO a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

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

Monsieur DIABATE FANSONGO sollicite la condamnation des

défendeurs à lui payer les arriérés de loyers ;

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 de la procédure que les défendeurs ont manqué à leur obligation de payer les loyers, de sorte qu'ils restent devoir au demandeur les sommes suivantes :

-monsieur ASSOUGBO YVES, huit cent soixantequinze mille (875.000) FCFA, au titre des loyers échus et impayés, de la période de juin 2018 à décembre 2018, à raison de 125.000 FCFA le loyer mensuel ;

-madame KOMAN née ONAGNELIN CELINA MARIA, un million six cent vingt-cinq mille (1.625.000) FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à décembre 2018, soit 13 mois à raison de 125.000 FCFA le loyer mensuel;

-monsieur KONAN EDMOND, quatre millions deux cent mille (4.200.000) FCFA, au titre des arriérés de loyers de la période de septembre 2016 à décembre 2018, soit (28) mois, à raison de 150.000 FCFA le loyer mensuel;

-monsieur TRAORE IBRAHIM, qui occupe deux magasins : cinq millions (5.000.000) de francs FCFA, représentant les loyers de la période d'avril 2017 à décembre 2018, soit (20) mois à raison de 125.000 FCFA le loyer mensuel, par magasin ;

Aucune preuve du paiement de la somme réclamée au titre de ces loyers n'étant rapportée par les défendeurs, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur DIABATE FANSONGO bien fondé et de condamner les défendeurs à lui payer les loyers réclamés ;

#### **Sur la résiliation des contrats de bail et l'expulsion des défendeurs**

Le demandeur sollicite l'expulsion des locataires des lieux loués, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants 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 résolatoire 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 DIABATE FANSONGO les sommes suivantes :

-monsieur ASSOUGBO YVES, huit cent soixantequinze mille (875.000) FCFA, au titre des loyers échus et impayés, de la période de juin 2018 à décembre 2018, à raison de 125.000 FCFA le loyer mensuel ;

-madame KOMAN née ONAGNELIN CELINA MARIA, un million six cent vingt-cinq mille (1.625.000) FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à décembre 2018, soit 13 mois à raison de 125.000 FCFA le loyer mensuel;

-monsieur KONAN EDMOND, quatre millions deux cent mille (4.200.000) FCFA, au titre des arriérés de loyers de la période de septembre 2016 à décembre 2018, soit (28) mois , à raison de 150.000 FCFA le loyer mensuel;

-monsieur TRAORE IBRAHIM, qui occupe deux magasins : cinq millions (5.000.000) de francs FCFA, représentant les loyers de la période d'avril 2017 à décembre 2018, soit (20) mois à raison de 125.000 FCFA le loyer mensuel, par magasin ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure, régulière, en date du 16 juillet 2018, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail que monsieur DIABATE FANSONGO leur a adressée, ceux-ci

ne se sont pas exécutées ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et de la clause résolutoire contenue dans l'article 24 des contrats, de constater la résiliation des baux liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de messieurs ASSOUGBO YVES, KONAN EDMOND, TRAORE IBRAHIM et madame KONAN née ONAGNELIN CELINA MARIA des lieux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse 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 sucombante 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 DIABATE FANSONGO de récupérer ses locaux 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 l'astreinte comminatoire**

Le demandeur prie le tribunal de condamner les défendeurs à lui payer les loyers réclamées sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

L'astreinte se définit comme une condamnation à une somme d'argent prononcée par le juge du fond ou le juge des référés contre un débiteur récalcitrant en vue de l'amener à exécuter son

obligation ;

En l'espèce, il n'est pas établi que les défendeurs se sont opposés à l'exécution de la présente décision ;

Il y a donc lieu de dire monsieur DIABATE FANSONGO mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

**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 messieurs KONAN EDMOND et TRAORE IBRAHIM et par défaut à l'égard de monsieur ASSOUGBO YVES et madame KONAN née ONAGNELIN CELINA MARIA, et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur DIABATE FANSONGO ;

L'y dit partiellement fondé ;

Constate la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs ASSOUGBO YVES, KONAN EDMOND, TRAORE IBRAHIM et madame KONAN née ONAGNELIN CELINA MARIA des locaux sis à la Riviéra Palmeraie, zone ATCI, qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les condamne à payer à monsieur DIABATE FANSONGO les sommes suivantes :

-monsieur ASSOUGBO YVES, huit cent soixantequinze mille (875.000) FCFA, au titre des loyers échus et impayés, de la période de juin 2018 à décembre 2018 ;

-madame KOMAN née ONAGNELIN CELINA MARIA, un million six cent vingt-cinq mille (1.625.000) FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2017 à décembre 2018 ;

-monsieur KONAN EDMOND, quatre millions deux cent mille (4.200.000) FCFA, au titre des arriérés de loyers de la période de septembre 2016 à décembre 2018 ;

-monsieur TRAORE IBRAHIM, qui occupe deux magasins : cinq millions (5.000.000) de francs FCFA, représentant les loyers de la

période d'avril 2017 à décembre 2018 ;

Déboute monsieur DIABATE FANSONGO du surplus de ses prétentions ;

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. /.

$11.700.000 \times 1,57 = 17.800$

17.800

26/04/19



$15\% \times 11.700.000 = 1.750.000$

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le..... 07 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°..... 36

N°..... 147 Bord..... 282 D8

DEBET : Contrôle au plateau quinze mille francs

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

*affirmative*