

**LE TRIBUNAL DE COMMERCE IE KINSHASA/GOMBE Y SIEGEANT
EN MATIERES COMMERCIALE ET ECONOMIQUE AU PREMIER
DEGRE A RENDU LE JUGEMENT SUIVANT :**

RCE. 3140.

**AUDIENCE PUBLIQUE DU VINGT DEUX OCTOBRE DEUX MILLE
TREIZE ;**

EN CAUSE : MONSIEUR SUNGUZA SELI, exerçant son commerce sous la dénomination des Ets. SUNGUZA, dont le siège est actuellement situé sur le Boulevard du 30 Juin n°49, dans la Commune de la Gombe ;

**COMPARAISANT PAR SES CONSEILS, MAITRE GESSARA
CONJOINTEMENT AVEC MAITRE KHONDE, AVOCATS A
KINSHASA ;**

DEMANDERESSE

Aux termes d'un exploit d'assignation en annulation bail, en déguerpissement, en recouvrement de créance et en dommages-intérêts de l'Huissier FATAKI MAUWA de Kinshasa/Gombe, faite en date du 05/07/2013 ;

CONTRE : MADAME JOELLE BILE SCHETTER, Commerçante exerçant son commerce sous la dénomination de l'Agence F4, domiciliée, Immeuble BOTOUR, 5ème étage dans la Commune de la Gombe

**COMPARAISANT PAR SON CONSEIL, MAITRE THOMAS
GAMAKOLO, AVOCAT A KINSHASA ;**

DEFENDERESSE

Aux fins dudit exploit ;

Vu l'ordonnance de fixation de date d'audience prise en date du 03/07/2013 par le Président du Tribunal de Commerce de Kinshasa/Gombe, laquelle fixa la cause inscrite sous le RCE.3140 ; En Cause Monsieur SUNGUZA SELI contre JOELLE BILE SCHETTER, d'avoir à comparaître par devant le Tribunal de céans siégeant en matières commerciale et économique au premier degré à son audience publique du 16/07/2013 à 9h30' du matin ;

Par ledit exploit, la demanderesse fut donner à la défenderesse, assignation, d'avoir à comparaître par devant le Tribunal de céans, siégeant en matières

commerciale et économique au premier degré à son audience publique du 16/07/2013 à 9h30' du matin en ces termes :

A CES CAUSES ;

“Sous toutes réserves généralement quelconques ;

PLAISE AU TRIBUNAL DE :

1. Dire recevable et fondée sur toute la ligne la présente action de mon requérant ;
 2. Constater la résiliation du contrat de bail pour inexécution fautive des obligations contractuelles par l'assignée et en conséquence ;
 3. La condamner au déguerpissement des lieux;
 4. La condamner à payer à mon requérant la somme équivalente en Francs Congolais à 25.000 USD représentant les loyers échus au 30 Juin 2013 et l'équivalent en Francs Congolais de 7.500 USD représente tant trois mois de garantie locative non versé soit un total de l'équivalent en Franc Congolais de 32.500 USD, ainsi que tous autres loyers qui seront échus depuis la saisine du Tribunal jusqu'à l'exécution de la décision judiciaire par le déguerpissement effectif de l'assignée ;
 5. La condamner en sus à payer à mon requérant la somme équivalente en Francs Congolais à 15.000 USD à titre des dommages intérêts pour les préjudices subis du fait de l'assignée ;
 6. Dire que toutes les sommes dues à mon requérant à “ un titre ou à un autre seront productrices d'intérêts commerciaux de 8% l'an conformément à la loi étant donné sa qualité de commerçant ;
 7. Dire le jugement à intervenir exécutoire nonobstant recours et sans caution conformément à l'article 21 du code de procédure civile ;
 8. Mettre des frais et dépens à charge exclusive de l'assignée.
- La cause étant inscrite sous le numéro 3140 du rôle des affaires commerciales et économiques au premier degré, fut fixée et introduite à l'audience publique du 16/07/2013 à 9 h30' du matin ;
- A l'appel de la cause à cette audience à laquelle les parties comparurent par leurs Conseils, Maître KHONDE pour la demanderesse, Maître Thomas GAMAKOLO pour la défenderesse ;
- Sur l'état de la procédure, le Tribunal se déclara saisi ;
- Sur leur demande et de leur commun accord, le Tribunal renvoya la cause à l'audience publique du 13/08/2013 à 9h30' du matin ;
- A l'appel de la cause à cette dernière audience, à laquelle les parties comparurent par leurs Conseils, Maître GESSARA conjointement avec Maître KONDE pour la demanderesse, Maître Thomas GAMAKOLO pour la défenderesse ;

Sur l'état de la procédure, le Tribunal se déclara saisi et invita les parties à présenter leurs dires et moyens ;

Sur invitation du Tribunal, les Conseils de deux parties, exposèrent les faits, plaidèrent et conclurent ;

DISPOSITIF DES CONCLUSIONS ECRITES DES CONSEILS DE LA DEMANDERESSE ;

PAR CES MOTIFS ET AUTRES A SUPPLEER D'OFFICE

Sous toutes réserves généralement quelconques ;

PLAISE A L'AUGUSTE TRIBUNAL DE CEANS DE

1°) Dire recevable et totalement fondée la présente action du concluant SUNGUZA ;

2°) Constaté la résiliation du contrat de bail pour inexécution fautive des obligations contractuelles en vertu de la combinaison des articles 6 du contrat de bail commercial et 33 al.3 du code civil congolais livre III ;

3°) Condamner la défenderesse au déguerpissement des lieux qu'elle met en sous location au préjudice du concluant SUNGUZA en dépit du fait qu'elle ne paie pas les loyers conformément à l'article 10 du contrat de bail commercial ;

4°) Condamner en conséquence la défenderesse au paiement de 25.000USD représentant les 10 mois de loyers échus depuis la date du 30 juin 2013 (ce qui ferai 12 échus jusqu'au 30 août 2013, soit 30.000 USD), ainsi que tous autres loyers qui seront échus depuis la saisine du Tribunal jusqu'à l'exécution de la décision judiciaire par le déguerpissement effectif de la défenderesse BILE

5°) Condamner la défenderesse au paiement de 7.500 USD représentant la garantie locative servant de caution pour permettre au concluant SUNGUZA de retenir à la source en cas de cassure des biens

Au moment de la libération effective de lieux par cette dernière ;

6°) Condamner la défenderesse au paiement de 1.000 USD à titre des dommages-intérêts pour les multiples préjudices subis de son fait plus que dolosif sans lequel la présente action n'aurait pas sa raison d'être initiée et ce, conformément à la combinaison des articles 47 et 258 CCLIII ;

7°) Dire que toutes les sommes dues au concluant à un " titre ou à un autre seront productrices d'intérêts Commerciaux de 8% l'an conformément à la loi étant " donné sa qualité de commerçant et surtout le caractère commercial du litige ;

8°) Dire le jugement à intervenir exécutoire nonobstant recours et sans caution conformément à l'article 21 du code de procédure civile eu égard à l'existence à la fois d'une promesse reconnue et d'un titre authentique que justement le certificat d'enregistrement (cotes 14 et 15 dos. Concl. SUNGUZA) ;

9°) Condamner enfin la même défenderesse au paiement de l'intégralité des frais et dépens d'instance sans possibilité d'en faire supporter même une infime partie au Trésor Public eu égard à son dessein machiavélique frisant la mauvaise foi manifeste ;

ET CE SERA OEUVRE UTILE DE JUSTICE ET D'EQUITE.

Le Conseil de la défenderesse ne contesta pas la créance, mais sollicita du Tribunal, un délai rendoublé pour payer ;

Le Ministère Public représenté par Monsieur NYEMBO, Substitut du Procureur de la République ayant à son tour la parole, demanda au Tribunal d'accorder à la demanderesse le bénéfice intégral de son exploit ; Sur ce, le Tribunal déclara les débats clos, prit la cause en délibéré et à l'audience publique de ce 22/10/2013 rendit le jugement suivant:

JUGEMENT

A la requête de Monsieur SUNGUZA ZELI, exerçant son commerce sous la dénomination des Etablissements SUNGUZA, il a été donné assignation à Madame Joëlle BILE SCHETTER, Commerçante, exerçant son commerce sous la dénomination de l'Agence F4, pour entendre le Tribunal de céans :

1°Dire recevable et fondée son action ;

2°Constater la résiliation du contrat de bail pour inexécution fautive par l'assignée ;

3°La condamner au déguerpissement des lieux ;

4°La condamner à lui payer la somme équivalente en FC à 25.000 USD représentant les loyers échus au 30 juin 2013 et l'équivalent en FC de 7.500 USD représentant trois mois de garantie locative non versée, soit un total de l'équivalent en FC de 32.500 USD, ainsi que tous autres loyers qui seront échus depuis la saisine du Tribunal jusqu'à l'exécution de la décision judiciaire par le déguerpissement effectif de celle-ci ;

5°La condamner au paiement de la somme équivalente en FC à 15.000 USD à titre des dommages et intérêts pour les préjudices subis ;

6°Dire que toutes les sommes dues seront productrices d'intérêts commerciaux de 8% l'an, étant donné sa qualité de commerçant ;

7°Dire ce jugement exécutoire nonobstant tout recours et sans caution, conformément à l'article 21 du code de procédure civile ;

8°Mettre les frais et dépens à sa charge ;

A l'audience publique du 13 août 2013, la cause a été plaidée et prise en délibéré, Maître GESSARA conjointement avec Maître KHONDE KINKELA, Avocats au Barreau de Kinshasa/Gombe, ont comparu pour le demandeur,

Maître THOS GAMOKOLO, Avocat au Barreau de Kinshasa/Matete, a comparu pour la défenderesse ;

La procédure telle que suivie est régulière;

Il ressort des faits de la cause que le demandeur et la défenderesse ont conclu un contrat de bail commercial sur des bureaux situés au 5^e étage de l'immeuble Botour à Kinshasa/Gombe ;

C'est en date du 1er janvier 2013 que ce bail qui a existé bien avant a été confirmé par écrit. Le loyer mensuel a été fixé à l'équivalent en FC de 2500 USD ;

Mais, bien avant cette date, relève le demandeur dans son assignation, la défenderesse avait déjà accumulé 4 mois de retard des loyers et avait sollicité l'indulgence de celui-ci pour un paiement différé de la garantie locative équivalent à trois mois de loyers, soit 7.500 USD ;

Et, au 30 avril 2013, ajoute-t-il, elle a accumulé un retard de 8 mois de loyers, sans oublier la garantie locative non versée. Du 30 juin 2013, elle était débitrice des sommes de 32.500 USD dont 10 mois de loyers et 3 mois de garantie locative non versée ;

Mise en demeure et sommée à payer ces sommes, elle ne s'est pas exécutée, en dépit des promesses de paiement qu'elle n'a pas réalisées ;

En droit, le demandeur a soutenu que son action est recevable et fondée. Il a évoqué à cet effet l'article 6 de leur contrat de bail qui a prévu la résiliation de plein droit du contrat si le locataire ne payait pas le loyer et qu'il n'a pas régularisé cette situation dans un délai de 15 jours depuis la réception de la mise en demeure ;

C'est en date du 23 mai 2013, a dit le demandeur que la résiliation de plein droit a été notifiée à la défenderesse par le biais de son Avocat, Maître Thomas GAMAKOLO ;

Le demandeur a aussi évoqué l'article 33 alinéa 3 du code civil livre III qui si, il consacre le principe de la force de loi des conventions légalement formées, lesquelles doivent être exécutées de bonne foi ;

C'est en exécution de ces deux dispositions, l'une contractuelle et l'autre légale que le demandeur dit obtenir la résiliation de ce contrat de bail commercial, le

déguerpissement de la défenderesse des lieux qu'elle occupe et qu'elle ne parvient plus à payer ;

En effet, renchérit le demandeur, en date du 30 juin 2013, avant le déclenchement de cette action, la défenderesse avait totalisé plus de 10 mois de loyers non payés, soit au total 25000 USD, en raison de 2500\$SD par mois, à cela s'ajoute la somme de 7.500 USD représentant les trois mois de garantie locative ;

Le demandeur a soutenu par ailleurs que ces loyers constituent pour lui sa seule source de revenu et qu'en ne les payant pas comme convenu, la défenderesse lui a cause de multiples préjudices qu'elle sera condamnée à réparer par le paiement d'une modique somme de 15.000 USD payables en Francs Congolais en application des articles 47 et 258 du code civil livre III ;

Enfin, il a dit fondée l'application de l'article 21 du code de procédure civile en ce que cette créance est due suite au contrat de bail commercial conclu entre les deux parties et qu'il détient des titres authentiques pour les bureaux qu'il a donné en location à la défenderesse. Il s'agit du certificat d'enregistrement n°Vol.A. 271—Folio 81 ;

La défenderesse quant à elle, a dit ne pas contester cette créance de 25.000 USD, sauf qu'elle a relevé qu'en sa qualité d'éditrice principale, elle a commencé par accepter les bureaux comme sous-locataire d'une autre société. Lorsque celle-ci a quitté les lieux, elle est restée comme locataire, sans être capable de payer le loyer mensuel de 2500 USD. C'est ainsi quelle a pris elle aussi un sous-locataire pour se partager les charges ;

De 2008 à ces jours, a-t-elle ajouté, cela fait six ans et qu'elle n'a des arriérés de loyers que de dix mois, elle est en difficulté de payer et sollicite un délai raisonnable pour payer non pas les 32.000 USD postulés car, on ne peut pas en même demander la garantie et la résiliation du contrat de plein droit ;

Pour le Tribunal, il se dégage des pièces du dossier auxquelles il a eu égard et des débats à l'audience que le demandeur, par contrat de bail commercial, a donné en location à la défenderesse, des bureaux situés au 5^e niveau de l'immeuble BOTOUR dans la Commune de la Gombe, pour un loyer mensuel de 2.500 USD, payable en Francs Congolais au taux du jour ;

Mais la défenderesse, ne payant plus les loyers, a totalisé au jour de l'assignation, dix mois d'arriérés. Mise en demeure la première fois, le 26 décembre 2012 et la dernière fois le 11 avril 2013, cette dernière n'a pas honoré ses engagements ;

En pareil cas, il est de droit que ce contrat de bail commercial soit résilié et que la défenderesse soit expulsée ou déguerpie des lieux qu'elle occupe ;

En effet, l'article 101 alinéas 1ers de l'acte Uniforme relatif au droit commercial général, dans son livre III sur le bail commercial et fonds de commerce dispose ce qui suit :

«Le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail. A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous les occupants de son chef, après avoir fait délivrer par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail» ;

Le contrat de bail conclu par les deux parties dispose à son article 6 que «le présent bail pourra être résilié de plein droit par le bailleur, si le locataire reste en retard de payer son loyer et qu'il n'ait pas donné suite ni régularisé cette situation dans les 15 jours de la réception de la mise en demeure» ;

De ce qui précède, la résiliation de ce contrat de bail ainsi que l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe sont fondées ;

N'ayant pas payé les loyers échus qui s'élevaient à la date du 30 juin 2013 à la somme équivalente en Francs Congolais à 25.000 USD, en raison de 2.500 USD par mois de loyer, la défenderesse sera condamnée à payer ladite somme. A celle-ci s'ajoutent les 7.500 USD représentant les trois mois de garantie locative convenue et qu'elle n'avait pas payé ;

Jusqu'au jour où elle sera effectivement évacuée des lieux elle sera tenue de payer le loyer pour le temps qu'elle est restée occupée ces bureaux après la date du 30 Juin 2013 ;

Elle sera également condamnée au paiement de dommages-intérêts pour n'avoir pas respecté les obligations souscrites d'une part et pour avoir causé préjudice au demandeur qui du fait de son comportement fautif, a été obligé de se référer à la justice agir de recouvrer ses droits et d'obtenir l'expulsion de celle-ci des lieux qui lui ont été donnés en location;

Ce conformément aux dispositions de articles 45 et 258 du code civil livre III ;
En effet, le premier stipule que «le débiteur est condamné qu'il y a lieu, au paiement de dommages-intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison de retard dans l'exécution...» ;

Le deuxième, c'est-à-dire l'article 258, prévoit que : «tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à la réparer» ;

Ainsi la demande tendant à la condamnation de la défenderesse au paiement des dommages et intérêts est également fondée. Seulement, la somme de 15.000 USD postulée à cet effet par le demandeur est exagérée. Elle sera ramenée à des proportions justes et équitables ;

Le demandeur étant commerçant, toutes les sommes auxquelles la défenderesse est condamnée seront majorées des intérêts judiciaires et non commerciaux de 8% l'an jusqu'à exécution volontaire ou forcé ;

Quant à faire application de l'article 21 du code de procédure civile, cette demande est fondée en ce qui concerne la résiliation du contrat de bail commercial, l'expulsion de la défenderesse et le paiement des loyers échus non payés par elle parce que cela ressort de la commune volonté des deux parties au travers leur contrat de bail conclu le 1er janvier 2013. Il s'agit de promesse reconnue et non tenue ;

Enfin, conformément à l'article 20 du code précité, la défenderesse sera condamnée aux frais d'instance;

PAR CES MOTIFS ;

Vu l'Acte uniforme relatif au droit commercial général du Traité OHADA ;

Vu la loi portant création, organisation et fonctionnement des Tribunaux de Commerce ;

Vu la loi portant organisation, fonctionnement et compétence des juridictions de l'ordre judiciaire ;

Vu le code civil livre III ;

Vu le code de procédure civile ;

Le Tribunal, après délibéré conforme à la loi; Statuant publiquement et contradictoirement à l'égard des parties ;

Le Ministère Public entendu ;

Reçoit l'action du demandeur et la dite totalement fondée, en conséquence

1° Prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre le demandeur et la défenderesse au tort de cette dernière ;

2° Ordonne l'expulsion de la défenderesse des lieux

3° La condamne à payer au demandeur la somme équivalente en FC à 25.000 USD représentants les loyers échus au 30 juin 2013 et la somme équivalente en

FC à 7500 USD de garantie locative non versée, soit un total en FC de 32.500 USD ;

4° La condamne également au paiement de tous les autres loyers échus depuis la saisine du Tribunal jusqu'à l'expulsion effective des lieux ;

5° La condamne au paiement de la somme équivalente en FC à 2000 USD à titre des dommages et intérêts pour les préjudices subis ;

6° Dit que toutes ces sommes seront majorées des intérêts judiciaires de 8% l'an depuis l'assignation jusqu'à parfait paiement volontaire ou forcé;

7° Dit ce jugement exécutoire nonobstant tout recours et sans caution en ce qui concerne uniquement la résiliation du contrat, l'expulsion des lieux et le paiement des sommes relatives aux loyers échus, les loyers à échoir jusqu'à l'expulsion des lieux et la garantie locative non versée ;

8° La condamne enfin aux frais et dépens.

Ainsi jugé et prononcé par le Tribunal de Commerce de Kinshasa/Gombe à son audience publique du 22/10/2013 OÙ siégeaient DIDIER KIRORO SOUMARY, Juge Permanent et Président de Chambre, KUMUNA MAHOPA et MBUYI CATHY, Juges Consulaires, en présence de MAFINCE OMP, avec l'assistance de MENAKUNTU Greffière du siège.

LA GREFFIERE,

LEPRESIDENT DE CHAMBREL

Sé/Mme MENAKUNTU

Sé/Mr DIDIER KIRORO SOUMARY

LES JUGES CONSULAIRES,

1) Sé/Mr KUMUNA MAHOPA

2) Sé/Mme MBUYI CATHY.