

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0435/2019

JUGEMENT PAR DEFAUT
DU 10/04/2019

Affaire :

Monsieur ATTIE YOUSSEF JAMIL

(Maître KAMIL TAREK)

C/

M. OUATTARA MAMERY SERGE

DECISION
DEFAUT

Déclare recevable l'action de monsieur ATTIE Youssef Jamil ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur OUATTARA Mamery Serge du local sis à Abidjan Cocody les Deux Plateaux, non loin du commissariat du 12eme arrondissement qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur ATTIE Youssef Jamil la somme de 7.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2016 à décembre 2018 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance distrait au profit de maître KAMIL Tarek, Avocats aux offres de droit.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA EDJIKEME, 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:

Monsieur ATTIE YOUSSEF JAMIL, né le 1^{er} Janvier 1956 à Kana/Liban, de nationalité libanaise, commerçant, demeurant à Abidjan Avenue de l'Agneby, Lot n°2, o3 BP 1950 Abidjan o3 ; Lequel fait élection de domicile en l'Etude de son conseil Maître KAMIL TAREK, avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Marcory Résidentiel, immeuble LENA, 7^{ème} étage, porte 7C, o5 BP 1404 Abidjan o5, Tel : 21 28 42 88, fax : 21 28 42 26 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur OUATTARA MAMERY SERGE, né le 02 Décembre 1971 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, gérant de société, domicilié à Abidjan Cocody, Angré, o1 BP 1465 Abidjan o1, titulaire de la CNI N° 961930700585 et du passeport n°03LD 37819;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 Février 2019, la cause a



2019
Am Tarek

étée appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT Olga épouse ZAH et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 06 Mars 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 10 Avril 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 1^{er} février 2019, monsieur ATTIE Youssef Jamil a fait servir assignation à monsieur OUATTARA Mamery Serge d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 06 février 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé;

- ordonner l'expulsion de monsieur OUATTARA Mamery Serge du local qu'il occupe sis à Abidjan Cocody les Deux Plateaux, non loin du commissariat du 12^{eme} arrondissement, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- le condamner à lui payer la somme de 7.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2016 à décembre 2018 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

-condamner monsieur OUATTARA Mamery Serge aux dépens de l'instance dont distraction au profit de maître KAMIL Tarek, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, monsieur ATTIE Youssef Jamil expose que, suivant contrat de bail en date du 10 mai 2007, il a donné en location à usage professionnel à monsieur OUATTARA Mamery Serge un local, moyennant un loyer mensuel de 250.000 FCFA, dans lequel, il a installé une discothèque dénommée FAST LIFE

DISCOTHEQUE ;

Il ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 7.000.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'octobre 2016 à décembre 2018 ;

Il allègue que conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il lui a servi par exploit en date du 12 janvier 2018 une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, toutefois, celui ne s'est pas exécuté ;

Il soutient que cette situation lui crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Aussi, prie-t-il, le tribunal, de prononcer la résiliation du bail les liant, d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 7.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2016 à décembre 2018, soit 28 mois ;

Le défendeur n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

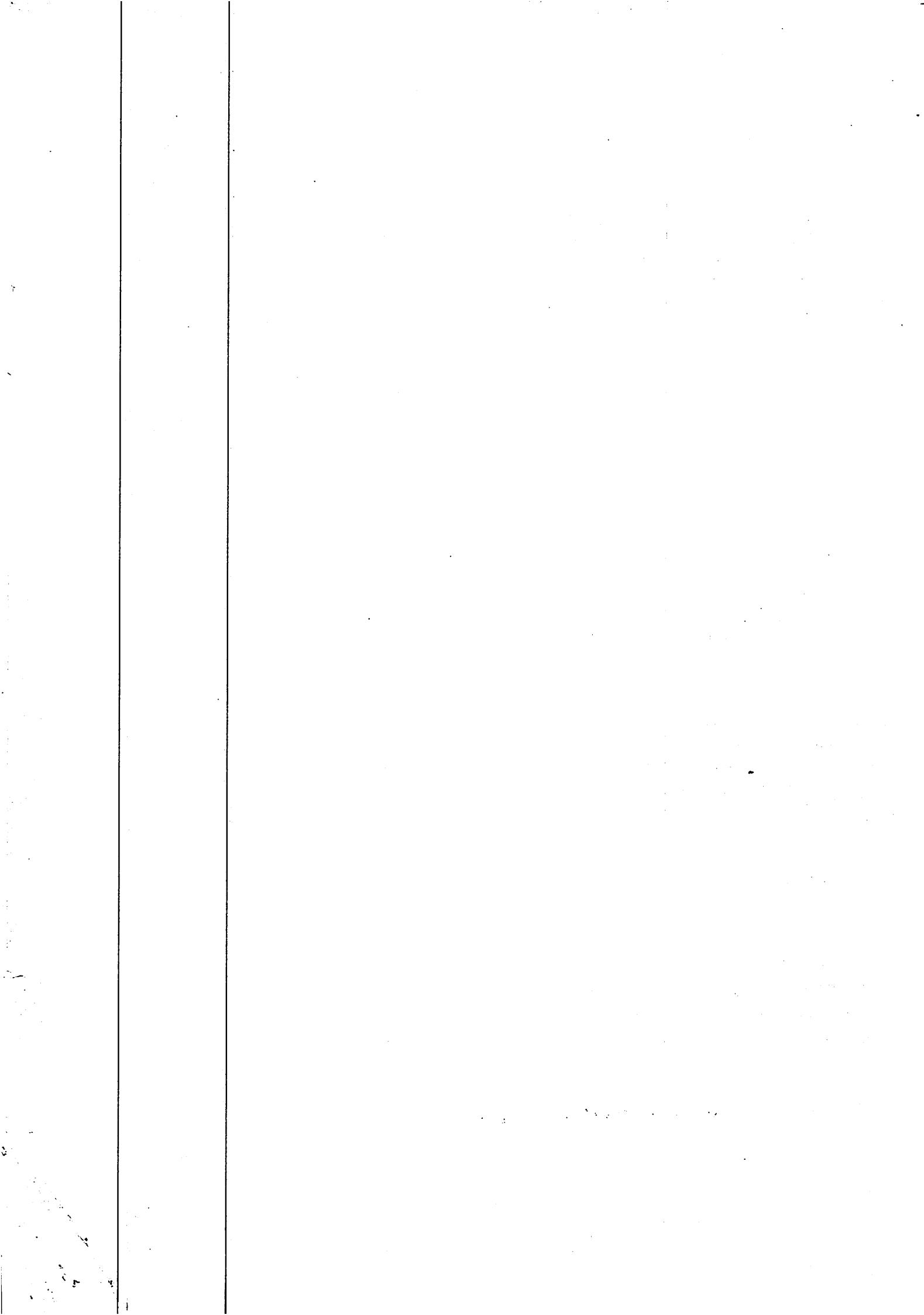
Monsieur OUATTARA Mamery Serge n'a pas été assigné à sa personne ;

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 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 de de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 7.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2016 à décembre 2018 ;

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 du demandeur a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation de monsieur OUATTARA Mamery Serge à lui payer la somme de 7.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2016 à décembre 2018, soit 28 mois ;

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 le défendeur a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 7.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2016 à décembre

2018 ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par le défendeur, il y a lieu de dire ce chef de demande bien fondé et de condamner monsieur OUATTARA Mamery Serge à payer à monsieur ATTIE Youssef Jamil la somme de 7.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2016 à décembre 2018 ;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du locataire du local loué qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'il reste 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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que monsieur OUATTARA Mamery Serge reste devoir au demandeur la somme de 7.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2016 à décembre 2018, soit 28 mois ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure, régulière, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée au défendeur en date du 12 janvier 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur OUATTARA Mamery Serge du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur 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 sucombre 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 au demandeur 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 les dépens

Le défendeur sucombe à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur ATTIE Youssef Jamil ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur OUATTARA Mamery Serge du local sis à Abidjan Cocody les Deux Plateaux, non loin du commissariat du 12eme arrondissement qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur ATTIE Youssef Jamil la somme de 7.000.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2016 à décembre 2018 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance distrait au profit de maitre KAMIL Tarek, Avocats aux offres de droit.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

105.000

15% x 700.000 = 105.000
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol. 10
N° 829 Bord. 315/04
DEBET : 700.000 francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre
Signature

17/05/2019
B

