

N°1007/RC **PRESIDENT:** Fatoma THERA

N°1290/RG

N°94/JGT

JUGES CONSULAIRES : Abdoulaye AMARA et Yassoum MAIGA

GREFIER: Madame SIDIBE Kadiatou M'BAYE

DEMANDEUR: Monsieur Mamadou NIMAGA ayant pour conseil
Maître Hamidou KONE ;

DEFENDEUR : Société Afro-Asian international, Hôpital Mali
SARL ;

NATURE : Résiliation de Bail et Expulsion

DECISION : Défaut réputé contradictoire

LE TRIBUNAL

VU les pièces du dossier ;

OUI le demandeur en ses moyens, fins et conclusions ;

Nul pour la demanderesse ;

Par assignation en date du 03 Décembre 2013, le sieur Mamadou NIMAGA, ayant pour conseil Maître Hamidou KONE, a saisi le tribunal de céans d'une action aux fins de résiliation de bail et expulsion contre la société Afro-Asian international Mali SARL ;

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Attendu qu'au soutien de sa demande, le sieur Mamadou NIMAGA expose par l'entremise de son conseil susnommé ; que la société à responsabilité limitée dénommée « Afro-Asian international Hôpital Mali SARL » occupe son local pour un loyer mensuel de 2.000.000 FCFA ; qu'à la date d'aujourd'hui elle accuse un retard de plus de 06 mois d'arriérés de loyers allant de Mai 2013 à Novembre 2013 soit la somme total de 14.000.000 FCFA ; que la sommation d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail est demeurée sans effet ; qu'il a de sérieuses inquiétudes quant à la solvabilité et la bonne foi de cette société ; que cette situation hautement préjudiciable ne saurait continuer indéfiniment ; que le non paiement des loyers échus en plus de la mauvaise foi de la locataire constituent un manquement grave aux clauses et conditions du bail et rendent impossible sa continuation ; que la résistance abusive de son locataire lui a causé un préjudice certain ; que l'inexécution unilatérale de ses obligations de preneur à savoir le paiement régulier des loyers échus a causé au concluant un manque à gagner qui mérite réparation ; que la responsabilité emporte obligation de

réparer le préjudice résultant soit de l'inexécution d'un contrat soit de la violation du devoir général de ne causer aucun dommage à autrui (article 113 Régime Général des Obligations); que le manque à gagner et la perte qui résultent de cette résistance abusive de son locataire sont certains ; que le préjudice qui en résulte doit être réparé et la somme de 5.000.000 FCFA constitue une juste réparation ; que le cas requiert urgence et obéit aux conditions légales de l'exécution provisoire ; que le bail signé entre eux constitue la promesse reconnue type qu'exige l'article 530 CPCCS ; qu'en outre le requérant qui a patienté pendant longtemps, ne saurait continuer de souffrir d'avantage de la mauvaise foi de son locataire ; qu'il échet dès lors d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ; que pour ces motifs , il sollicite qu'il plaise au tribunal d'ordonner l'expulsion de la société Afro-Asian International Hôpital Mali SARL de sa personne de ses biens ainsi de tous autres occupants du local du demandeur ; condamner à payer au demandeur la somme de 14.000.000 FCFA celle de 5.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts ; ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant l'exercice de toutes les voies de recours ;

Attendu que la défenderesse bien que régulièrement assignée à son siège social, n'a pas comparu, ne s'est pas faite représenter et n'a produit ni conclusion ni mémoires, qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande principale :

Attendu qu'aux termes de l'article 479 CPCCS « si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond ; le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière recevable et bien fondée » ;

Attendu que la défenderesse, bien que régulièrement assignée à son siège social et en la personne de Monsieur Mamadou Lamine DIOMBANA, Directeur de la société AFRO-Asian International Hôpital Mali SARL n'a pas comparu, ne s'est pas faite représenter et n'a produit ni conclusion ni mémoire ; qu'il y a lieu de dire que le défaut est réputé contradictoire en application des dispositions de l'article 480 alinéa 2 du CPCCS ;

Attendu qu'il est constant que la société « AFRO-ASIAN International Hôpital Mali SARL » a loué le local du requérant pour un loyer mensuel de 2.000.000 FCFA ; qu'à la date d'aujourd'hui la défenderesse accuse un retard de 07 mois d'arriérés de loyers allant de Mai 2013 à Novembre 2013 soit la somme totale de 14.000.000 FCFA ; que la mise en demeure exigée par la loi lui a été servie le 01 Novembre 2013 par le Ministère de Maître Sékou DEMBELE, que malgré cela elle ne s'est pas exécutée ;

Attendu que l'article 133 de l'Acte Uniforme de l'OHADA sur le Droit Commercial Général autorise le bailleur à saisir la justice pour mettre fin au contrat de bail et faire expulser le preneur qui ne respecte pas ses obligations

contractuelles à condition de lui faire servir une mise en demeure préalable au moins un mois à l'avance ;

Attendu que l'article 112 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant Droit Commercial Général du 15 Décembre 2010 dispose qu' « en contre partie de la jouissance des lieux, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté » ; qu'il résulte de ses dispositions que, par le bail, le preneur s'oblige principalement à verser au bailleur un loyer et qu'en cas de défaillance et ou en absence de preuve de libération des loyers, celui-ci peut être condamné à s'exécuter ; que si le preneur ne paye pas ses loyers ou ne respecte pas les clauses et conditions de bail, la résiliation de celui-ci et l'expulsion du preneur peuvent être obtenues par voie judiciaire ; qu'en l'espèce il est établi que depuis 7 mois la société Afro-Asian International Hôpital Mali SARL ne s'acquitte pas de ses loyers et donc ne respecte pas une obligation essentielle du bail à usage professionnel ; qu'il échet de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et par voie de conséquence ordonner l'expulsion de la défenderesse et la condamner à payer au demandeur susnommé la somme de 14.000.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Sur les dommages et intérêts

Attendu qu'il est établi que le preneur refuse d'exécuter une obligation essentielle du contrat de bail ; que conformément à l'article 113 du Régime Général des Obligations la responsabilité emporte obligation de réparer le préjudice résultant de l'inexécution d'un contrat ; qu'en l'espèce le préjudice souffert par le demandeur pendant plus de 7 mois de loyers impayés est énorme et justifie les dommages-intérêts sollicités ; que cependant le tribunal dispose d'éléments suffisants d'appréciation pour fixer le montant des dommages et intérêts réparateurs du préjudice réellement subi ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu que le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant l'exercice des voies de recours ; qu'en l'espèce, le requérant qui a patienté pendant longtemps ne saurait continuer à souffrir de la mauvaise foi du preneur ; qu'il y a donc lieu de mettre un terme à cette situation par application de l'article 531 du CPCCS ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL

Statuant publiquement par défaut réputé contradictoire et en premier ressort ;
Ordonne défaut contre la défenderesse ;

En la forme : Reçoit la demande de Mamadou NIMAGA ;

Au fond : Prononce la résiliation du bail conclut par les parties ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de la société Afro-Asian International Hôpital Mali SARL des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef ;

La condamne à payer à Mamadou NIMAGA la somme de 14.000.000 FCFA (Quatorze Millions de Francs CFA) à titre d'arriérés de loyers et celle de 2.000.000 FCFA (Deux Millions de Francs CFA) à titre de dommages-intérêts ;

Dit que le défaut est réputé contradictoire à l'égard de la défenderesse ;
Déboute le demandeur du surplus de sa demande, ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant l'exercice des voies de recours ;
Condamne la société Afro-Asian International Hôpital Mali SARL aux dépens ;

*Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par le tribunal de céans les
jour, mois et an que dessus*

ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER