

REPUBLICQUE 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°4086/2018

JUGEMENT DE DEFAULT

Affaire :

Docteur HUBERT NYAME
MENSAH
(Maître KONAN N'DRI MARIE-ANGE)

C/

La Société BUREAU
D'EXPERTISE DES TRANSPORTS
TERRESTRES DE LA CEDEAO
Dite BETT-CEDEAO

DECISION
DEFAULT

Déclare recevable l'action de monsieur
HUBERT NYAME MENSAH ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société BUREAU
D'EXPERTISE DES TRANSPORTS
TERRESTRES DE LA CEDEAO dit
BETT CEDEAO à lui payer les sommes
suivantes :

- 19.500.000 FCFA
représentant les loyers échus
et impayés de la période de
février 2016 à février 2017,
pour l'occupation de la villa
de 11 pièces bâtie sur le lot N°
2247 ilot 197;
- 54.000.000 FCFA pour les
arriérés de loyers de la
période de novembre 2015 à
octobre 2018, au titre de
l'occupation d'une villa de 09
pièces bâtie sur le lot N°3624
ilot 293

Soit la somme totale de
73.500.000 F CFA ;

Le déboute du surplus de ses
prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la
présente décision nonobstant toutes

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:

Docteur HUBERT NYAME MENSAH, né le 12 avril 1948 à
Kumasi (Ghana), économiste des transports, de nationalité
Ghanéenne, demeurant à Cocody Riviera Palmeraie Emeraude 4 Lot
N° 13, 06 BP 958 Abidjan 06, Téléphone : 225 05-90-62-93/233
2482-819-17/233-2762-5590 ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet de **Maître KONAN**
N'DRI MARIE-ANGE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y
demeurant Cocody Angré 7^{ème} tranche, non loin de la société Orange
CI, 22BP 1317 Abidjan 22, Téléphone : 22-52-86-91, Cellulaire : 02-
03-48-41/48-69-29-22 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

La Société BUREAU D'EXPERTISE DES TRANSPORTS
TERRESTRES DE LA CEDEAO Dite BETT-CEDEAO, Société
à Responsabilité Limitée au capital de 5.000.000 FCFA, dont le
siège social est sis à Abidjan Cocody II Plateaux, Lot 3624, Ilot 293,
01 BP 10074 Abidjan 01 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 05 décembre 2018, la cause a
été appelée ;



voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

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 09 janvier 2019 ;

A la date du 09 janvier 2019, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 13 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement dont la teneur suit ;

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 16 novembre 2018, monsieur HUBERT NYAME MENSAH a fait servir assignation à la société BUREAU D'EXPERTISE DES TRANSPORTS TERRESTRES DE LA CEDEAO dit BETT CEDEAO d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 05 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- condamner la défenderesse à lui payer les sommes de 19.500.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2016 à février 2017, pour l'occupation de la villa de 11 pièces bâtie sur le lot N° 2247 ilot 197, et 54.000.000 FCFA pour les arriérés de loyers de la période de novembre 2015 à octobre 2018, au titre de l'occupation d'une villa de 09 pièces bâtie sur le lot 3624 ilot 293 ;
- la condamner à lui payer la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance distraits au profit de maître KONAN N'DRI MARIE ANGE, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de son action, le demandeur expose que, suivant contrats de bail, il a donné en location, à la défenderesse, ses deux villas l'une de 09 pièces bâtie sur le lot 3624 ilot 293 et l'autre de 11 pièces bâtie sur le lot N°2247 ilot 197, moyennant un loyer mensuel de 1.500.000 FCFA par villa, payable par trimestre, le 1^{er} jour de chaque trimestre ;

Il indique que la société BETT CEDEAO ne s'est pas acquitté régulièrement des loyers de sorte qu'il lui est redevable de diverses sommes d'argent au titre des loyers échus et impayés ;

Il ajoute que, par ordonnance N°1042/2017, rendue le 08 mai 2017, il a obtenu l'expulsion de la défenderesse des locaux qu'elle

occupe et qu'en février 2017, elle a libéré l'une des villas ;

Il souligne que le non-paiement des loyers lui cause un préjudice certain puisqu'il n'a pu jouir de ses biens ainsi que de leurs fruits et qu'il a été ainsi privé de ressources financières nécessaires à l'exercice de son activité professionnelle ;

Il fait savoir qu'en raison des difficultés financières qu'il traverse et de ses charges mensuelles, il y a extrême urgence pour lui de rentrer en possession de son dû ;

Pour toutes ces raisons, il prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui payer les sommes de 19.500.000 FCFA et 54.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés au titre de l'occupation de ses deux villas et la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BUREAU D'EXPERTISE DES TRANSPORTS TERRESTRES DE LA CEDEAO dit BETT CEDEAO a été assignée à mairie et n'a pas comparu ;

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, le demandeur sollicite paiement des sommes de 19.500.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2016 à février 2017, et 54.000.000 FCFA pour les arriérés de loyers de la période de novembre 2015 à octobre 2018 au titre de l'occupation de ses deux villas ;

L'intérêt du litige étant supérieur à 25.000.000 FCFA, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Monsieur HUBERT NYAME MENSAH a initié son action selon les forme et délai légaux ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Monsieur HUBERT NYAME MENSAH sollicite la condamnation de la société BUREAU D'EXPERTISE DES TRANSPORTS TERRESTRES DE LA CEDEAO dit BETT CEDEAO à lui payer les sommes de 19.500.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2016 à février 2017, pour l'occupation de la villa de 11 pièces bâtie sur le lot N° 2247 ilot 197, et 54.000.000 FCFA pour les arriérés de loyers de la période de novembre 2015 à octobre 2018, au titre de l'occupation de la villa de 09 pièces bâtie sur le lot 3624 ilot 293 ;

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 la société BUREAU D'EXPERTISE DES TRANSPORTS TERRESTRES DE LA CEDEAO dit BETT CEDEAO a manqué à ses obligations de payer les loyers de sorte qu'elle est restée devoir les loyers réclamés ;

Dans ces conditions, à défaut pour elle de rapporter la preuve qu'elle s'est acquittée desdits loyers, il y a lieu de dire monsieur HUBERT NYAME MENSAH bien fondé en sa demande et de condamner la défenderesse à lui payer les sommes suivantes :

- 19.500.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2016 à février 2017, pour l'occupation de la villa de 11 pièces bâtie sur le lot N° 2247 ilot 197 ;
- 54.000.000 FCFA pour les arriérés de loyers de la période de

65

novembre 2015 à octobre 2018, au titre de l'occupation d'une villa de 09 pièces bâtie sur le lot 3624 ilot 293 ;

Soit la somme totale de 73.500.000 F CFA ;

Sur le paiement des dommages et intérêts

Monsieur HUBERT NYAME MENSA sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 15. 000.000 FCFA au titre des dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

La réparation ainsi sollicitée par le demandeur est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il a été jugé que la société BUREAU D'EXPERTISE DES TRANSPORTS TERRESTRES DE LA CEDEAO dit BETT CEDEAO reste devoir la somme de 73.500.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Le non-paiement des loyers justifie à suffisance qu'elle a manqué à son obligation découlant du contrat de bail ; ce qui est constitutif de faute ;

Toutefois, le bailleur ne rapporte pas la preuve du préjudice subi ;

En effet, il ne produit aucun élément pour attester de l'impact du non-paiement des loyers sur son activité professionnel ;

Des lors, les conditions de la responsabilité contractuelles n'étant pas réunies, il y a lieu de déclarer le demandeur mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur prie 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

08

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 au demandeur 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

La société BUREAU D'EXPERTISE DES TRANSPORTS TERRESTRES DE LA CEDEAO dit BETT CEDEAO succombant ainsi, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur HUBERT NYAME MENSAH ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société BUREAU D'EXPERTISE DES TRANSPORTS TERRESTRES DE LA CEDEAO dit BETT CEDEAO à lui payer les sommes suivantes :

- 19.500.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de février 2016 à février 2017, pour l'occupation de la villa de 11 pièces bâtie sur le lot N° 2247 ilot 197;
 - 54.000.000 FCFA pour les arriérés de loyers de la période de novembre 2015 à octobre 2018, au titre de l'occupation d'une villa de 09 pièces bâtie sur le lot N°3624 ilot 293
- Soit la somme totale de 73.500.000 F CFA ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

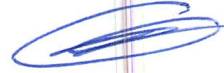
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

et

Condamne la défenderesse aux dépens.

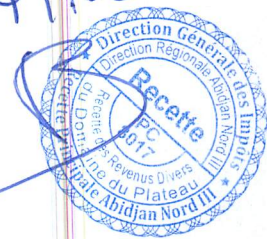
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



1102500

11/04/19



4,5% x 73500 000 = 4102500

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 16 AVR 2019

REGISTRE A.J. Vol. 95 F° 34

N° 680 Bord 14/15

DEBET : un million cent deux mille cinq cent francs

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

