

REPUBLIQUE DE COTE  
D'IVOIRE

-----  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
**RG N° 1168/2018**

-----  
**ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES**

-----  
Affaire :

**Monsieur BATIGMA  
Lantam**

Contre/

**Monsieur DONGUI  
Bernard**

-----  
**DECISION :**  
Contradictoire

Au principal renvoyons les parties à se  
pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par  
provision ;

Rejetons l'exception d'incompétence  
soulevée ;

Recevons monsieur BATIGMA Lantam  
en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de  
bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de monsieur  
DONGUI Bernard des lieux loués qu'il

AUDIENCE PUBLIQUE DU 11 AVRIL 2018

**L'an deux mil dix-huit  
Et le onze Avril**

Nous, **madame TOURE AMINATA épouse TOURE**,  
Vice-présidente déléguée dans les fonctions de Président  
du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière  
de référés ;

Assistée de **Maître CAMARA N'KONG BLANDINE**,  
Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 21 mars 2018, monsieur BATIGMA Lantam  
a fait assigner monsieur DONGUI Bernard à comparaitre  
le 28 Mars 2018 par-devant la juridiction de ce siège, à  
l'effet de voir :

- Ordonner l'expulsion du défendeur de l'immeuble  
qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que  
de tout occupant de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent  
jugement ;

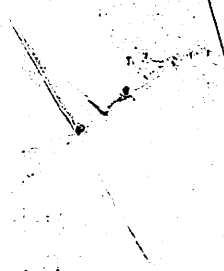
Au soutien de son action, monsieur BATIGMA Lantam  
expose qu'il a donné en location à monsieur DONGUI  
Bernard un immeuble lui appartenant, sis à Cocody  
Riviera Palmeraie, moyennant paiement de la somme de  
100.000 francs CFA au titre du loyer mensuel ;

Il affirme que relativement à la période ayant couvert les  
mois d'Octobre 2017 à Janvier 2018, son locataire n'a pas  
été en mesure de payer les loyers ;

Dans ces conditions, il a pris le soin de lui adresser une  
mise en demeure d'avoir à régler ses loyers, mais en vain ;

Il sollicite l'expulsion de monsieur DONGUI Bernard du  
local objet du bail qu'il occupe, tant de sa personne, de ses  
biens, que de tout occupant de son chef ;





A vertical line of text, possibly a page number or a section marker, located in the lower middle part of the page.

Four circular stamps or seals are arranged horizontally at the bottom of the page. The text within these stamps is mostly illegible due to fading and low resolution, but some fragments like "OFFICE" and "1912" are visible.

occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

En réplique, monsieur DONGUI Bernard soulève l'exception d'incompétence de la juridiction de céans au profit de celle du fond ;

Il explique qu'à l'occasion d'une importante pluie, l'immeuble objet du bail a été inondé pendant une durée deux mois ;

Toute chose ayant eu pour conséquence, de détériorer plusieurs de ses biens ;

Bien qu'ayant dénoncé cet état de fait à son bailleur, celui-ci n'a pas eu la diligence suffisante de réaliser les travaux nécessaires pour lui permettre une jouissance paisible de l'immeuble pris à bail ;

Pour cette raison, il affirme avoir délibérément refusé d'acquitter les loyers, car les charges locatives constituent la contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

Il estime que la juridiction de céans ne peut valablement trancher la présente contestation, sans avoir à se prononcer sur la question liée à l'exécution de leur contrat de bail, alors même que celle-ci relève de l'office des juridictions de fond ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

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

Monsieur DONGUI Bernard a comparu et conclu ;  
Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

#### **Sur l'exception d'incompétence du juge des référés**

Monsieur BATIGMA Lantam sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de monsieur DONGUI Bernard du local objet de leur contrat de bail, pour non-paiement des loyers ;

Le défendeur soulève l'exception d'incompétence du juge

des référés motif pris de ce qu'il y a risque de préjudice au fond et contestation sérieuse parce que le non-paiement des loyers se justifie par le fait que le bailleur doit effectuer des travaux ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, le juge des référés est habilité à prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;

Il y a contestation sérieuse, toutes les fois où préalablement à la prise de la mesure pour laquelle il est saisi, le juge des référés est tenu de trancher une question de droit ;

L'article 133 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général dispose : « *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.*

*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.*

*La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou*

*constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;*

L'article 133 sus visé consacre donc la compétence du juge des référés en matière de résiliation de bail et d'expulsion ;

En effet, le juge des référés est la juridiction qui statue dans les délais les plus brefs possibles, et l'urgence est d'ailleurs l'une des caractéristiques qui a conduit à la création de cette juridiction, telle que consacrée par les articles 221 et suivants du code de procédures civile, commerciale et administrative ;

En outre, il y a risque de préjudice au fond lorsqu'en prenant la mesure sollicitée le juge des référés se prononce sur des questions de fond ne pouvant être connues que par le juge du fond ;

Or, l'article 133 sus visé donne compétence d'attribution au juge des référés pour connaître de certaines questions de fond ayant trait aux conditions du bail et à sa résiliation ;

Ce sont de telles questions qui sont soumises à la juridiction de céans, à qui il est demandé de constater le non-respect des conditions du bail et d'en tirer les conséquences ;

Au demeurant aucune contestation sérieuse ni aucun risque de préjudice fond ne se posent en l'espèce ;

En effet, le défendeur qui estime que le demandeur devait procéder à des travaux dans l'immeuble occupé, avait la possibilité en attendant le règlement de ce litige, de faire consigner les loyers objet du bail ;

Or, il ne l'a pas et conditionne le paiement des loyers auxdits travaux alors même qu'il n'a initié aucune action tendant à dénoncer l'attitude du bailleur et n'a donc ainsi, et en l'état, pas juridiquement fait valoir son droit ;

Il y a donc lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée ;

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

L'action ayant été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai, il sied de la recevoir ;

### **Au fond**

### **Sur les demandes de résiliation de bail et d'expulsion**

Le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion du défendeur des lieux loués ;

L'article 133 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général dispose : « *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.*

*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.*

*La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir*

*qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;*

En l'espèce, il n'est point contesté que le preneur, en la personne de monsieur DONGUI Bernard, n'exécute pas ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers de sorte qu'il accumule à ce jour plusieurs mois d'arriérés de loyers ;

Il est en outre constant comme résultant des pièces produites, notamment le procès-verbal d'huissier en date du 12 janvier 2018, que le demandeur s'est conformé aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure le défendeur d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Il est également non moins constant qu'en dépit de ladite mise en demeure, le locataire ne s'est pas exécuté et reste encore devoir les loyers réclamés ;

S'opposant à la demande en expulsion, le défendeur, tout en reconnaissant n'avoir pas payé les loyers, prétend que le bailleur devait effectuer des travaux dans l'immeuble occupé, ce qu'il n'a pas fait ;

Il est constant qu'en application de l'article 112 sus visé, le locataire doit payer les loyers au terme convenu ;

En la présente cause, le preneur n'établit pas avoir initié une action tendant à amener le bailleur à exécuter les travaux sollicités ;

Le locataire avait en effet la possibilité de saisir le juge pour exécuter les travaux ou amener le bailleur à le faire ;

Il lui était également loisible de faire séquestrer les loyers afin qu'il ne lui soit pas reproché la non-exécution de ses obligations contractuelles ;

Le non-paiement des loyers est une violation des obligations contractuelles et une cause de résiliation du bail ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède, et conformément à l'article 133 sus visé, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur



DONGUI Bernard des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

**Sur les dépens**

Le défendeur succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée ;

Recevons monsieur BATIGMA Lantam en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de monsieur DONGUI Bernard des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge du défendeur.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

N° 00282700

O.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 26 AVR. 2018

REGISTRÉ A.J. Vol. 44 F° 33

N° 695 Bord. 23175

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef de Bureau

l'Enregistrement et du Timbre

