

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4183/2018

JUGEMENT DE DEFAULT

Affaire :

Monsieur HAIDAR MOUSSA
HABIB
(Maître BALLE YABO JOSEPH)

C/

Monsieur SEKOU BAH CAMARA

DECISION
DE DEFAULT

Déclare recevable l'action de monsieur
HAIDAR MOUSSA HABIB;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur
SEKOU BAH CAMARA du local sis
dans la commune d'Adjamé, secteur
école municipale, lot N°461, qu'il
occupe tant de sa personne, de ses biens
que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur
HAIDAR MOUSSA HABIB, la somme
de 900.000 FCFA correspondant aux
loyers échus et impayés de la période de
mars 2018 à novembre 2018 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 FEVRIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN K. EUGENE,
KOUAKOU KOUADJO LAMBERT 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:

Monsieur HAIDAR MOUSSA HABIB, né le 03 novembre 1940 à
Kana (Liban), fils de Habib Haidar et de Kadige Huissein Ali, de
nationalité Libanaise, entrepreneur de son état, domicilié à Abidjan
Marcory résidentielle, 09 BP 3311 Abidjan 09, 08-28-91-99/08-00-
24-59/05-11-94-94 ;

Ayant pour conseil **Maître BALLE YABO JOSEPH**, Avocat près la
Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau, boulevard de
la République, en face du stade Félix Houphouët Boigny,
Téléphone :56-56-68-12, 01 BP 97 Abidjan 01 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur SEKOU BAH CAMARA, né le 15 mars 1981 à Dabou,
de nationalité Ivoirienne, commerçant, locataire d'un magasin du
requérant sis à Abidjan Adjamé secteur école municipale, lot N°461 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 14 décembre 2018, la cause a été
appelée et renvoyée à l'audience du 19 décembre 2018 devant la 3^{ème}
chambre pour attribution ;

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 23 janvier 2019 ;

A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 27 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 22 novembre 2018, monsieur HAIDAR MOUSSA HABIB a fait servir assignation à monsieur SEKOU BAH CAMARA d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 14 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;
- ordonner son expulsion du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- le condamner à lui payer la somme de 900.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à novembre 2018, à raison de 100.000 FCFA le loyer mensuel ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours ;
- le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur HAIDAR MOUSSA HABIB expose que, suivant contrat de bail, il a donné en location à usage professionnel à monsieur SEKOU BAH CAMARA, un magasin sis dans la commune d'Adjamé, secteur école municipale, lot N°461, moyennant un loyer mensuel de 100.000 FCFA ;

Il ajoute que ce dernier ne s'acquitte plus de ses loyers, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 900.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à novembre 2018 ;

Il fait savoir qu'en dépit de ses nombreuses relances et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a adressée le 07 septembre 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Il indique que cette attitude lui cause un préjudice financier qu'il

convient de faire cesser ;

C'est pourquoi, il prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui le lie au défendeur, d'ordonner son expulsion du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 900.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SEKOU BAH CAMARA n'a pas été assigné à sa personne 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 prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui le lie au défendeur, d'ordonner son expulsion du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 900.000 FCFA représentant les 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 de monsieur HAIDAR MOUSSA HABIB a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

5

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Monsieur HAIDAR MOUSSA HABIB sollicite la condamnation de Monsieur SEKOU BAH CAMARA à lui payer la somme de 900.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à novembre 2018, soit 09 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 les loyers impayés de la période de mars 2018 à novembre 2018 ;

Aucune preuve du paiement de cette somme n'ayant été rapportée par le défendeur, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur HAIDAR MOUSSA HABIB bien fondé et de condamner monsieur SEKOU BAH CAMARA à lui payer la somme de 900.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à novembre 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 tous occupants 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*

CF

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 SEKOU BAH CAMARA reste devoir à monsieur HAIDAR MOUSSA HABIB la somme de 900.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure régulière que lui a adressée le demandeur, le 07 septembre 2018, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, et à la clause résolutoire contenue dans l'article 24 du contrat de bail de constater la résiliation dudit bail et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de monsieur SEKOU BAH CAMARA 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 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 au demandeur de récupérer son local 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 succombe 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 HAIDAR MOUSSA HABIB;

L'y dit bien fondé ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur SEKOU BAH CAMARA du local sis dans la commune d'Adjamé, secteur école municipale, lot N°461, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur HAIDAR MOUSSA HABIB, la somme de 900.000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à novembre 2018 ;

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

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

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

ST

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



25/03/2019



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le... **27 MARS 2019**
REGISTRE A.J Vol... **45** ...F°... **25**
N°... **507** ...Bord... **2091** ...**19**
REÇU : GRATIS

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



THE STATE OF TEXAS,
COUNTY OF DALLAS,
SS: I, the undersigned,
a Notary Public in and for
the State of Texas, do hereby
certify that the within and
 foregoing instrument is a true
and correct copy of the
original as the same appears
from the records of said
County.

WITNESS MY HAND AND SEAL
THIS 14th DAY OF MAY, 1906.