

DAKAR, N° 162/01 DU 15 MARS 2001

A U DROIT COMMERCIAL GENERAL : **ART. 101 AL. 4 ET 5** - BAIL COMMERCIAL – NON PAIEMENT DE LOYERS ---
OCCUPATION ILLEGALE DES LIEUX – DEFAUT DE CONTRAT DE BAIL – EXPULSION (OUI)

COUR D'APPEL DE DAKAR
CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE 2
ARRET N° 162 DU 15/03/2001 CIVIL, REFERE

Cabinet International de Courtage et d'Assurances CICAR
(Maître Issa DIOP)

C/

Ahmadou Khadim LO représenté par Sidy SECK
(Maître Ibrahim KANE)

PRESENTS

Doudou NDIAYE, Président

Abdoulaye NDIAYE et Assane NDIAYE, Conseillers

Mame Penda NDOYE, Greffier

ENTE :

Cabinet International de Courtage et d'Assurances poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice en ses bureaux au 52, Avenue Lamine GUEYE, mais élisant domicile en l'étude de Me Issa DIOP, Avocat à la Cour à Dakar ;

Appelant comparant et concluant à l'audience par l'organe dudit avocat ;

D'une part

Et :

Monsieur Ahmadou Khadim LO représenté par Monsieur Sidy SECK, Commerçant demeurant au 15 rue Valmy mais faisant élection de domicile en l'étude de Me Ibrahim KANE Avocat à la Cour à Dakar ;

Intimée

Comparant et concluant par l'organe dudit avocat ;

D'autre part

LES FAITS

Suivant exploit de Maître Oumar Tidiane DIOUF, Huissier de justice à Dakar en date du 28 novembre 2000, le Cabinet International de Courtage et d'Assurances CICAR a interjeté appel d'une ordonnance rendue le 10 avril 2000 par le tribunal Régional de Dakar, présidé par Monsieur Mouhamadou BASSIROU SEYE et avec l'assistance de Madame DIENG, Greffier, enregistrée suivant bordereau n° 431/12, Vol XXIV, F°130, Case 2050 aux droits de Six mille francs ;

Et par le même exploit le cabinet International de Courtage et d'Assurances CICAR a fait servir assignation à Monsieur Ahmadou Khadim LO d'avoir à comparaître et se trouver par devant la Cour d'Appel de Dakar, Chambre Civile et Commerciale en son audience publique et ordinaire du 08/12/2000 pour y venir voir et entendre statuer sur les mérites de son recours ;

Sur cette assignation, l'affaire inscrite au rôle de la Cour sous le numéro 1018 de l'année 2000 a été appelée à la date pour laquelle ladite assignation avait été servie ;

A cette date, l'affaire mise au rôle particulier de l'audience a été renvoyée plusieurs fois puis au 15/02/2001, date à laquelle elle a été utilement retenue ;

Maître Issa DIOP a déposé des conclusions écrites en date du 20/12/2000, tendant à ce qu'il plaise à la Cour :

« Recevoir en la forme l'appel interjeté ;

A titre principal, infirmer l'ordonnance entreprise en raison de l'incompétence du juge des référés en l'espèce ;

Subsidiairement, infirmer l'ordonnance attaquée, le premier juge n'ayant pu établir pour asseoir sa décision ni l'existence des arriérés supposés de loyers ni la réalité d'une prétendue occupation d'illégale des lieux ;

Mettre les dépens à la charge de l'intimé »

A son tour Maître Ibrahim KANE a déposé des conclusions écrites en date du 14/02/2001 tendant à ce qu'il plaise à la Cour :

« Statuer ce que de droit sur la recevabilité en la forme de l'appel ;

AU FOND

Vu l'exploit d'huissier de Me Djiby DIATA en date du 16/12/1999 ;

Vu l'ordonnance n°372 en date du 10/04/2000 ;

Vu le procès verbal de constat d'identification en date du 15/02/2000 de Me Mame Gnagna SECK ;

Vu l'exploit de Me SECK en date du 31 mars 2000 ;

Vu les quittances produites par CICAR au nom de Monsieur Moustapha LO ;

Vu le seul Acte d'appel de CICAR ;

Débouter CICAR de son appel comme mal fondé ;

En conséquence confirmer l'ordonnance n°384 du 10/04/2000 en toutes ses dispositions » ;

Sur quoi Monsieur le Président a mis l'affaire en délibéré pour l'arrêt à intervenir à la date du 8/03/2001 ;

DROIT

La cause en cet état présentait à juger les différents points de droit résultant du dossier et des conclusions prises par les parties en cause ;

QUID DES DEPENS ?

A cette date, le délibéré a été prorogé au 15/03/2001 ;

Advenue l'audience publique et ordinaire de ce jour 15/03/2001, la Cour dans la même composition que précédemment, vidant son délibéré a statué en ces termes :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant que par exploit servi le 28/11/2000 par Maître Oumar Tidiane DIOUF, Huissier de Justice à Dakar, le Cabinet International de Courtage et d'Assurances dit CICAR a relevé appel de l'ordonnance rendue par défaut le 10/04/2000 par le Juge des Référé du Tribunal Régional Hors Classe de Dakar dont le dispositif suit :

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, par provision et vu l'urgence, tous droits et moyens des parties réservés au fond ;

Constatons la résiliation du bail ;

Ordonnons l'expulsion de Moustapha LO des lieux loués ;

Condamnons le défendeur aux dépens » ;

Considérant qu'il y a lieu de déclarer l'appel recevable en la forme ;

SUR LA COMPETENCE

Considérant que dans ses conclusions en date du 20/12/2000 CICAR a soulevé l'incompétence du juge des référés aux motifs qu'elle exerce une activité commerciale dans le local où est exploité un télécentre et qu'ainsi conformément aux dispositions des alinéas 4 et 5 de l'article 101 de l'AU seul le juge du fond est compétent ;

Considérant que Ahmadou Khadim LO dans ses écritures du 14/02/2001 a plaidé le rejet de l'incompétence au moyen qu'il n'est lié par aucun contrat de bail même verbal avec la CICAR d'ou son action en expulsion pour occupation sans titre, ni droit d'une part ; que El Hadji LO s'il a pris en location les lieux, y a installé un télécentre, une unité de traitement de texte confiée à Uro et un Cabinet de Courtage en copropriété ne saurait exciper d'un quelconque bail ;

Qu'il a précisé que seul Moustapha LO a bénéficié d'un contrat et a été expulsé par ordonnance sus visée devenue définitive à son encontre pour non paiement d'arriérés de loyers ;

Considérant qu'il résulte de l'assignation en date du 31/03/2000 que Ahmadou Khadim LO a assigné El Hadji LO gérant télécentre, Monsieur Uro gérant traitement de texte et le CICAR devant le juge des référés pour occupation illégale ;

Considérant cependant que CICAR ne prouve, ni n'offre de prouver le contrat de bail le liant au propriétaire de l'immeuble ;

Que les dispositions de l'article 101 de l'AU nonobstant ses activités ne sauraient lui être applicables que s'il existe un contrat de bail ;

Qu'il échet dès lors de rejeter l'exception soulevée ;

SUR L'EXPULSION

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que Ahmadou Khadim LO a donné en location son immeuble 52 Avenue Lamine GUEYE à Moustapha LO qu'il a fait expulser par assignation en date du 16/12/1999 de Me Djiby DIATTA, pour non paiement de loyers d'un montant de 597.372 francs ;

Considérant qu'il résulte du PV de constat en date du 15/02/2000 que l'immeuble est occupé par un télécentre géré par El Hadji LO, une entreprise de traitement de texte gérée par Monsieur Uro et le CICAR dont le responsable est Mamadou MBENGUE ;

Considérant que El Hadji LO, URO, et le CICAR sont assignés en expulsion pour occupation illégale ;

Que le CICAR n'apporte la preuve d'aucun lien contractuel (ni titre ni droit) avec Ahmadou Khadim LO propriétaire ;

Que les quittances versées au dossier et établies au nom de Moustapha LO pour des arriérés de loyers ne sauraient lui profiter ;

Qu'il échet dès lors de confirmer l'ordonnance entreprise ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en dernier ressort ;

Déclare l'appel recevable en la forme ;

Rejette l'exception d'incompétence ;

Confirme l'ordonnance entreprise ;

Condamne CICAR aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de DAKAR, Chambre Civile et Commerciale en son audience publique et ordinaire du 15 mars 2001 séant au Palais de justice de ladite ville Bloc des Madeleines à

laquelle siégeaient Monsieur Doudou NDIAYE, Président, Messieurs Abdoulaye NDIAYE et Assane NDIAYE,
Conseillers et avec l'assistance de Maître Mame Penda NDOYE, Greffier ;
ET ONT SIGNE LE PRESENT ARRET
LE PRESIDENT ET LE GREFFIER