

REPUBLIQUE DE COTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3631/2017

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES

Affaire :

**Monsieur GAOUSSOU  
TRAORE**

Contre/

**Monsieur PAPA AMADOU  
N'DIAYE**

DECISION :

Contradictoire

Au principal renvoyons les parties à se  
pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par  
provision ;

Rejetons la fin de non-recevoir soulevée  
par le défendeur ;

Recevons Monsieur GAOUSSOU  
TRAORE en son action ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 22 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept

Et le vingt-deux Novembre

Nous, **TOURE AMINATA**, Vice-présidente déléguée  
dans les fonctions du Président du Tribunal de commerce  
d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

Assisté de **Maître CAMARA N'KONG BLANDINE**,  
Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 17 Octobre 2017,  
Monsieur GAOUSSOU TRAORE a fait servir assignation  
au nommé PAPA AMADOU N'DIAYE d'avoir à  
comparaître devant la juridiction présidentielle de ce  
siège aux fins d'entendre :

- Constater la résiliation du bail à usage  
professionnel le liant à Monsieur PAPA AMADOU  
N'DIAYE ;
- Ordonner en conséquence l'expulsion du  
défendeur du magasin sis à Adjamé Paillet  
Extension qu'il occupe tant de sa personne, de ses  
biens que de tous occupants de son chef ;
- Le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, Monsieur GAOUSSOU  
TRAORE expose qu'il est propriétaire d'un immeuble bâti  
sis à Abidjan Adjamé Paillet extension II qu'il a, suivant  
contrat de bail à usage professionnel, donné en location à  
monsieur PAPA AMADOU N'DIAYE moyennant un loyer  
mensuel de cinquante mille (50.000) francs CFA ;

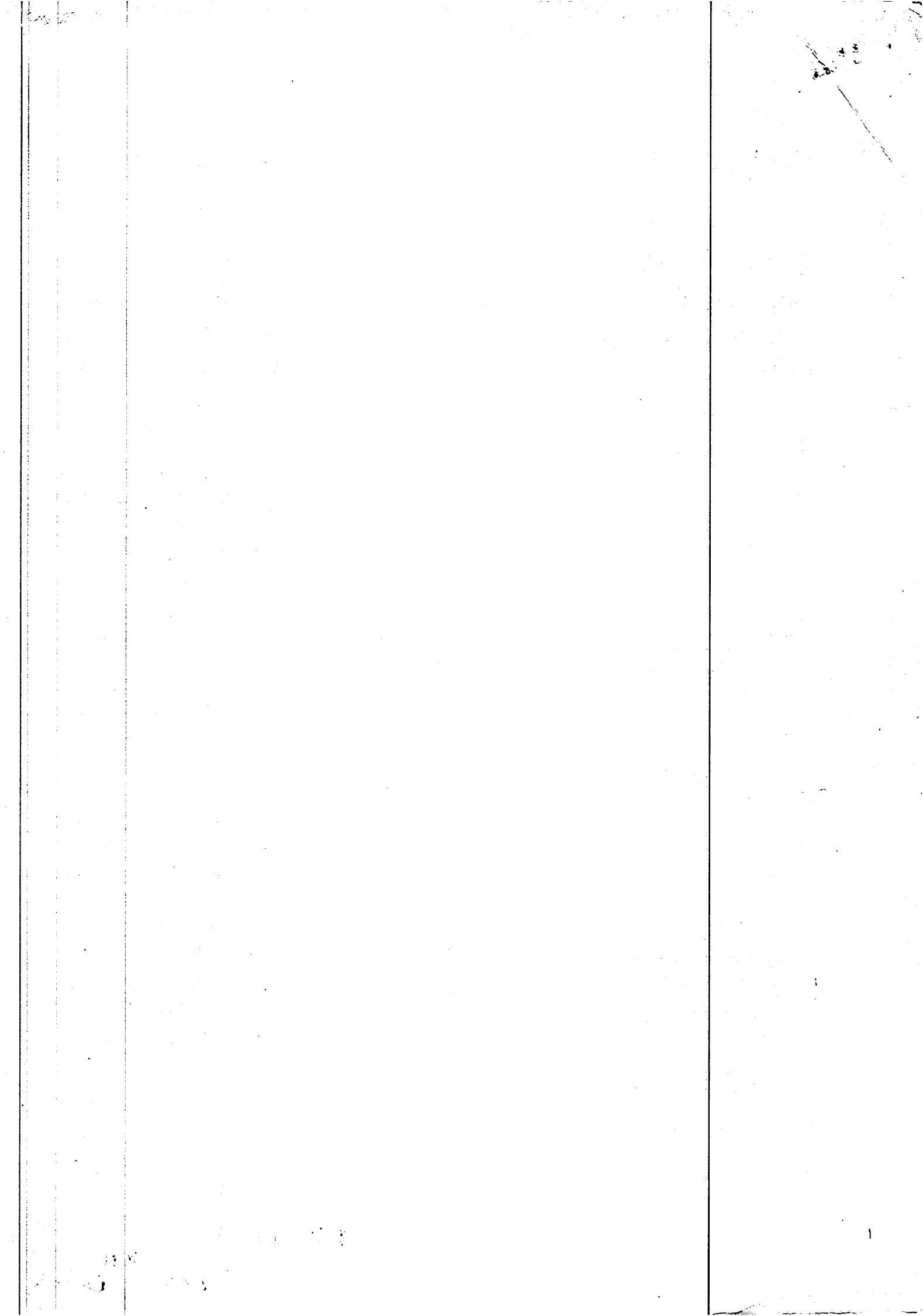
Il ajoute que ce dernier ne s'acquitte pas de son obligation  
de payer le loyer mise à sa charge, de sorte qu'il reste lui  
devoir neuf (09) mois de loyers échus et impayés allant de  
Février 2017 à Octobre 2017 ;

Il précise qu'il lui a servi une mise en demeure en date du  
26 Juillet 2017, qui est restée infructueuse ;

Le non-respect du paiement des loyers mis à la charge du  
défendeur, lui cause un préjudice certain qu'il convient de



24 12 17  
cm 2000m (2000m)



L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur PAPA AMADOU N'DIAYE des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge du défendeur, distraits au profit de Maître COULIBALY SOUNGALO, Avocat aux offres de droit.

faire cesser ;

C'est pourquoi, il sollicite de la juridiction des référés de constater la résiliation du contrat de bail le liant au défendeur, ainsi que l'expulsion de celui-ci des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Répondant à l'irrecevabilité de l'action soulevée par le défendeur relativement à la violation des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général, Monsieur GAOUSSOU TRAORE explique que la clause violée est le non-paiement des loyers et que la divergence entre le loyer réclamé et celui prétendument dû, ne saurait faire obstacle à la recevabilité de la présente action ;

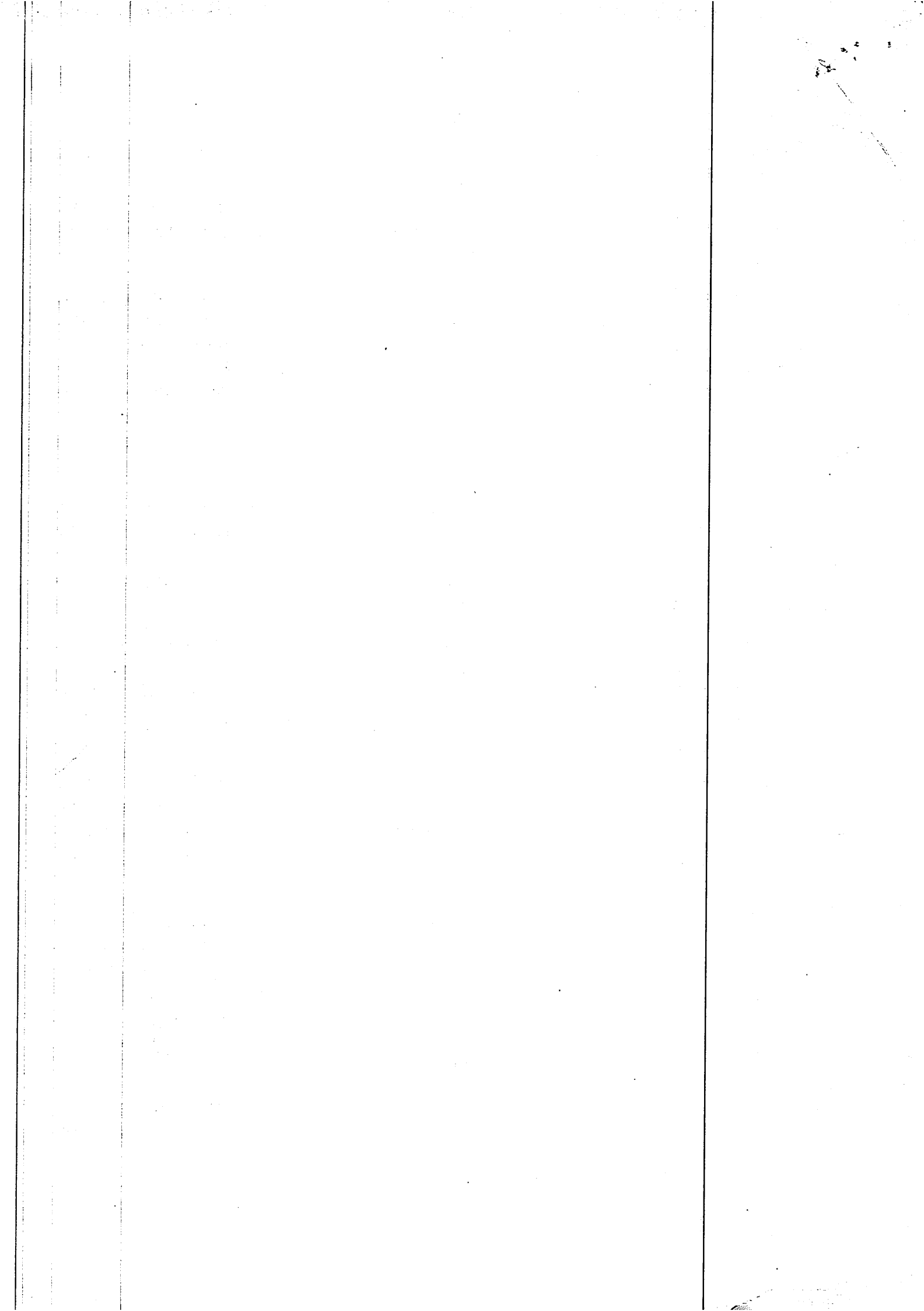
Ainsi, dit-il, la mise en demeure du 26 Juillet 2017 ne déroge pas aux exigences de l'article 133 de l'acte uniforme précité, en ce qu'elle met en demeure le locataire d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail relatives au paiement des loyers ;

Mieux encore, cette mise en demeure indique au défendeur qu'il avait un mois pour se conformer à ses obligations contractuelles, sous peine de se voir expulser au terme du délai de rigueur qui a pris fin le 28 Août 2017 ;

Monsieur GAOUSSOU TRAORE précise que le non-paiement d'un seul mois de loyer est suffisant pour mettre en demeure le locataire, et réclamer son expulsion au terme du délai d'un mois, lorsque ce mois de loyer reste toujours impayé ;

La mise en demeure du 26 Juillet 2017, qui exige le paiement de six (06) mois de loyers échus, est suffisante pour ordonner l'expulsion du locataire, plusieurs mois après, sans que besoin soit de le mettre en demeure de payer les derniers mois, dès lors qu'il est constant que les loyers réclamés sont toujours impayés, notamment ceux d'Août à Octobre 2017 ;

Le non-paiement du seul mois de Février 2017, après une mise demeure, est largement suffisant pour prononcer l'expulsion du locataire ;



En réplique, Monsieur PAPA AMADOU N'DIAYE soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action motif pris de ce qu'elle viole les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général ;

Il explique que l'article 133 de l'acte uniforme précité prescrit que l'action en expulsion doit être précédée d'une mise en demeure indiquant les clauses et conditions du bail violées, et qu'en l'espèce, la mise en demeure en date du 26 Juillet 2017 réclame le non-paiement d'un loyer mensuel de 75.000 F CFA tandis que dans son exploit d'assignation, le demandeur affirme que le loyer mensuel est de 50.000 F CFA ;

La mise en demeure querellée n'ayant pas réclamé le paiement du loyer de 50.000 F CFA, cette différence rend nulle la procédure de résiliation pour cause de différence entre les stipulations de la mise en demeure préalable et l'assignation en expulsion ;

Monsieur PAPA AMADOU N'DIAYE indique que l'irrecevabilité de l'action s'explique, par ailleurs, par le défaut de mise en demeure concernant les mois d'Août à Octobre 2017 ;

Au fond, il expose qu'il est lié à Monsieur GAOUSSOU OUATTARA par un contrat de bail à usage professionnel dont le loyer mensuel est de 50.000 F CFA ;

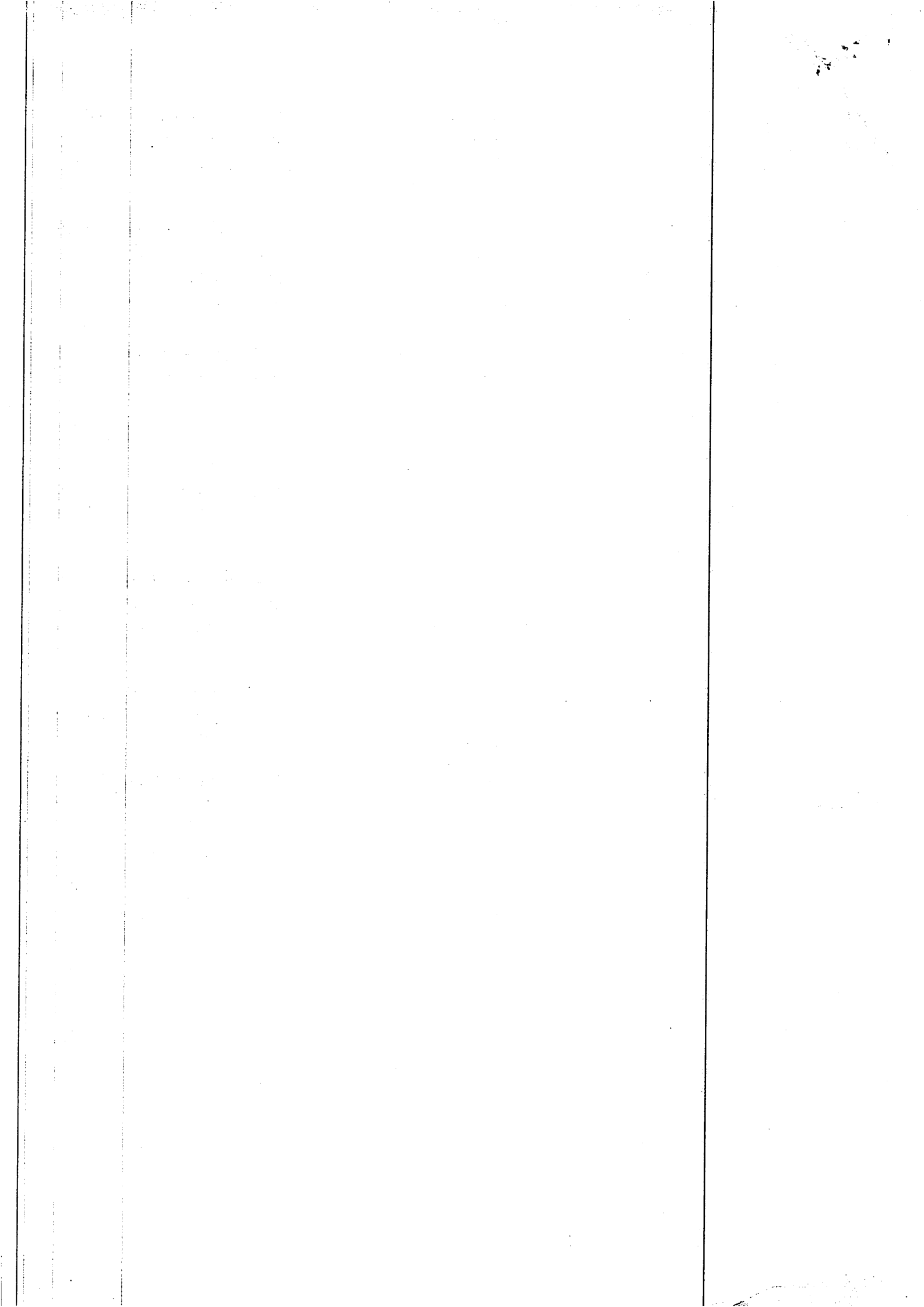
Contre toute attente, ce dernier lui a notifié, courant mois de Février 2017, une augmentation de loyer à 75.000 F CFA contre lequel il a élevé une contestation ;

Il indique que le demandeur refuse de recevoir le loyer de 50.000 F CFA, initialement convenu entre les parties, qu'il a toujours proposé de payer ;

## **DES MOTIFS**

**En la forme**

**Sur le caractère de la décision**



Le défendeur a comparu et conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

Le défendeur excipe de l'irrecevabilité de l'action au motif que la divergence entre les mentions de la mise en demeure et celles de l'exploit d'assignation, ainsi que le défaut de mise en demeure concernant les loyers des mois d'août à octobre 2017, violent les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général ;

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 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.*

*La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la*

*notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;*

Le demandeur a produit au dossier une mise en demeure en date du 26 Juillet 2017 invitant le défendeur à s'acquitter de ses obligations découlant du contrat de bail, notamment, les loyers des mois allant de Février à Octobre 2017 ;

Il est constant que bien que le défendeur ait été mis en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, il reste toujours devoir les loyers correspondant aux mois de Mai à Octobre 2017 que le demandeur réclame dans son acte d'assignation ;

Ainsi, la différence de montants des loyers réclamés à travers les exploits de mise en demeure et d'assignation, n'a aucune incidence sur la recevabilité de la présente action ;

En effet, la mise en demeure en date du 26 Juillet 2017 est régulière car le défendeur, invité à respecter les clauses et conditions du bail, ne s'est pas exécuté, puisqu'il reste encore devoir les loyers correspondant aux mois de Mai, Juin et Juillet, pourtant réclamés dans ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, point n'est besoin de servir une nouvelle mise en demeure, dès lors que les loyers réclamés demeurent impayés ;

C'est donc en vain que le défendeur excipe de l'irrecevabilité de la présente action ;

Il sied de rejeter cette fin de non-recevoir ;

L'action ayant donc été initiée dans le respect des forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

### **Au fond**

### **Sur les demandes de résiliation de bail et d'expulsion**

Le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant dans sa personne, de ses biens, que de tous occupants de



son chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *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 ajoute : « *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.*

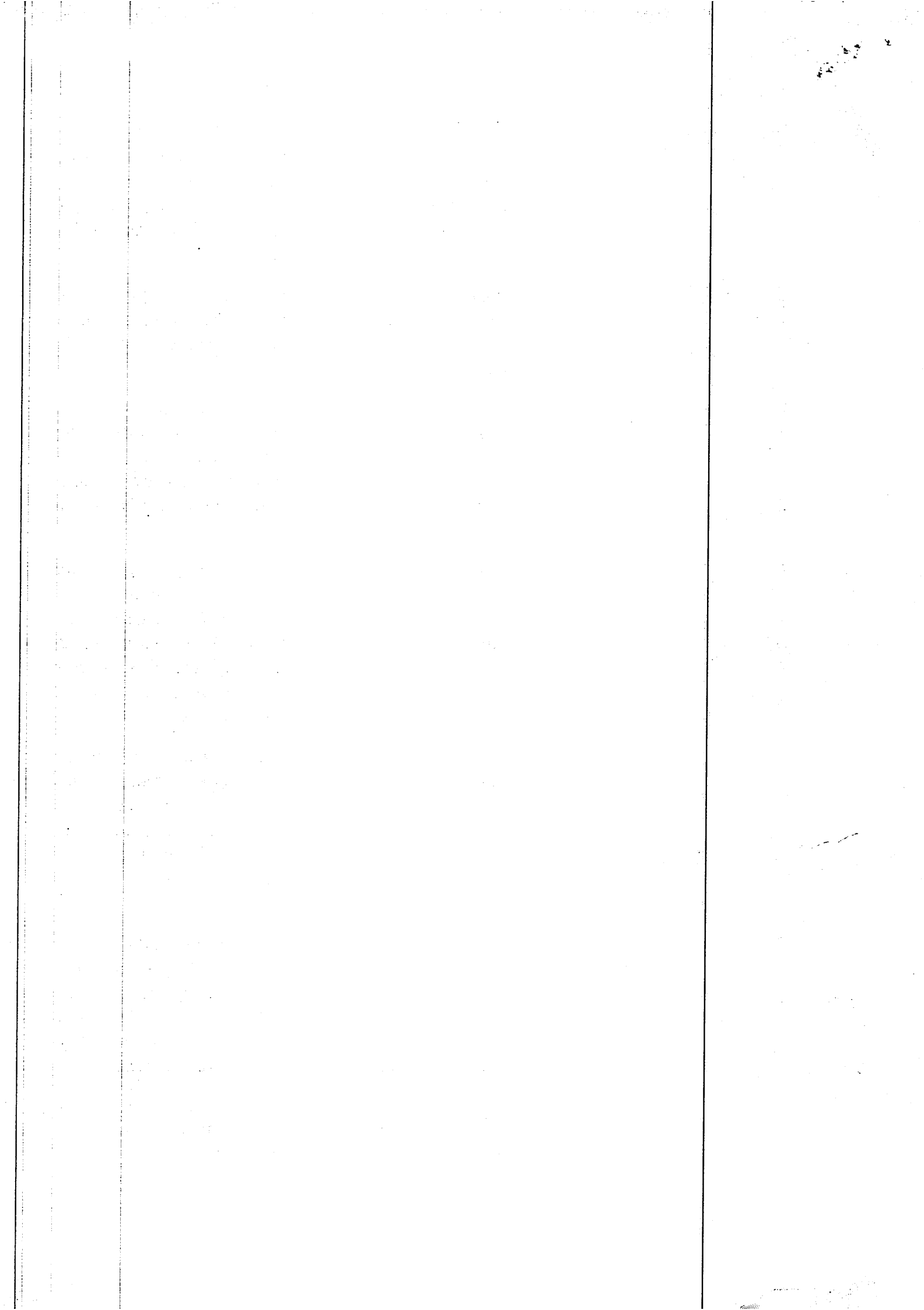
*La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.*

*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.*

*La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits.* » ;

En l'espèce, il est établi comme résultant des pièces du dossier de la procédure, que le défendeur qui occupe les locaux appartenant au demandeur, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus



de sorte qu'il reste devoir neuf (09) mois de loyers échus et impayés ;

Par ailleurs, il ne ressort pas des pièces produites que le locataire, face au prétendu refus du bailleur de recevoir les loyers, lui ait fait une offre réelle de paiement des loyers, ou qu'il ait saisi la justice aux fins de désignation d'un séquestre habilité à recevoir lesdits loyers et se conformer ainsi à son obligation découlant du contrat de bail ;

Or, il est constant que depuis le mois de Février 2017, le défendeur ne s'acquitte plus régulièrement de son obligation de payer le loyer ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 26 juillet 2017, produite au dossier, que le demandeur a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Par ailleurs, il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, le défendeur, locataire des lieux appartenant au demandeur, ne s'est pas exécuté et reste encore devoir les loyers réclamés ;

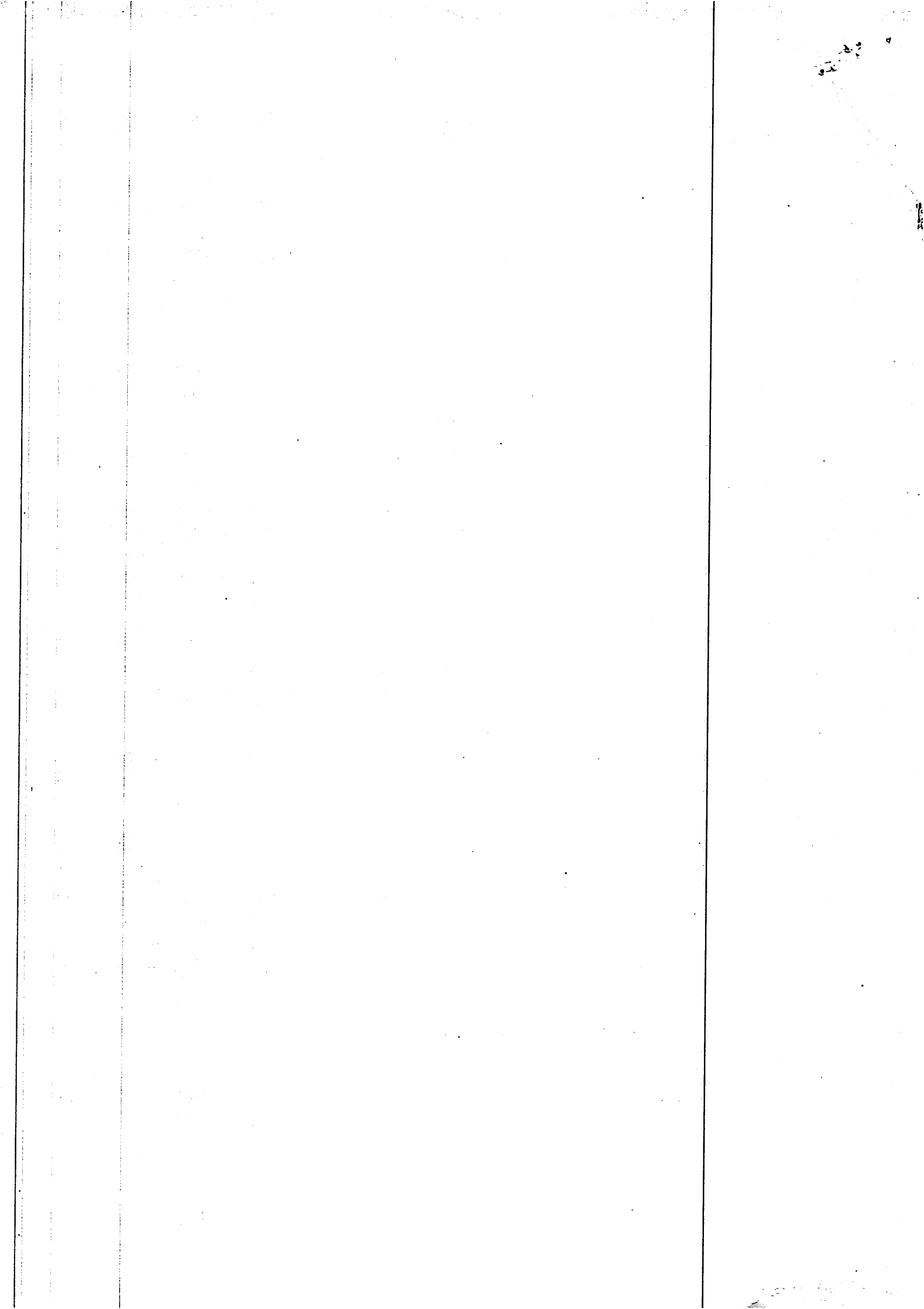
La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur PAPA AMADOU N'DIAYE des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

#### **Sur les dépens**

Le défendeur succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance, distraits au profit de Maître COULIBALY SOUNGALO, Avocat aux offres de droit ;

#### **PAR CES MOTIFS**



Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés 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 la fin de non-recevoir soulevée par le défendeur ;

Recevons Monsieur GAOUSSOU TRAORE en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

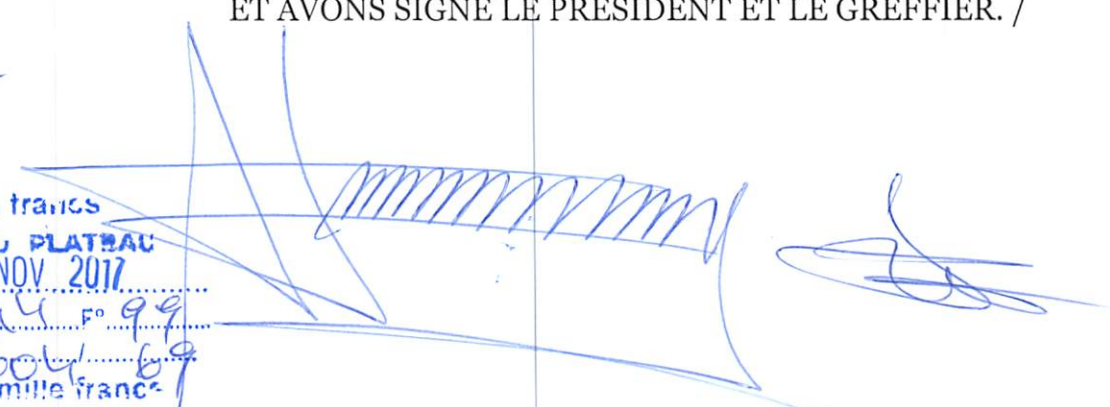
Ordonnons l'expulsion de Monsieur PAPA AMADOU N'DIAYE des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge du défendeur, distraits au profit de Maître COULIBALY SOUNGALO, Avocat aux offres de droit.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

N° 00286022

D.F.: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 30 NOV 2017  
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 99  
N° 2136 Bord 604/69  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre



1003800