



REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
du 17/04/2018

RG N°1189 /2018

Affaire :

1- MONSIEUR TCHIMOU KOUTOUAN

2-LA SOCIETE IMMOBILIERE CONSEIL DE COTE  
D'IVOIRE dite IMCCI

(CABINET PAUL KOUASSI)

Contre

1-ENTREPRISE INDIVIDUELLE AGAYS  
CONSULTANTS  
2-GUE BLE MAMADOU

DECISION

CONTRADICTOIRE

Déclarons irrecevable l'action de la société  
Immobilier Conseil de Côte d'Ivoire dite IMCCI ;  
Déclarons également irrecevable l'action de monsieur  
TCHIMOU KOUTOUAN LAMBERT initiée contre  
l'ENTREPRISE INDIVIDUELLE AGAY  
CONSULTANTS ;  
Déclarons en revanche recevable celle initiée contre  
monsieur GUE BLE MAMADOU ;  
Disons monsieur TCHIMOU KOUTOUAN LAMBERT  
partiellement fondée en sa demande ;  
Constatons la résiliation du bail le liant aux  
défendeurs ;  
Ordonnons l'expulsion de monsieur GUE BLE  
MAMADOU des lieux qu'il occupe tant de sa  
personne de ses biens que tous occupants de son  
chef ;  
Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;  
Condamnons monsieur GUE BLE MAMADOU aux  
dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU DIX SEPT AVRIL 2018

L'an deux mil dix-huit ;  
Et le dix-sept 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 KOUAME BI GOULIZAN, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 15 mars 2018, monsieur TCHIMOU  
KOUTOUAN et la société Immobilière Conseil de Côte  
d'Ivoire dite IMCCI, SARL dont le siège social est sis à  
Abidjan aux II Plateaux, Rue des jardins, villa Duplex lot  
n°2011, îlot 54, Bâtiment A, prise en la personne de son  
représentant légal, Madame EPEE LANDRINE, sa  
Directrice Adjointe, ont fait servir assignation  
l'ENTREPRISE INDIVIDUELLE AGAY CONSULTANTS  
ET son fondateur, monsieur GUE BLE MAMADOU, d'avoir  
à comparaître le mardi 27 mars 2018 par devant le  
Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en  
matière de référé expulsion aux fins de voir ordonner leur  
expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur personne  
de leurs biens que de tout occupant de leur chef et  
ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir  
nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que  
monsieur TCHIMOU KOUTOUAN est propriétaire d'un  
bien immobilier formant le lot n°753 îlot n°67 sis à Abidjan  
Plateau Dokui géré par la société immobilière Conseil de  
Côte d'Ivoire dite IMCCI ;

Un appartement de deux pièces dudit immeuble a été  
donné en location suivant un bail à usage professionnel à  
l'ENTREPRISE INDIVIDUELLE AGAY CONSULTANTS et



850618 am Paul

à son fondateur, monsieur GUE BLE MAMADOU moyennant un loyer mensuel de cent vingt mille(120.000) francs CFA payable d'avance ;

Ils relèvent que faute pour les preneurs de payer régulièrement le loyer, ils restent devoir au bailleur, la somme de cinq cent quarante mille (540.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés allant de décembre 2017 à mars 2018 et un reliquat de soixante mille (60.000) francs CFA du mois de novembre 2017

Ils indiquent qu'en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail a été servie au preneur le 18 janvier 2018 qui est demeurée infructueuse ;

Ils notent que les défendeurs sont dans l'impossibilité d'honorer leurs obligations locatives ; de sorte que cette situation leur cause un préjudice financier certain qui s'aggrave de mois en mois ;

Pour ces motifs, ils estiment qu'il y a urgence à faire cesser cette situation en prononçant la résiliation du bail liant les parties et en ordonnant l'expulsion des preneurs des lieux qu'ils occupent tant de leur personne de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;  
Il sollicite également l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Les défendeurs n'ont ni comparu ni conclu ;

La juridiction de céans a invité en vain, les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action de la société Immobilière Conseil de Côte d'Ivoire dite IMCCI qu'elle entend soulever en application de l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

### **SUR LE CARACTERE DE LA DECISION**

Les défendeurs ont été régulièrement assignés ; de sorte que leur connaissance de la présente procédure est

établie ;

Il ya lieu de rendre une ordonnance contradictoire ;

### **SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION**

Il résulte de l'article 3 du code de procédure civile commerciale et administrative que l'action n'est recevable que si le demandeur a la qualité pour agir en justice ou s'il est à tout le moins régulièrement représenté devant les juridictions conformément aux articles 20 et 21 du même code de procédure civile ;

Or en l'espèce, il est constant que la société Immobilière Conseil Côte d'Ivoire dite IMCCI n'a reçu mandat de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN propriétaire des lieux donnés à bail que de gérer lesdits lieux et non de le représenter en justice relativement aux procédures concernant ledit local ;

De sorte que même agissant aux côtés de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN, son action n'est pas régulièrement introduite parce qu'initiiée en violation des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Il y a lieu de déclarer irrecevable son action pour défaut de qualité pour agir ;

En revanche, l'action de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN a été introduite dans le respect des conditions de forme et délais prescrits par la loi à l'égard de monsieur GUE BLE MAMADOU et non à l'égard de l'entreprise individuelle AGAY CONSULTANTS dont ce dernier est le fondateur ; l'entreprise individuelle n'ayant ni qualité ni la capacité à agir ni à défendre devant les juridictions que prise en la personnalité des personnes qui exercent leur activité sous leur dénomination ;

Il convient de déclarer irrecevable l'action de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN à l'égard de l'entreprise individuelle AGAY CONSULTING et recevable contre monsieur GUE BLE MAMADOU ;

### **AU FOND**

### **SUR LA RESILIATION DU BAIL ET L'EXPULSION DU PRENEUR**

Monsieur TCHIMOU KOUTOUAN sollicite de la juridiction de céans, en plus de l'expulsion sollicitée dans l'acte

introductif d'instance, la résiliation du bail liant les parties ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2, 3 et 4 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 ;

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 ces alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut constater ou 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 et les clauses 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 suscitée 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 s'inférant des pièces et productions du dossier que monsieur TCHIMOU KOUTOUAN a donné en location par l'entremise de la société immobilière Conseil de Côte d'Ivoire dite IMCCI, suivant un bail à usage professionnel, son local à l'ENTREPRISE INDIVIDUELLE AGAY CONSULTANTS et à son fondateur, monsieur GUE BLE MAMADOU moyennant un loyer mensuel de cent vingt mille (120.000) francs CFA payable d'avance ;

Mais le locataire, monsieur GUE BLE MAMADOU ne s'acquittant pas du loyer convenablement, reste devoir à monsieur TCHIMOU KOUTOUAN, la somme totale de cinq cent quarante mille (540.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés des mois de décembre 2017 à mars 2018 ainsi qu'un reliquat de soixante mille (60.000) francs CFA pour le mois de novembre 2017 ; ;

Le défendeur ne conteste pas rester devoir cette somme ;

Une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail lui a été notifiée le 18 janvier 2018 ; mais elle est restée sans suite ;

Il est constant que le contrat de bail liant les parties a stipulé en son article 24 une clause résolutoire de plein droit en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du bail ;

Dès lors, les conditions de l'article 133 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus sont réunies en l'espèce ;

Il convient, par conséquent, de constater la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion du défendeur GUE BLE MAMADOU des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

## **SUR L'EXECUTION PROVISOIRE DE LA DECISION**

Monsieur TCHIMOU KOUTOUAN sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Toutefois, il résulte de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative que l'ordonnance du juge des référés est exécutoire par provision c'est-à-dire immédiatement exécutoire dès le prononcé ;

Il s'ensuit que la demande d'exécution provisoire sollicitée par le demandeur est sans objet ;

## **SUR LES DEPENS**

Les défendeurs succombant à l'instance ;  
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

## **PAR CES MOTIFS**

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

Déclarons irrecevable l'action de la société immobilière conseil de Côte d'Ivoire dite IMCCI ;

Déclarons également irrecevable celle initiée par monsieur TCHIMOU KOUTOUAN contre l'entreprise individuelle AGAY CONSULTANTS ;

Déclarons en revanche recevable l'action de monsieur TCHIMOU KOUTOUAN contre monsieur GUE BLE MAMADOU ;

Disons monsieur TCHIMOU KOUTOUAN partiellement fondée en sa demande ;

Constatons la résiliation du bail le liant à monsieur GUE BLE MAMADOU ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de monsieur GUE BLE MAMADOU des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Condamnons monsieur GUE BLE MAMADOU aux

dépens.

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

**ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER**



11100 28 27-05

C.F.: 18.000 francs

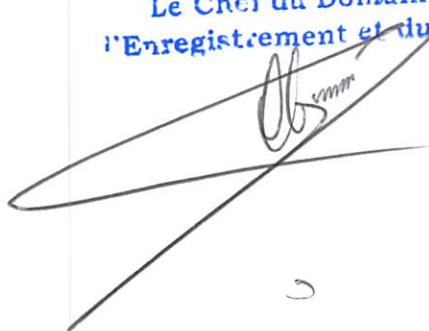
ENREGISTRE AU PLATEAU

18 MAI 2018

Le .....  
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 29  
N° 807 Bord. 210 / 103

REÇU : Dix huit mille francs

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



3