

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3927/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 09/01/2019

Affaire :

1-Madame HAIDAR SAWSAN

2-Madame HAIDAR SOUZAN
épouse WAHID SAFI

3-Monsieur KHODOR HAIDAR

4-Madame SOUNIA HAIDAR

5-Monsieur HAIDAR ABBAS

6-Madame HAIDAR SAHAR

Tous ayants droit de feu HAIDAR
HASSAN SALIM

(Maitre YAO KOFFI)

C/

Madame BAMBA MAGBE

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de mesdames HAIDAR SAWSAN, HAIDAR SOUZAN, SOUNIA HAIDAR, HAIDAR SAHAR et monsieur KHODOR HAIDAR, tous Ayants droit de feu HAIDAR HASSAN SALIM ;

Les y dit bien fondés ;

Constate la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame BAMBA MAGBE du local sis à Koumassi qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer aux ayants droit

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 09 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

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

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

1-Madame HAIDAR SAWSAN, née le 01/12/1966 ;

2-Madame HAIDAR SOUZAN épouse WAHID SAFI, née en 1969 à Kana/ Liban ;

3-Monsieur KHODOR HAIDAR, né le 04/03/1972 ;

4-Madame SOUNIA HAIDAR, née le 31/03/1973 à l'hôpital central d'Abidjan ;

5-Monsieur HAIDAR ABBAS, né le 28/11/1977 à Adjame ;

6-Madame HAIDAR SAHAR, née le 14/06/1989 à Conakry ;

Tous ayants droit de HAIDAR HASSAN SALIM, demeurant à Abidjan Cocody Danga, 05 BP 473 Abidjan 05 ;

Ayant élu domicile en l'Etude DE Maitre YAO KOFFI, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Boulevard Latrille, entre le Carrefour du glacier des Oscars et la SODECI, immeuble « Les Pierres Claires », 04 BP 2825 Abidjan 04, téléphone, téléphone : 22-42-66-72 ;

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;

Madame BAMBA MAGBE, majeure, commerçante, de nationalité ivoirienne, demeurant à Koumassi, téléphone : 08-14-12-35 ;

080413

1

Cur ~ 400



de feu HAIDAR HASSAN SALIM à savoir HAIDAR SAWSAN, HAIDAR SOUZAN, SOUNIA HAIDAR, HAIDAR SAHAR et monsieur KHODOR HAIDAR la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA à titre de loyers échus et impayés de mars 2018 à décembre 2018 ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 28 septembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 05 décembre 2018 pour la défenderesse ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement avant dire droit dont la teneur 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 08 novembre 2018, les Ayants droit de feu HAIDAR HASSAN SALIM à savoir mesdames HAIDAR SAWSAN, HAIDAR SOUZAN, SOUNIA HAIDAR, HAIDAR SAHAR et monsieur KHODOR HAIDAR ont fait servir assignation à madame BAMBA MAGBE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 28 novembre 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer leur action recevable et bien fondée ;

-prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;

-ordonner l'expulsion de madame BAMBA MAGBE du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

- la condamner à leur payer la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à décembre 2018 ;

-condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que le 1^{er} octobre 2014, ils ont conclu avec madame BAMBA MAGBE, un contrat de bail à usage professionnel portant sur leur local sis à Koumassi, moyennant un loyer mensuel de 100.000 F CFA ;

Ils ajoutent que cependant, depuis le mois de mars 2018, la défenderesse ne s'acquitte plus des loyers, de sorte qu'elle reste leur

devoir à ce jour, la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA ;

Ils expliquent qu'en dépit de leurs démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'ils lui ont servie par exploit du 24 septembre 2018, celle-ci ne s'est pas exécuté ;

C'est pourquoi, ils sollicitent la résiliation du contrat de bail les liant à la défenderesse, son expulsion des lieux loués et sa condamnation à leur payer les arriérés de loyers sus indiqués ;

Madame BAMBA MAGBE n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame BAMBA MAGBE a été assignée à mairie ;
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, les demandeurs prient le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant à la défenderesse, son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à leur payer la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA à titre de loyers échus et impayés ;

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 la défenderesse à leur payer la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA à titre de 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 un contrat de bail en date du 1^{er} octobre 2014;

Il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'elle est restée devoir la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA au titre des arriérés de loyers de mars 2018 à décembre 2018 soit 10 mois ;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, il y a lieu de dire ce chef de demande des ayants droit de feu HAIDAR HASSAN SALIM bien fondé et de condamner madame BAMBA MAGBE à leur payer la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA correspondant à 10 mois de loyers échus et impayés allant de mars 2018 à décembre 2018 ;

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

Les demandeurs sollicitent la résiliation du bail et l'expulsion de madame BAMBA MAGBE du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle 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 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 madame BAMBA MAGBE reste devoir aux demandeurs la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée à la défenderesse en date du 24 septembre 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

En outre, le contrat de bail conclu par les parties, contient en son article 24, une clause résolutoire de plein droit ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de madame BAMBA MAGBE du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs 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 leur local 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

La défenderesse succombe à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de mesdames HAIDAR SAWSAN, HAIDAR SOUZAN, SOUNIA HAIDAR, HAIDAR SAHAR et monsieur KHODOR HAIDAR, tous Ayants droit de feu HAIDAR HASSAN SALIM ;

Les y dit bien fondés ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame BAMBA MAGBE du local sis à Koumassi qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer aux ayants droit de feu HAIDAR HASSAN SALIM à savoir HAIDAR SAWSAN, HAIDAR SOUZAN, SOUNIA HAIDAR, HAIDAR SAHAR et monsieur KHODOR HAIDAR la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA à titre de loyers échus et impayés de mars 2018 à décembre 2018 ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



[Signature]

[Signature]