



REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

 ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
 du 24/04/2018

 RG N°1271/2018

Affaire :

MONSIEUR MOSEBOLATAN MALICK SOLA

- Contre
 1/ MONSIEUR GORA N'DAO
 2/ MONSIEUR ZAMPALIGRE AROUNA
 3/ MONSIEUR QUIND SOURI
 4/ MONSIEUR GBADAMASSI AKIMU
 5/ MADAME ADJE AKISSI JEANNE

DECISION

CONTADICTOIRE

Déclarons recevable l'action de monsieur
 MOSEBOLATAN MALICK SOLA ;
 L'y disons mal fondée;
 L'en déboutons ;
 Le condamnons aux entiers dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE DU vingt QUATRE AVRIL 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le vingt-quatre avril ;

Nous, madame N'DRI AMON Pauline Vice-président,
déléguée 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 ;

Assistée de Maître BAH STEPHANIE, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 22 mars 2018 , avec
 avenir d'audience en date du 27 mars 2018, monsieur
 MOSEBOLATAN MALICK SOLA, né le 26/11/1973 à
 ABIDJAN, de nationalité Nigériane, commerçant,
 demeurant aux ETATS UNIS d'AMERIQUE 951 HOE AVE
 7 APT 1H BRONX NEW YORK 10459, représenté par
 ABOUBACAR SHARAF, a fait servir assignation à
 monsieur GORA N'DAO, majeur, de nationalité
 Sénégalaise, monsieur ZAMPALIGRE AROUNA, majeur,
 de nationalité Burkinabé, monsieur QUIND SOURI,
 majeur, de nationalité Burkinabé, monsieur GBADAMASSI
 AKIMU, majeur, de nationalité Burkinabé et madame
 ADJE AKISSI JEANNE, majeure, de nationalité Ivoirienne,
 d'avoir à comparaître le mardi 03 avril 2018 par devant le
 Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en
 matière de référé expulsion aux fins de voir prononcer la
 résiliation des baux le liant aux défendeurs et ordonner
 leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur
 personne de leurs biens que de tous occupants de leur
 chef ;

Au soutien de son action, il expose qu'il est propriétaire
 d'une cour en bande située à Abidjan- Cocody les II
 Plateaux derrière le Supermarché SOCOCE, qu'il loue aux
 défendeurs suivant un bail à usage commercial
 moyennant un loyer mensuel de trente-cinq mille(35.000)

04 0718
 2018
 1
 40000

francs CFA ;

Faute pour les preneurs de s'acquitter régulièrement du loyer, ils restent lui devoir chacun la somme de deux cent dix mille (210.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés des mois de janvier à juin 2017 ;

Il indique que le non-paiement du loyer étant une cause de résiliation du bail, en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, il a servi aux preneurs une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est demeurée infructueuse ;

Il estime qu'il y a extrême urgence à faire droit à sa demande eu égard au préjudice financier que lui cause les défendeurs ;

En réplique, les défendeurs GORA N'DAO, ZAMPALIGRE AROUNA QUIND SOURI et ADJE AKISSI JEANNE, ont tous déclaré qu'ils sont à jour de leurs loyers et ne restent devoir aucune somme d'argent au titre des loyers échus et impayés en produisant leurs quittances de paiement ;

Madame ADJE AKISSI JEANNE a précisé dans ses écritures que le bail a été signé avec monsieur ALADJI depuis courant année 2010 ;

Depuis cette date, les preneurs se sont acquittés régulièrement du loyer jusqu'à ce que suite à un différend de famille opposant ce dernier au demandeur, le propriétaire des lieux résidant aux USA, désigne un autre frère mandataire entre les mains de qui les loyers doivent être désormais payés ;

Le demandeur n'ayant pas rapporté la preuve qu'il est le mandataire du propriétaire des lieux loués, les loyers n'ont pas été payés entre ses mains surtout que le nouveau mandataire leur a notifié la procuration le désignant comme mandataire chargé de percevoir les loyers des locaux donnés à bail ;

Entre temps le différend de leur famille étant désormais réglé, le demandeur les informait de ce que le loyer passe désormais de trente-cinq mille (35.000) francs CFA à soixante-cinq mille (65.000) francs CFA, ce à quoi les défendeurs se sont opposés ;

Elle argue que face à leur refus d'accepter cette augmentation vertigineuse, le demandeur les a assignés en la présente action en résiliation et en expulsion pour non-paiement de loyers de six mois versés entre les mains

de son frère mandataire et non entre les siennes ; alors qu'ils sont tous à jour de leurs loyers respectifs ;

Pour ces motifs, elle sollicite de la juridiction de céans dire le demandeur mal fondé en son action et l'en débouter ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Il résulte des pièces et productions du dossier que les défendeurs ont tous eu connaissance de la présente procédure ;

Il convient de statuer contradictoirement ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de MOSEBOLATAN MALICK SOLA a été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR

Monsieur MOSEBOLATAN MALICK SOLA sollicite la résiliation des baux à usage commercial le liant à chacun des défendeurs pour non-paiement de loyers échus ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2 et 3 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général 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 tout occupant de son chef ;

Il ressort de ces trois alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ; lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par les juridictions sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

Elle est faite par voies d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière ; c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 susvisé à savoir la reproduction intégrale dudit texte ; ainsi que la ou les clauses et conditions du bail violées ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces et productions du dossier que les défendeurs, ne doivent aucun loyer échu et impayés à monsieur MOSEBOLATAN MALICK SOLA ; ceux-ci s'étant acquittés régulièrement de leurs loyers de la période indiquée entre les mains du nouveau mandataire désigné pour percevoir les loyers des locaux par eux occupés suite à une procuration le désignant comme tel qui leur a été notifiée ;

Dès lors, le demandeur qui a repris cette qualité, ne saurait pour les six mois que les défendeurs ont payé les

loyers entre les mains de ce mandataire, soutenir valablement qu'ils restent devoir cette période au titre des loyers échus et impayés sans rapporter la preuve qu'ils ont mal payé ; et qu'ils doivent payer deux fois comme le dit l'adage ;

En conséquence, les défendeurs n'ont violé aucune clause ni conditions du bail les liant au demandeur justifiant la résiliation de leurs contrats de bail et leur expulsion des lieux loués qu'ils occupent ;

Il convient de dire monsieur MOSEBOLATAN MALICK SOLA mal fondé en sa demande et l'en débouter purement et simplement ;

SUR LES DEPENS

Le demandeur succombe à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclarons recevable l'action de monsieur MOSEBOLATAN MALICK SOLA ;

L'y disons mal fondé ;

L'en déboutons ;

Le condamnons aux entiers dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.



9^{n°}
00282711

C.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 07 JUN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 444 F° 44
N° 911 Bord 307 49

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre



1918
 1919
 1920
 1921
 1922
 1923
 1924
 1925
 1926
 1927
 1928
 1929
 1930
 1931
 1932
 1933
 1934
 1935
 1936
 1937
 1938
 1939
 1940
 1941
 1942
 1943
 1944
 1945
 1946
 1947
 1948
 1949
 1950
 1951
 1952
 1953
 1954
 1955
 1956
 1957
 1958
 1959
 1960
 1961
 1962
 1963
 1964
 1965
 1966
 1967
 1968
 1969
 1970
 1971
 1972
 1973
 1974
 1975
 1976
 1977
 1978
 1979
 1980
 1981
 1982
 1983
 1984
 1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050