

Appel N° 1375 du 30/10/19

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 14/08/2019

RG N° 2090/2019

AUDIENCE PUBLIQUE DU 14 AOÛT 2019

L'an deux mil dix-neuf ;
Et le quatorze Août ;

Nous, **Madame KOUASSI Amenan** épouse **DJINPHIE**, Vice-président 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 ;

Monsieur SEKA YAPI HYACINTHE

(Maître **ASSOKO HERACLES MAYE**)

Assisté de Maître **KODJANE Marie-Laure épouse NANOU**, Greffier,

C/

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON

(Cabinet **MERE SANS TACHE**)

Par exploit en date du 25 Mai 2019, monsieur SEKA YAPI HYACINTHE, né le 13 janvier 1973 à BECOUEFIN-AKOUBE, COTE D'IVOIRE, ingénieur électronicien, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, commune de COCODY, RIVIERA-ROSIERS V, 01 BP 3865 Abidjan 01, ayant pour conseil, Maître ASSOKO HERACLES MAYE, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan, Cocody Cité des Arts, aux 166 Logements, Bâtiment H, 1^{er} étage, Porte 116, 08 BP 2236 ABIDJAN 08 TEL: 22442608/44275212, a assigné monsieur NDIAYE NIABA SALOMON, né le 18 Mai 1965, majeur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, Cocody, CEL : 07 49 59 34 à comparaître, le 14 Juin 2019, devant la juridiction des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan à l'effet de s'entendre :

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée ;

Déclarons recevable l'action de monsieur SEKA YAPI HYACINTHE

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON de l'immeuble constituant en un terrain bâti sur le lot 954 sis à Abidjan Cocody quartier Bonoumin, d'une superficie de 800 m² objet du titre foncier N°207.504 de la circonscription foncière de Cocody, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- constater la violation des stipulations contractuelles par le défendeur ;
- constater la résiliation du contrat de bail qui lie les parties ;
- en conséquence, ordonner l'expulsion de monsieur NDIAYE NIABA SALOMON, ainsi que tous occupants de son chef, avec si besoin l'assistance de la force publique et celle d'un serrurier ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ultérieures ;
- condamner monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON aux entiers dépens ;

Condamnons le défendeur aux dépens de l'instance.

Au soutien de son action, monsieur SEKA YAPI HYACINTHE explique que par acte passé devant Maître Angelin Olivier YABLAI, Notaire à Abidjan, en date du 08 Septembre 2016, il a acquis de monsieur SEREGOUÉ BAH ANTOINE et de son



GROSSE 23/10/19
SEKA

épouse, madame SIE ECI VALERIE un bien immobilier, en la forme d'un terrain bâti sur le lot 954, ilot 68 sis à Abidjan Cocody quartier BONOUMIN, d'une superficie de 800 m², objet du titre foncier N°207.504 de la circonscription foncière de Cocody ;

Il fait valoir qu'en date du 29 Mars 2017, suivant un contrat de bail à durée déterminée de deux ans, il a donné en location au défendeur sa villa à usage professionnel, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.200.000 FCFA, exigible d'avance et au plus tard le 05 du mois en cours ;

Il indique que le 27 mars 2018, il a été informé par monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON des actes de nature à troubler sa jouissance des lieux accomplis par Maître TOH DIORO MARTIN, huissier de justice, qui, à la requête d'un dénommé « monsieur METOBA COULIBALY », lui a servi une sommation interpellative et un exploit de congé aux fins de reprise des lieux ;

Suite à la réception desdits actes d'huissier de justice, poursuit-il, son conseil, Maître ASSOKO HERACLES MAYE, Avocat à la Cour, a tenu une séance de travail avec le défendeur le 03 Avril 2018, dans les locaux loués et un courrier lui a été remis, séance tenante, pour l'informer des actions qu'il a entrepris pour faire cesser les troubles allégués ;

Il fait noter qu'en dépit de ces démarches entreprises pour faire cesser le trouble à lui causé, monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON l'a assigné en cessation de trouble de jouissance, le 17 Mai 2018, par devant le Juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ; lequel s'est déclaré incompétent au profit de la juridiction des référés du Tribunal de Première instance d'Abidjan-Plateau ;

Il révèle que depuis le mois de Mars 2018, monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON qui occupe toujours les lieux, ne paye plus les loyers mensuels violant ainsi les termes du bail à lui consenti ;

Il ajoute que toutes les démarches amiables et les mises en demeure de payer qui lui ont été signifiées sous peine d'expulsion sont demeurées infructueuses ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction des référés de constater la résiliation du bail à usage professionnel le liant au défendeur et ordonner son expulsion, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef sur le fondement des articles 112 et 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ;

En réplique, monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON fait valoir qu'en cours d'exécution du contrat de bail conclu avec le demandeur, monsieur METOBA COULIBALY s'est présenté à lui

comme étant le véritable propriétaire du local litigieux ;

Ainsi, dit-il, monsieur SEKA YAPI HYACINTHE n'ayant entrepris aucune action pour défendre ses intérêts, il a conclu un autre contrat de bail avec monsieur METOBA COULIBALY le véritable propriétaire ;

Il soutient que le demandeur ne justifie pas sa qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux de sorte que le juge des référés est incompétent pour connaître de la présente action ;

Subsidiairement, il conclut au mal fondée de l'action de monsieur SEKA YAPI HYACINTHE pour le même motif ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la compétence de la juridiction des référés

Monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON plaide l'incompétence de la juridiction de céans motif pris de ce que monsieur SEKA YAPI HYACINTHE n'est pas propriétaire du local litigieux ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés ne peut en cas d'urgence et en l'absence de contestation sérieuse, que prendre des mesures à caractère provisoire ;

En outre, l'article 226 alinéa 1 du code de procédure précité précise que: « *Le juge des référés, statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal.* » ;

Il ressort de l'analyse de ces dispositions que la décision du juge des référés qui est juge de l'évidence ne doit pas préjudicier au fond ;

Il y a préjudice au fond, toutes les fois où préalablement à la prise de la mesure sollicitée, le juge des référés doit trancher une question de fond ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail à usage professionnel ;

Il est également constant que monsieur SEKA YAPI HYACINTHE

sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion du défendeur pour non-paiement de loyer ;

En outre, il est de principe que l'action en résiliation et expulsion appartient aux parties prenantes au contrat de bail ;

Dès lors pour prendre la mesure sollicitée, la juridiction des référés ne sera pas amené à se prononcer sur une question de fond notamment la qualité de propriétaire du demandeur de l'immeuble litigieux ; celui-ci étant le bailleur de monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON tel qu'il ressort du contrat de bail produit au dossier de la procédure ;

Il y a donc lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée et de nous déclarer compétent pour connaître du présent litige ;

Sur la recevabilité

L'action a été introduite selon les forme et délai prescrits ; il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bienfondé des demandes en résiliation et en expulsion

Monsieur SEKA YAPI HYACINTHE sollicite la résiliation du bail liant à monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON et l'expulsion de celui-ci des lieux loués au motif qu'il ne paye pas les loyers convenus ;

L'article 112 alinéa 1^{er} de l'Acte Uniforme du Traité OHADA portant sur le droit commercial général dispose que « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté* » ;

L'article 133 du même Acte Uniforme précise 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.» ;

En l'espèce, il est acquis aux débats que monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON n'a pas exécuté 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 établi comme résultant des pièces du dossier notamment du procès-verbal d'huissier en date du 19 Novembre 2018, que monsieur SEKA YAPI HYACINTHE a adressé au défendeur une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail relatives au paiement des loyers échus, conformément aux dispositions de l'article 133 sus énoncé ;

Il est également non moins constant que, nonobstant cette mise en demeure régulière, monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON ne s'est pas acquitté des loyers échus ;

Celui-ci justifie le non-paiement du loyer en alléguant qu'il a conclu un nouveau contrat avec monsieur METOBA COULIBALY le véritable propriétaire du local litigieux qui lui a signifié une sommation interpellative ;

Toutefois, il est acquis aux débats que monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON occupe le local querellé en vertu du contrat de bail conclu avec le demandeur ;

En outre, le défendeur ne rapporte pas la preuve que ce contrat de bail liant les parties a pris fin d'une part, et d'autre part, il ne produit aucune pièce, notamment une décision de justice attestant que monsieur SEKA YAPI HYACINTHE n'avait pas qualité pour conclure le contrat de bail liant les parties, encore et surtout que celui-ci produit au dossier de la procédure, un acte notarié pour justifier qu'il déteint un droit réel sur ledit local ;

Dès lors, c'est à tort que se fondant sur la sommation interpellative à lui adressée par monsieur METOBA COULIBALY, monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON a cessé de payer les loyers entre les mains de monsieur SEKA YAPI HYACINTHE son bailleur ;

Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions de l'article 133 susvisé, et en vertu de la clause résolutoire de plein droit prévue à l'article 24 du contrat de bail liant les parties, de constater la résiliation dudit contrat de bail et d'ordonner

conséquemment l'expulsion de monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON du local loué, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur les dépens

Monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON succombe ; il sied 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 ;

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée ;

Déclarons recevable l'action de monsieur SEKA YAPI HYACINTHE

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de monsieur N'DIAYE NIABA SALOMON de l'immeuble constituant en un terrain bâti sur le lot 954 sis à Abidjan Cocody quartier Bonoumin, d'une superficie de 800 m² objet du titre foncier N°207.504 de la circonscription foncière de Cocody, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Condamnons le défendeur aux dépens de l'instance.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.



NRCC: D339763

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 16 SEPT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 43 F. 69
N° 1440 Bord. 536 J. 21

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

