

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 09 NOVEMBRE 2017

RG N° 3440/17

Monsieur DIARRA Zangué
(Maître BAKAYOKO Sidiki)

C/

Monsieur OUATTARA Fangadiaga Michel

DECISION :

Contradictoire

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

Déclarons l'action de Monsieur DIARRA Zangué
irrecevable ;

Le condamnons aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 09 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;
Et le neuf novembre ;

Nous, **KACOU Brédoumou Florent**, Juge délégué
dans les fonctions de Président du Tribunal de
Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé en
notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assisté de **Maître MEL YOU Prisca Ella**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 08 septembre 2017,
Monsieur DIARRA Zangué né le 31/12/1956 a
MOrybougou/Mali de nationalité Malienne propriétaire
immobilier domicilié à Yopougon Maroc, a assigné
Monsieur OUATTARA Fangadiaga Michel, né le
29/09/1973 à Bouaké, de nationalité Ivoirienne, locataire
chez le requérant à Yopougon quartier Maroc, à
comparaître le 05 octobre 2017 devant la juridiction de
référé de ce siège à l'effet de s'entendre :

- prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, le demandeur expose qu'il a
donné à bail à Monsieur OUATTARA Fangadiaga
Michel, un local à usage commercial sis à Yopougon
Maroc, Carrefour TIKEN JAH, lot n°1471 moyennant un
loyer mensuel de 65.000 F CFA ;

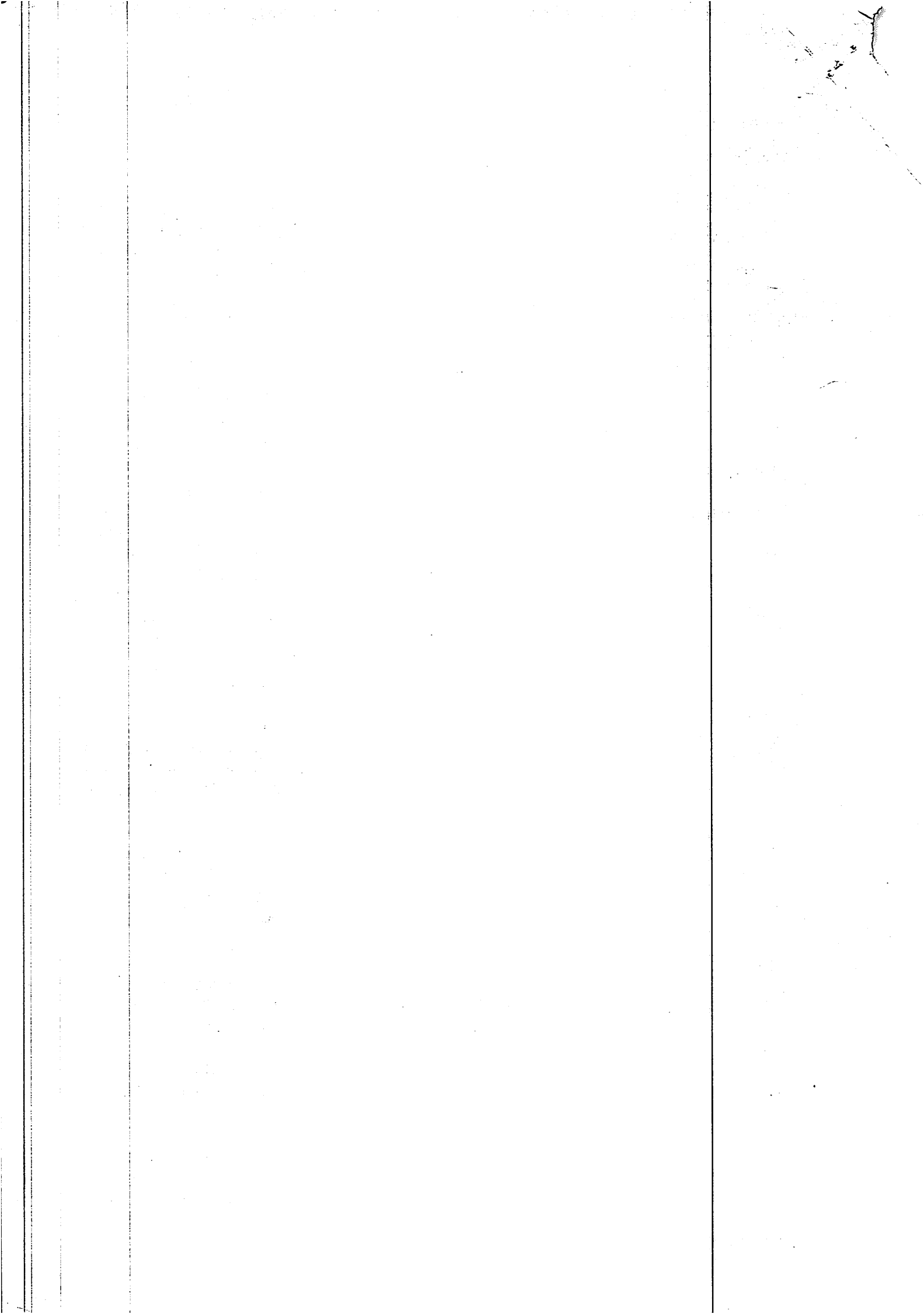
Que le défendeur ne paie pas régulièrement le loyer, de
sorte qu'il reste devoir la somme de 260.000 F CFA,
représentant 04 mois de loyers échus et impayés
couvrant la période allant de juin 2017 à septembre
2017 ;

Qu'en outre, le défendeur a sous-loué le local à
Monsieur KOUASSI Kouabenan Camille en violation
flagrante de l'article 8 du contrat de bail ;

Que la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses
et conditions du bail servie le 10 mai 2017 est restée
sans suite ;

Que Monsieur DIARRA Zangué demande par
conséquent à la juridiction de céans de prononcer la
résiliation du bail liant les parties et d'ordonner





l'expulsion de Monsieur OUATTARA Fangadiaga Michel du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réplique, Monsieur OUATTARA Fangadiaga Michel indique qu'il a libéré les lieux loués le 24 octobre 2017 ;

Que cependant, le bailleur refuse de lui rembourser l'intégralité de sa caution ;

Les parties ont été appelées, conformément aux dispositions de l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, à présenter leurs observations sur le moyen d'irrecevabilité de l'action tiré de la violation des dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général que la juridiction de céans soulève d'office.

SUR CE

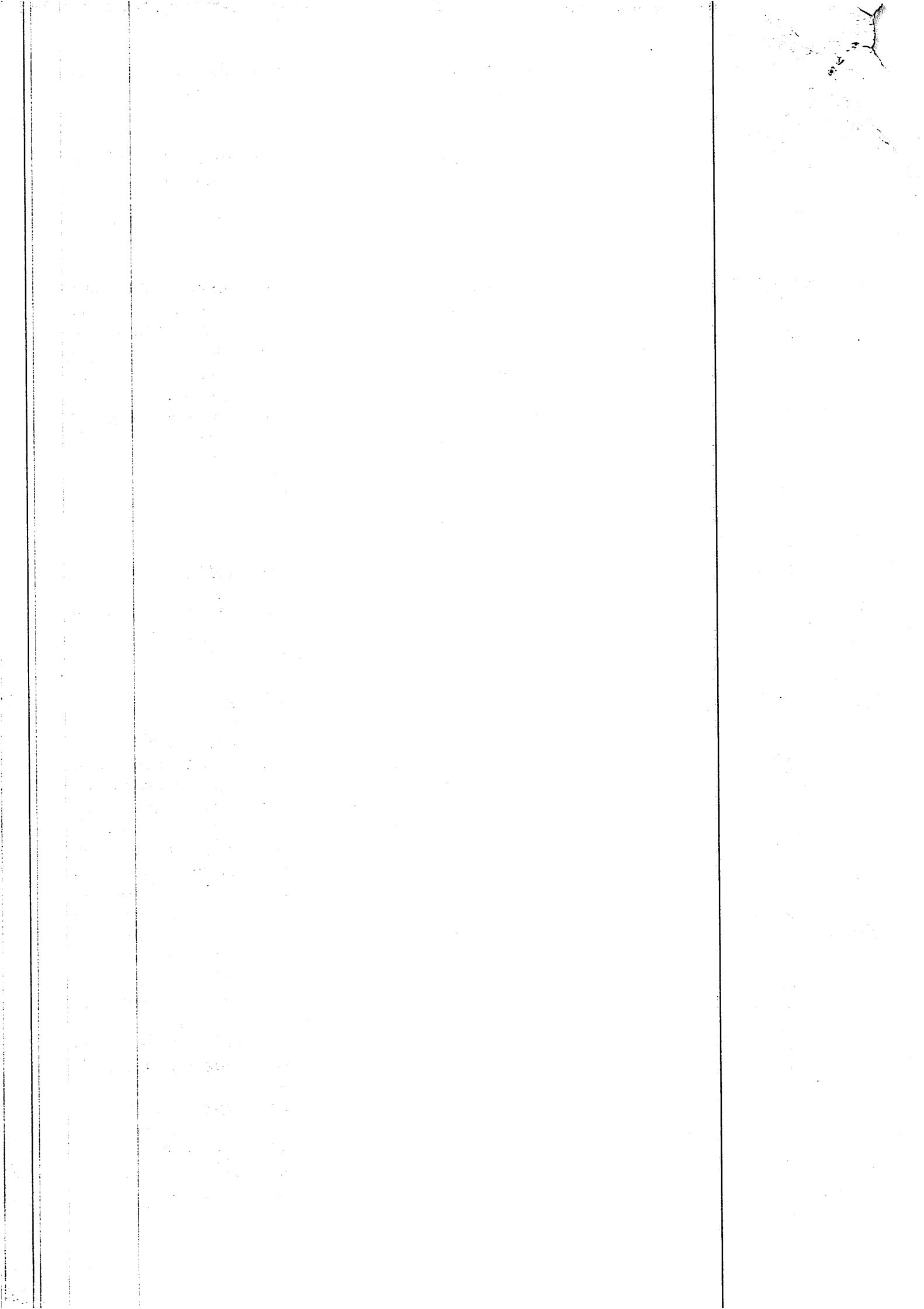
En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur OUATTARA Fangadiaga Michel a conclu et fait valoir ses moyens. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Sur la recevabilité

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général dispose que « *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 ».

Il ressort de l'analyse de ce texte que l'action en résiliation du bail à usage professionnel doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées.

En l'espèce, il ressort du dossier que Monsieur DIARRA Zangué a fait servir à Monsieur OUATTARA Fangadiaga Michel, une mise en demeure en date du 10 mai 2017 dans laquelle il fait état du non-paiement des loyers échus des mois de décembre 2015 à avril 2016 et du reliquat du mois de novembre par celui-ci.

Or, dans l'acte d'assignation en date du 09 septembre 2017, Monsieur OUATTARA Fangadiaga Michel sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Monsieur DIARRA Zangué des lieux loués au motif que celle-ci n'a pas payé les loyers échus sur la période allant de juin 2017 à septembre 2017 et que celui-ci a sous-loué le local en violation de l'article 8 du bail.

Il en résulte que le demandeur n'a pas adressé une mise en demeure à Monsieur OUATTARA Fangadiaga Michel d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail sus indiquées pour lesquelles il sollicite la résiliation du bail. En effet, la mise en demeure du 10 mai 2017 produite au dossier ne concerne pas le non-respect des clauses et conditions visées dans l'acte d'assignation.

Dès lors, il convient de déclarer l'action de Monsieur DIARRA Zangué irrecevable pour violation des dispositions de l'article 133 précité.

Sur les dépens

Monsieur DIARRA Zangué succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens.

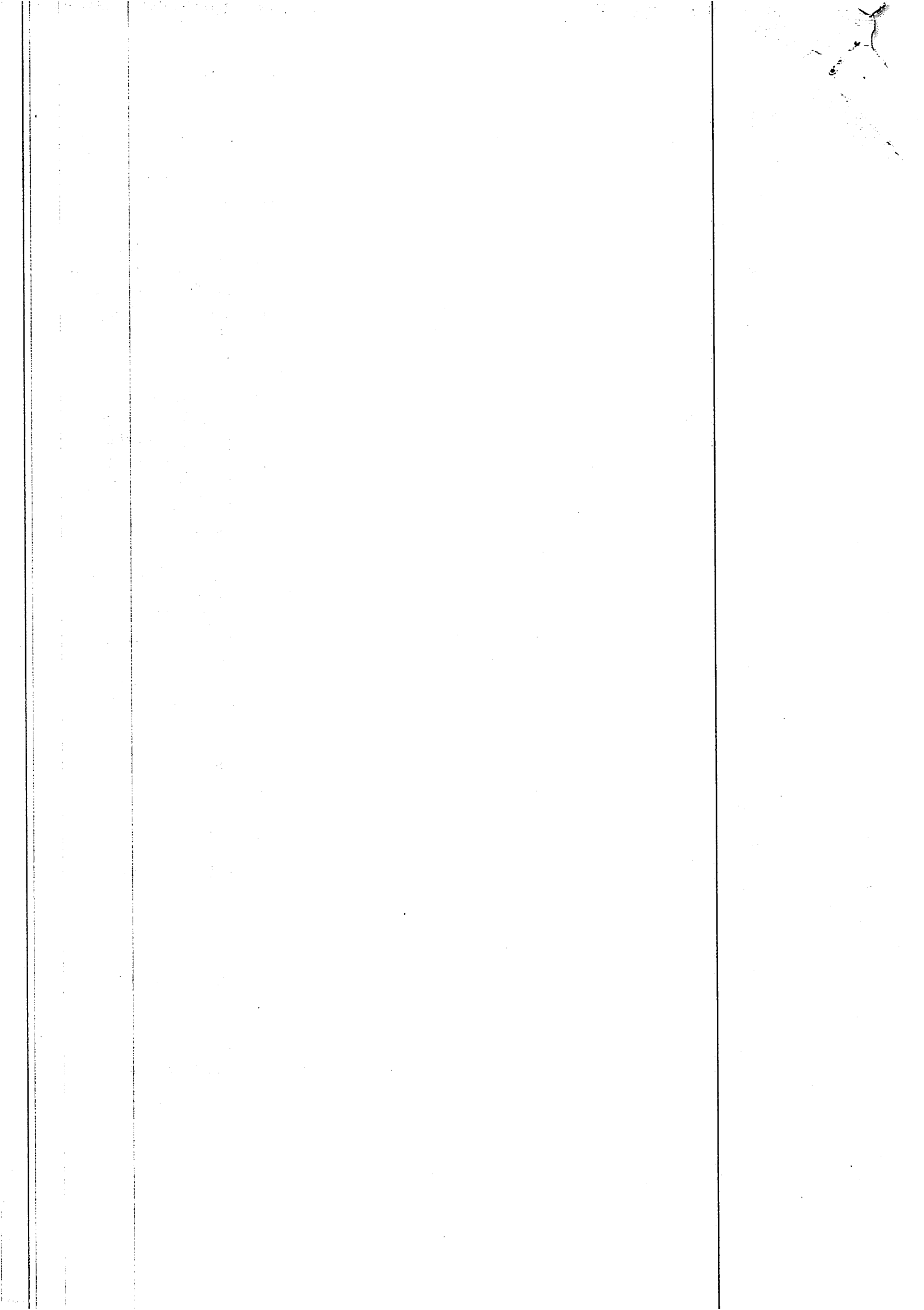
PAR CES MOTIFS

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

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

Déclarons l'action de Monsieur DIARRA Zangué irrecevable ;

Le condamnons aux dépens.



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

Et ont signé le Président et le Greffier ;

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

9N00286020

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRÉ AU BUREAU
Le 24 NOV 2017
REGISTRE A.J. Vol. 44 F. 98
N° 2105 Bord. 597 76
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

[Handwritten signature]

