

30000  
15

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0430/2018

JUGEMENT

DEFAUT DU  
25/04/2018

MONSIEUR EL HADJ  
FAKRAN HAIDARA  
(SCPA JURISFORTIS)

Contre

MONSIEUR SY SAMBA

DECISION  
DEFAUT

Déclare monsieur EL HADJ  
FAKRAN HAÏDARA recevable en  
son action;  
L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat  
de bail à usage professionnel le  
liant au défendeur ;

Ordonne l'expulsion de monsieur  
SY SAMBA des lieux qu'il occupe  
tant de sa personne de ses biens  
que de tous occupants de son  
chef ;

Condamne le défendeur à lui payer  
la somme de cinq cent cinquante  
mille (550.000) francs CFA au titre  
des loyers échus et impayés de la  
période allant de mars 2017 à  
décembre 2017 ;

Ordonne l'exécution provisoire  
nonobstant toutes voies de recours;

Condamne le défendeur aux  
dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 Avril 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience  
publique ordinaire du 25 Avril 2018 tenue au siège dudit  
Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI,  
Président;**

**Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs  
EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO  
LAMBERT et SAKO KARAMOKO, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de **Maître BAH Stéphanie**, Greffier;

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

**MONSIEUR EL HADJ FAKRAN HAIDARA, né vers  
1944 à Marena (MALI), de nationalité Malienne,  
demeurant à Abidjan, 11 BP 2320 Abidjan 11,  
propriétaire immobilier et mandant de l'agence  
immobilière IGPS ( Ivoire Gestion et Prestation de  
Service), lequel a élu domicile au cabinet  
JURISFORTIS, Avocats près la cour d'appel d'Abidjan  
y demeurant Cocody les deux plateaux, rue des  
jardins, quartier Sainte Cécile , 01 BP 2641 Abidjan  
01, téléphone 22 42 92 17, 01 21 32 86 ;**

Demandeur ;  
d'une part,

Et

**MONSIEUR SY SAMBA, personne majeure, locataire  
d'un magasin lot N° 1987 et 1988 ;**

Défendeur;  
d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 07/02/2018, l'affaire a été appelée  
Une mise en état a été ordonnée et confiée au Juge



KOKOGNY SEKA VICTORIEN et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 28/03/2018;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 372/2018;

A l'audience du 28/03/2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 25/04/2018;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï le demandeur en ses moyens fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit en date du 29 Janvier 2018, monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA, ayant pour Conseil la société d'Avocats JurisFortis, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a fait servir assignation à monsieur SY SAMBA, d'avoir à comparaître le mercredi 07 février 2018 par devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, aux fin de s'entendre :

Constater la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonner son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamner au paiement de la somme de cinq cent cinquante mille(550.000) francs CFA représentant dix (10) mois de loyers échus et impayés en plus des pénalités de retard de la période ;

Condamner à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA expose qu'il a conclu un bail écrit à usage professionnel portant sur un magasin sis à Koumassi lot n° 1987 TF N° 22672 avec monsieur SY SAMBA ;

Faute pour le preneur, de s'acquitter régulièrement du loyer, il reste devoir au bailleur la somme totale de cinq cent

cinquante mille (550.000) francs CFA représentant dix (10) mois de loyers échus et impayés de la période allant de mars à décembre 2017 ;

Il souligne que toutes les démarches amiables et la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail liant les parties servie au preneur par exploit d'huissier du 05 décembre 2017 étant demeurées vaines, il se voit contraint de saisir le tribunal aux fins sus indiquées ;

En application des articles 112 alinéa 1 et 133 alinéa 1 de l'Acte Uniforme relatif au droit Commercial Général, il sollicite de la juridiction de céans, faire droit à sa demande ;

Il sollicite également sur la base des articles 1142, 1147 et 1149 du code civil, la condamnation du preneur, à lui payer des dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subit pour non-paiement des loyers échus et impayés ;  
Il réclame à ce titre la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA ;

Le défendeur n'a ni comparu ni personne pour lui ni déposé des écritures ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

Le défendeur n'a pas été assigné en sa personne ;  
Il n'est pas établi qu'il a eu connaissance de la présente procédure ;  
Il convient de statuer par défaut à son égard ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° 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 (25.000.000) 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 (25.000.000) de francs CFA» ;*

En l'espèce, le demandeur sollicite du tribunal constater la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur et ordonner son expulsion des locaux donnés à bail, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ; et le condamner au paiement de la somme de 550.000 francs CFA au titre des arriérés de loyers, celle de 500.000FCFA à titre de dommages et intérêts ; puis ordonner l'exécution de la décision à intervenir ;

Le taux du litige étant en partie indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

#### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action de monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA ayant été initiée conformément aux prescriptions légales ;

Il sied de la déclarer recevable ;

#### **AU FOND**

#### **SUR L'EXPULSION DU PRENEUR DES LIEUX LOUES**

Monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA sollicite la résiliation du contrat de bail à usage professionnel liant les parties et l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef pour non-paiement des arriérés de loyers ;

*« Aux termes de l'article 133 alinéas 1, 2 et 3 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, le preneur et 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 aux fins de résiliation du bail, doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses et 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 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 bailleur et de tout occupant de son chef ;*

Il résulte de la lecture combinée de ces dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme sus visé que la juridiction compétente ne peut prononcer l'expulsion du preneur des lieux loués sans au préalable statuer sur la résiliation du bail ;

De sorte qu'il s'impose au bailleur qui souhaite voir expulser son locataire des lieux loués, de formuler une demande en résiliation du bail, l'expulsion n'étant que la conséquence de cette action ;

Or, en l'espèce, il est constant comme résultant des pièces et production du dossier que monsieur SY SAMBA locataire de monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA, ne s'acquitte pas convenablement du loyers convenu d'accord parties de reste qu'il reste devoir au bailleur, la somme de cinq cent cinquante mille (550.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période allant de mars 2017 à décembre 2017 ; La mise en demeure régulière qui lui a été servie conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général, par exploit d'huissier en date du 05 décembre 2017, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, est demeurée sans suite ;

Le preneur ne conteste pas devoir lesdites sommes au titre des arriérés de loyers ;

Il convient de faire droit à la demande de monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA ;

### **SUR LE PAIEMENT DES LOYERS ECHUS ET IMPAYES**

Monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA réclame la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 550.000 francs CFA au titre des loyers échus et impayés des mois de mars 2017 à décembre 2017 ;

L'article 112 alinéa 1 l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, dispose que, « en conséquence 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 à peine de résiliation ;

Il ressort de la lecture combinée des dispositions de ces textes que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour le locataire de payer les loyers en contrepartie de la jouissance des lieux ;

En l'espèce, il est avéré que le défendeur bien que jouissant des lieux loués, n'honore pas ses obligations locatives de sorte qu'il doit au bailleur les sommes par lui réclamées au titre des loyers échus et impayés de la période allant à mars 2017 à décembre 2017 ;

Le défendeur ne conteste pas devoir ces sommes ;

IL convient de le condamner à payer au demandeur la somme de cinq cent cinquante mille(550.000) francs CFA représentant les arriérés de loyers de mars 2017 à décembre 2017 ;

### **SUR LE PAIEMENT DES DOMMAGES ET INTERETS**

Monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA sollicite la condamnation de monsieur SY SAMBA, son locataire à lui payer la somme de 500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts sur le fondement des articles 1142, 1147, 1146 et 1149 du code civil qu'il cite ;

**Or, il est constant, en application de l'article 1153 du même code civil que « dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts au taux légal, sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement » ;**

**Il s'induit de ce texte que le juge du fond ne peut allouer des dommages et intérêts résultant du retard dans le paiement des loyers échus et impayés par le preneur sur la base des articles 1142, 1147, 1146 et 1149 du code civil ;**

**Dès lors, en l'espèce, monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA, bailleur de monsieur SY SAMBA qui sollicite la condamnation du preneur à lui la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA sur la base de ces textes pour non-paiement de loyers échus, est mal fondé en sa demande ;**

**Il convient de l'en débouter ;**

#### **SUR L'EXECUTION PROVISOIRE**

**Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours sur le fondement de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;**

**En l'espèce, il justifie qu'il y a extrême urgence à récupérer ses locaux conformément à l'article 146 du code de procédure civile commerciale et administrative ;**

**Il sied 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 monsieur EL HADJ FAKRAN HAÏDARA recevable en son action;  
L'y dit partiellement fondé ;



Prononce la résiliation du contrat de bail à usage professionnel le liant au défendeur ;  
Ordonne l'expulsion de monsieur SY SAMBA des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;  
Condamne le défendeur à lui payer la somme de cinq cent cinquante mille (550.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période allant de mars 2017 à décembre 2017 ;

Ordonne l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours;

Condamne le défendeur aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

*m*  
00282711  

C.F.: 18.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le ..... 07 ..... 2018  
REGISTRE A.J. Vol. 66 F° 66  
N° 914 Bord 307-178  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Bureau de l'Enregistrement et du Pluri

