

3000

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 12 JUILLET 2019

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

L'an deux mil dix-neuf ;
Et le vendredi douze juillet ;

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

Nous, **BOUAFFON Olivier, Vice-président délégué dans les fonctions de** Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

RG N° 2461 / 2019

ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES

Assisté de **Maître KOUASSI KOUAME France Wilfried**, Greffier ;

Affaire :

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Monsieur **BIESSAN DANHO**
Basile

EXPOSE DU LITIGE

Contre

Par exploit d'Huissier daté du 26 juin 2019,

Monsieur **DIALLO**
SOULEYMANE

BIESSAN DANHO Basile a assigné en référé par devant nous **DIALLO SOULEYMANE** pour :

DECISION :

- Voir déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- Ordonner l'expulsion de **DIALLO SOULEYMANE** du magasin sis à Cocody Angré juste à côté du château tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- Condamner **DIALLO SOULEYMANE** aux entiers dépens ;

Contradictoire

Statuant publiquement,
contradictoirement, en
matière de référé et en
premier ressort :

Au soutien de son action, **BIESSAN DANHO**

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, dès à présent vu l'urgence et par provision ;

Basile expose qu'il est propriétaire d'un magasin sis à Cocody Angré juste à côté du château qu'il a donné en location à **DIALLO SOULEYMANE** suivant un contrat de bail à usage professionnel, moyennant la somme de 200.000 francs par mois ;

Rejetons l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée ;

Il est convenu que le paiement du loyer doit avoir lieu au plus tard le 05 du mois en cours ;

Déclarons recevable l'action de Monsieur **BIESSAN DANHO Basile** ;

Il déclare que dans l'exécution du contrat de bail, **DIALLO SOULEYMANE** va accuser des arriérés de loyers d'un montant de 730.000 francs représentant 03 mois de loyers échus et impayés allant de mars, avril à mai 2019, outre un reliquat de 130.000 francs au titre du loyer de novembre 2018 ;

L'y disons bien fondée ;
Constatons la résiliation de plein droit du contrat de bail liant Monsieur **BIESSAN DANHO Basile** à Monsieur **DIALLO SOULEYMANE** ;

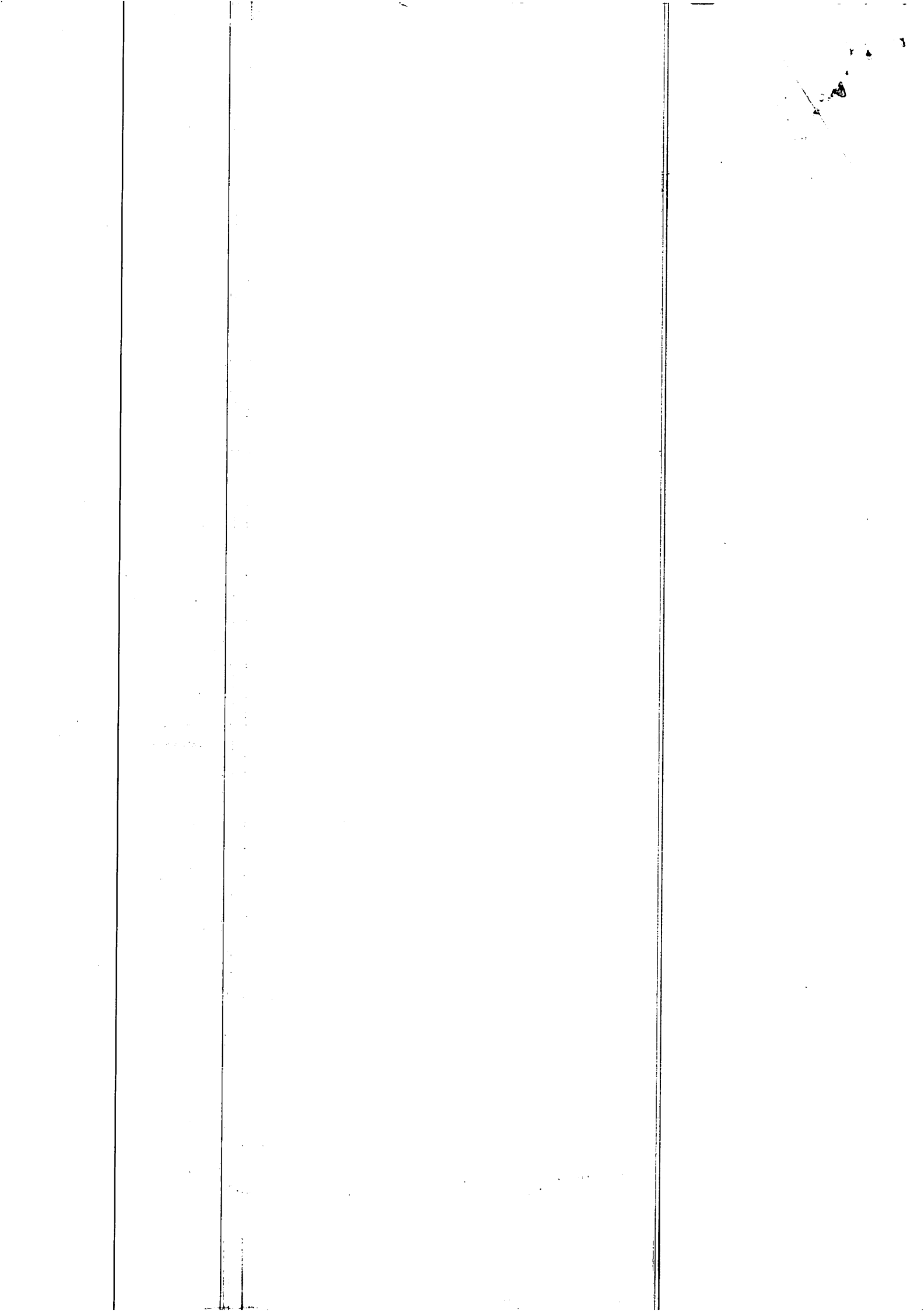
Il indique que malgré une mise en demeure qui lui a été servie, **DIALLO SOULEYMANE** ne s'est pas exécuté et reste toujours lui devoir au titre des loyers la somme de 730.000 francs ;

Ordonnons subséquemment l'expulsion de Monsieur **DIALLO SOULEYMANE** des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Il sollicite donc son expulsion des lieux, tant de

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





Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;
Condamnons Monsieur DIALLO SOULEYMANE aux dépens.

Réagissant aux écrits de BIESSAN DANHO Basile, DIALLO SOULEYMANE relève qu'il ne reste devoir au titre des loyers que la somme de 630.000 francs et non 730.000 francs ;

Il explique qu'il loue un magasin à Abidjan Cocody Angré château appartenant au demandeur depuis le 26 février 2018 et s'est toujours acquitté de ses loyers jusqu'au jour où le demandeur lui a fait savoir, verbalement, que la gestion du magasin sera désormais assurée par la société dénommée « CANAAN IMMOBILIER » qui percevra les loyers ;

Il soutient que pendant plus de deux ans, ni le demandeur, ni la société « CANAAN IMMOBILIER » ne se sont présentés à son magasin pour percevoir les loyers et il ajoute qu'il ignore l'adresse de ladite société qui lui aurait permis de s'y rendre pour s'acquitter du loyer ;

Il déclare que le 28 février 2019, la société « CANAAN IMMOBILIER » lui a fait servir une mise en demeure de payer ;

Le même jour, il versait à cette société, via l'Huissier instrumentaire, la somme de 200.000 francs au titre des loyers ;

Voulant réduire sa dette de loyers, souligne-t-il, il a proposé de payer la somme de 300.000 francs que la société « CANAAN IMMOBILIER » a refusé car celle-ci voudrait qu'il paye la somme de 500.000 francs, puis ladite société lui a fait servir de nouveau le 10 avril 2019 une mise en demeure de payer ;

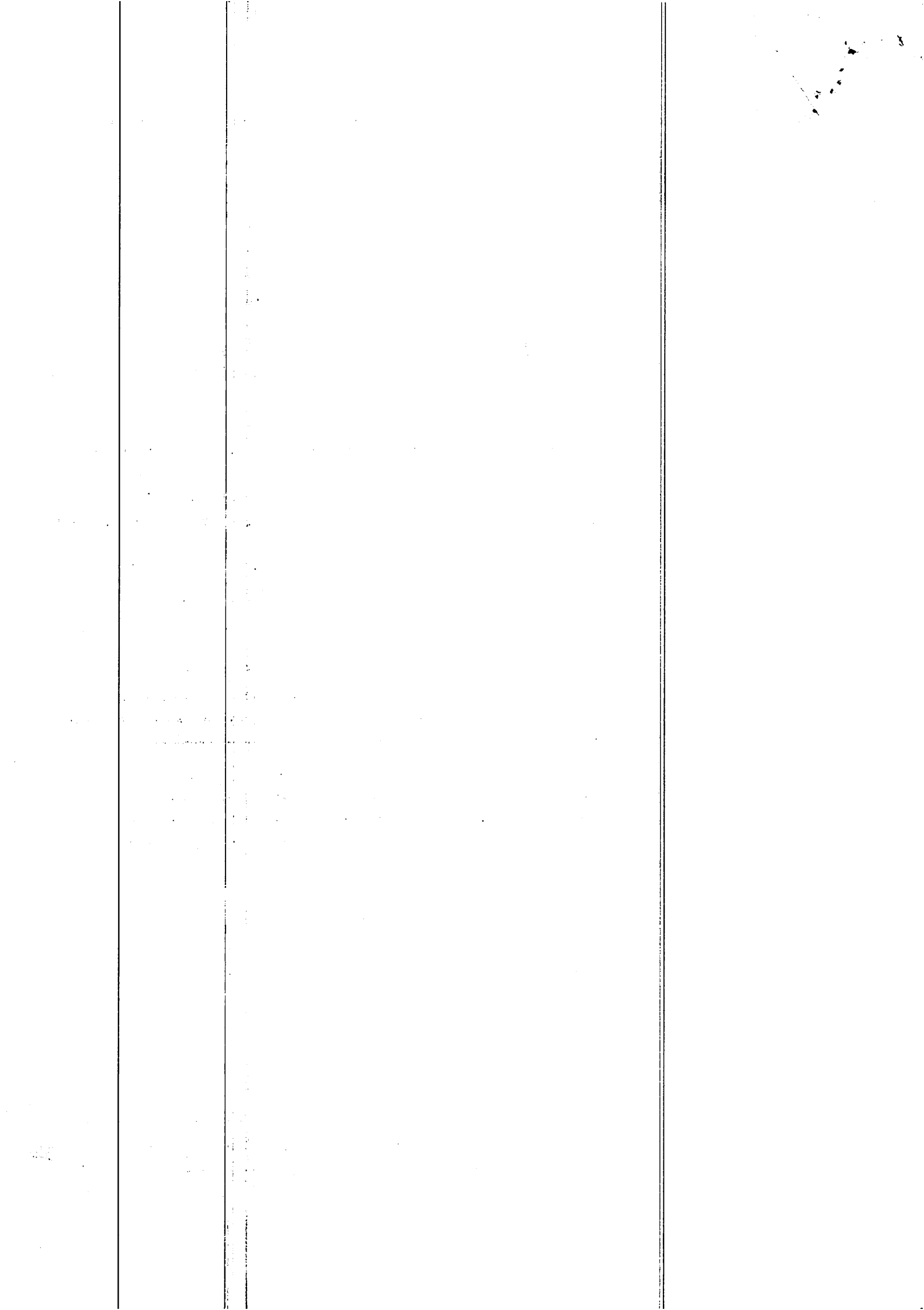
Le 14 mai 2019, la société « CANAAN IMMOBILIER » a accepté finalement de prendre la somme de 300.000 francs qu'il lui avait proposée et elle lui a adressé le 17 mai 2019 un courrier de règlement amiable non suivi d'effet ;

Il fait savoir que le demandeur a perçu de sa part la somme de 100.000 francs le 05 juin 2019 et la somme de 100.000 francs le 25 juin 2019, mais déjà le 14 juin 2019, celui-ci lui avait fait une proposition de règlement amiable de leur affaire ;

Il affirme qu'il ne reste devoir au demandeur que la somme de 630.000 francs et non la somme de 730.000 francs comme soutenu par celui-ci ;

Il sollicite du Juge des référés qu'il renvoie les parties à un règlement amiable du litige comme souhaité par le demandeur ;

Il conclut en relevant que si la juridiction compétente passait outre la demande de règlement amiable du litige, il souhaiterait payer au titre de sa dette la somme de 200.000 francs le 10 juillet 2019 et pour le paiement de la somme restante



due, majorer de 50.000 francs le loyer jusqu'à l'épuisement de la somme restante ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a été assignée à personne ; Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur l'irrecevabilité de l'action tirée de la tentative de règlement amiable préalable du litige avant la saisine de la Juridiction compétente

DIALLO SOULEYMANE sollicite du Juge des référés qu'il renvoie les parties à un règlement amiable du litige avant toute action contentieuse devant la juridiction compétente et ce, conformément à l'article 5 de la loi organique N° 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des Juridictions de commerce

Selon cette disposition « La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du Tribunal de Commerce et se tient entre les parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers, dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation » ;

Cette disposition nationale est inapplicable dans la présente cause en ce que les litiges relatifs à la résiliation du contrat de bail et à l'expulsion du locataire des lieux loués sont régis par l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qui a un caractère supra national, notamment en son article 133 qui exige que la demande aux fins de résiliation du contrat de bail soit précédé d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions de bail et non d'un règlement amiable du litige ;

Il y a lieu de rejeter cette fin de non recevoir soulevée ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de BIESSAN DANHO Basile a été introduite dans les formes et délais légaux ; Il convient de la déclarer recevable ;

-AU FOND

Sur l'expulsion de la défenderesse des lieux occupés

BIESSAN DANHO Basile sollicite l'expulsion de DIALLO SOULEYMANE des lieux occupés au motif que celle-ci accuse des arriérés de loyers d'un montant de 730.000 francs ;

100

L'article 226 alinéas 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que « Le Juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal » ;

Il ressort de ce texte que le Juge des référés peut prononcer toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse en sa qualité de Juge de l'évidence ou qui ne préjudicient pas au fond ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général, « 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 les destinataires qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de la 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 ... » ;

Il résulte de l'analyse de ce texte que le bailleur et le locataire doivent s'acquitter des obligations résultant de leur contrat de bail ;

En l'espèce, BIESSAN DANHO Basile sollicite l'expulsion de DIALLO SOULEYMANE de son local pour les raisons évoquées plus haut ;

Il est constant comme résultant des pièces produites au dossier que le contrat de bail liant les parties contient une clause résolutoire de plein droit ;

Il n'est pas contesté que DIALLO SOULEYMANE a accusé des mois d'arriérés de loyers d'un montant de 730.000 francs ;

En dépit de deux mise en demeure de payer, l'une datée du 28 février 2019 et l'autre du 10 avril 2019, le demandeur n'a pas apuré sa dette de loyers ;

Il convient dès lors de constater la résiliation du contrat de bail liant BIESSAN DANHO Basile à DIALLO SOULEYMANE conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général et à la clause résolutoire de plein droit insérée dans le contrat de bail, et d'ordonner subséquentement l'expulsion de DIALLO SOULEYMANE des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Handwritten marks or scribbles in the top right corner.

Sur l'exécution provisoire de la décision

BIESSAN DANHO Basile sollicite du Tribunal l'exécution provisoire de la décision ;

Les ordonnances rendues étant exécutoires par provision en application de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la demande d'exécution provisoire de la décision est surabondante ;

Sur les dépens

DIALLO SOUMEYMANE succombant ; Il convient de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé 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'irrecevabilité de l'action soulevée ;

Déclarons recevable l'action de Monsieur BIESSAN DANHO Basile ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation de plein droit du contrat de bail liant Monsieur BIESSAN DANHO Basile à Monsieur DIALLO SOULEYMANE ;

Ordonnons subséquemment l'expulsion de Monsieur DIALLO SOULEYMANE des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Condamnons Monsieur DIALLO SOULEYMANE aux dépens.

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

Et avons signé avec le Greffier.

N° 0339753

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 06.01.2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 60
N° 1258 Bord. 479 J. 19

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



