

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°1157/2019

JUGEMENT DE DEFAUT  
DU 12/06/2019

Affaire :

Les Ayants-Droit de feu DIACO  
COPPEH REINE à savoir:

1-Madame ALICE DIACO AGOUA

2- Madame ADELE FAUSTINE  
DIAGNON

3- Madame DIACO VERONIQUE  
LAURENCE

4-Monsieur JOSEPH MARIE  
DIACO

5- Madame MARIE JOSEPHE  
DIACO

(Maître COMA AMINATA)

C/

1-Monsieur OKPARA ORJI  
DOUGLAS

2- Monsieur SANGARE  
MAMADOU

**DECISION  
DE DEFAUT**

Déclare recevable l'action de mesdames ALICE DIACO AGOUA, ADELE FAUSTINE DIAGNON, DIACO VERONIQUE LAURENCE, MARIE JOSEPHE DIACO et monsieur MARIE JOSEPH DIACO ;

Les y dit bien fondés ;

Prononce la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs OKPARA ORJI DOUGLAS et SANGARE MAMADOU des locaux loués sis à Adjama mosquée qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de

157113 GROSSE ob/05/19  
Mr COMA

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019**

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

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA,  
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE  
AUGUSTE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

Les Ayants-Droit de feu **DIACO COPPEH REINE** à savoir :

**1-Madame ALICE DIACO AGOUA**, née le 23 Décembre 1934 à Anoumabo, à la retraite, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody ;

**2- Madame ADELE FAUSTINE DIAGNON**, née le 30 Août 1927 à Treichville, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Treichville;

**3- Madame DIACO VERONIQUE LAURENCE**, née le 07 Mars 1938 à Treichville, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody Attoban;

**4-Monsieur JOSEPH MARIE DIACO**, né le 22 juillet 1944 à Treichville, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody Angré;

**5- Madame MARIE JOSEPHE DIACO**, née le 06 juillet 1951 à Abidjan Plateau, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera, 06 BP 2697 Abidjan 06 ;

Tous majeurs et représentés par Madame MARIE JOSEPHE DIACO ;

Ayant pour conseil Maître **COMA AMINATA**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux, derrière SOCOCE cité SIDEKI Villa n°170, 01 BP 8288 Abidjan 01, Tel : 22 41 9171 / 22 41 9189 ;



Demandeurs :  
D'une part ;

tous occupants de leur chef ;

Les condamne à payer à mesdames ALICE DIACO AGOUA, ADELE FAUSTINE DIAGNON, DIACO VERONIQUE LAURENCE, MARIE JOSEPH DIACO et monsieur MARIE JOSEPH DIACO tous Ayants droit de feu DIACO COPPEH REINE, les sommes suivantes :

monsieur OKPARA ORJI  
DOUGLAS : 4.200.000 FCFA  
correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à mars 2019 ;

monsieur SANGARE MAMADOU : 2.870.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à mars 2019 en plus d'un reliquat de 80.000 FCFA ;

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance.

Et ;

**1-Monsieur OKPARA ORJI DOUGLAS**, commerçant, de nationalité nigériane, exploitant d'un magasin de friperie sis à Adjame mosquée, Cel : 05 48 69 58 ;

**2- Monsieur SANGARE MAMADOU**, commerçant, de nationalité ivoirienne, exploitant d'un studio photo sis à Adjame mosquée, Cel : 05 48 69 58 ;

Défendeurs ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 03 Avril 2019, la cause a été appelée à cette date ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT OLGA et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 08 Mai 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 611/2019;

A la date du 08 Mai 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 12 Juin 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 25 mars 2019, les Ayants droit de feu DIACO Coppeh Reine à savoir mesdames ALICE DIACO AGOUA, ADELE FAUSTINE DIAGNON, DIACO VERONIQUE LAURENCE, MARIE JOSEPH DIACO et monsieur MARIE JOSEPH DIACO, représentés par madame MARIE JOSEPH DIACO ont fait servir assignation à messieurs OKPARA ORJI DOUGLAS et SANGARE MAMADOU d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 03 avril 2019, aux fins d'entendre :

-prononcer la résiliation des baux qui les lie ;

-ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux qu'ils occupent,

tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

-les condamner à leur payer les sommes suivantes :

messieurs OKPARA ORJI DOUGLAS : 4.200.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à mars 2019 ;

monsieur SANGARE MAMADOU : 2.870.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à mars 2019 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner les défendeurs aux entiers dépens ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que, suivant contrat de bail, conclus en 2011, feue DIACO COPPEH REINE a donné en location à usage professionnel à messieurs OKPARA ORJI DOUGLAS et SANGARE MAMADOU des magasins sis à Adjame mosquée, moyennant des loyers mensuels respectifs de 200.000 FCFA et 90.000 FCFA ;

Ils ajoutent que ces derniers ne s'acquittent plus de leurs loyers, de sorte qu'ils restent lui devoir les sommes suivantes :

monsieur OKPARA ORJI DOUGLAS : 4.200.000 FCFA correspondant à 21 mois de loyers échus et impayés allant de la période de juillet 2017 à mars 2019 ;

monsieur SANGARE MAMADOU : 2.870.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à mars 2019 en plus d'un reliquat de 80.000 FCFA ;

Ils font savoir qu'en dépit de leurs nombreuses relances, et de la mise en demeure qu'ils leur ont servi par exploits en date des 11 décembre 2018 et 21 décembre 2018, ceux-ci ne se sont pas exécutés ;

Pour toutes ces raisons, ils prient le Tribunal de prononcer la résiliation des contrats de bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et de les condamner à leur 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 OKPARA ORJI DOUGLAS ET SANGARE MAMADOU

n'ont pas été assignés à personne et n'ont ni comparu ni conclu ;

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, les demandeurs sollicitent la résiliation des contrats de bail qui les lient aux défendeurs, leur expulsion des locaux qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et leur condamnation à leur payer les sommes de 4.200.000 FCFA et 2.870.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

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 des demandeurs a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

#### **AU FOND**

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

Les demandeurs sollicitent la condamnation de messieurs OKPARA ORJI DOUGLAS ET SANGARE MAMADOU à leur payer les sommes de 4.200.000 FCFA et 2.870.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

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 que les parties sont liées par des contrats de bail ;

Il est également établi 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 les sommes suivantes :

-monsieur OKPARA ORJI DOUGLAS : 4.200.000 FCFA correspondant à 21 mois de loyers échus et impayés allant de la période de juillet 2017 à mars 2019 ;

-monsieur SANGARE MAMADOU : 2.870.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à mars 2019 en plus d'un reliquat de 80.000 FCFA ;

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 mesdames ALICE DIACO AGOUA, ADELE FAUSTINE DIAGNON, DIACO VERONIQUE LAURENCE, MARIE JOSEPHE DIACO et monsieur MARIE JOSEPH DIACO, bien fondés et de condamner les défendeurs à leur payer les sommes suivantes :

-monsieur OKPARA ORJI DOUGLAS : 4.200.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à mars 2019 ;

-monsieur SANGARE MAMADOU : 2.870.000 FCFA correspondant loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à mars 2019 en plus d'un reliquat de 80.000 FCFA ;

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

Les demandeurs prient le tribunal de prononcer la résiliation des baux et d'ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, au motif qu'ils reste leur 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 qu'il 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 les défendeurs restent devoir au titre des contrats de bail les liant aux demandeurs, les sommes suivantes :

monsieur OKPARA ORJI DOUGLAS : 4.200.000 FCFA correspondant à 21 mois de loyers échus et impayés allant de la période de juillet 2017 à mars 2019 ;

monsieur SANGARE MAMADOU : 2.870.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à mars 2019 en plus d'un reliquat de 80.000 FCFA ;

Il est constant qu'en dépit des mises en demeure régulières d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressées aux défendeurs en dates des 11 décembre 2018 et 21 décembre 2018, ceux-ci ne se sont pas exécutés ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité de prononcer la résiliation des baux liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de messieurs OKPARA ORJI DOUGLAS et SANGARE MAMADOU des locaux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

mesdames ALICE DIACO AGOUA, ADELE FAUSTINE DIAGNON, DIACO VERONIQUE LAURENCE, MARIE JOSEPHE DIACO et monsieur MARIE JOSEPH DIACO, prient le tribunal d'ordonner 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 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 aux demandeurs de récupérer leurs locaux pour en jouir à leur guise et de rentrer dans leurs fonds;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

**Sur les dépens**

Messieurs OKPARA ORJI DOUGLAS et SANGARE MAMADOU succombent à l'instance ;

Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de mesdames ALICE DIACO AGOUA, ADELE FAUSTINE DIAGNON, DIACO VERONIQUE LAURENCE, MARIE JOSEPH DIACO et monsieur MARIE JOSEPH DIACO ;

Les y dit bien fondés ;

Prononce la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs OKPARA ORJI DOUGLAS et SANGARE MAMADOU des locaux loués sis à Adjame mosquée qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les condamne à payer à mesdames ALICE DIACO AGOUA, ADELE FAUSTINE DIAGNON, DIACO VERONIQUE LAURENCE, MARIE JOSEPH DIACO et monsieur MARIE JOSEPH DIACO tous Ayants droit de feu DIACO COPPEH REINE, les sommes suivantes :

monsieur OKPARA ORJI DOUGLAS : 4.200.000 FCFA

correspondant aux loyers échus et impayés de la période de juillet 2017 à mars 2019 ;

monsieur SANGARE MAMADOU : 2.870.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'août 2016 à mars 2019 en plus d'un reliquat de 80.000 FCFA ;

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. /.

106 050

1,5% 106 000 = 106 050

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ..... 09 AOUT 2019

REGISTRE A.J. Vol. 01 F° 01

N° 100 Bord 01

DEBET : 106 050 FCFA Cinquante francs

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

08/08/2019



16.00 500