

Monsieur NIANGADO Oumar  
Aboubacar  
(Cabinet EMERITUS)

Contre

La Société d'Exploitation des  
Bars des Sport dite SEBS  
(SCPA HOUPHOUET SORO &  
Associés)

DECISION :

Contradictoire

Reçoit l'action de Monsieur  
NIANGADO Oumar Aboubacar ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation des  
contrats de bail signés le 05 août  
2007 qui le lie à la société  
d'Exploitation des Bars des  
Sports ;

Ordonne l'expulsion de la société  
d'Exploitation des Bars des  
Sports des locaux lui servant de  
bar et d'hôtel qu'elle occupe, tant  
de sa personne, de ses biens, que  
de tout occupant de son chef ;

Dit n'y avoir lieu à exécution  
provisoire de la présente  
décision ;

Condamne la société  
d'Exploitation des Bars des  
Sports aux entiers dépens de  
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire  
du jeudi trente et un janvier de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège  
dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

**Messieurs KOFFI YAO, N'GUESSAN BODO, N'GUESSAN GILBERT,**  
**DOSSO IBRAHIMA, DICOH BALAMINE et DAGO ISIDORE,**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maitre KODJANE MARIE LAURE** épouse  
**NANOU**, Greffier ;

Avons rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :

**Monsieur NIANGADO Oumar Aboubacar**, né le 18 octobre 1960 à  
Bamako (Mali), Directeur de sociétés, de nationalité malienne,  
demeurant à Bamako / Mali, BP 2388 ;

**Demandeur**, représenté par son conseil, le **Cabinet EMERITUS**,  
Avocats associés près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Il  
Plateaux Les Vallons, rue du Burida J 81, Villa n° 16, BP 73 Post  
Entreprise Abidjan Cedex 1, Tel : (225) 22 417 011 – Fax : (225)  
22 417 403, E-mail : kkp@emeritus.ci

**La Société d'Exploitation des Bars des Sport dite SEBS**, SARL dont  
le siège social est sis à Abidjan Plateau, Rue du Commerce, Immeuble  
NIANGADO, 16 BP 1076 Abidjan 16, prise en la personne de son  
représentation légale ;

**Défenderesse**, représentée par son conseil, la **SCPA HOUPHOUET**  
**SORO, KONE & Associés**, Avocats associés près la Cour d'Appel  
d'Abidjan ;



d'autre part ;



Enrôlée le 03 décembre 2018 pour l'audience publique du 06 décembre 2018, l'affaire a été appelée ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge KOFFI YAO et la cause a été renvoyée au 17 janvier 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 051/2019 ;

Appelée le 17 janvier 2019, l'affaire étant en état d'être jugée a été mise en délibéré pour décision être rendue le 31 janvier 2019 ;

Advenue cette audience, la Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs fins, moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 21 novembre 2018, Monsieur NIANGADO Oumar Aboubacar a assigné la Société d'Exploitation des Bars des Sport dite SEBS à comparaître devant le tribunal de ce siège le 06 décembre 2018 à l'effet d'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- prononcer la résiliation des contrats de bail liant les parties ;
- ordonner l'expulsion de la SEBS tant de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- condamner cette dernière à lui payer la somme de 17.600.000 FCFA au titre des impayés de loyers ;
- assortir la décision de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner les défendeurs aux dépens de l'instance, distraits au profit du cabinet Eméritus, Avocats, aux offres de droit ;

Au soutien de son action Monsieur NIANGADO Oumar Aboubacar déclare que par deux contrats de bail à usage commercial, il a donné en location à la Société d'Exploitation des Bars des Sports des locaux sis à Abidjan Plateau, Rue du Commerce, immeuble



NIANGADO, pour l'exploitation d'un bar et d'un hôtel ;

Ces baux commerciaux régis conséquemment par les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ont été consentis pour un loyer mensuel cumulé de 880 000 FCFA payable d'avance,

Au titre des clauses résolutoires stipulées auxdits contrats, il a été expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, le bail sera résilié de plein droit et le bailleur pourra obtenir de la juridiction compétente, l'expulsion du preneur par simple ordonnance de référé ;

Il s'ensuit qu'en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur, la société d'Exploitation des Bars des Sports, doit conformément aux stipulations de l'article 112 de l'acte uniforme, payer le loyer aux termes convenus entre ses mains ou de ceux de son représentant dument mandaté, le paiement du loyer pouvant être fait par correspondance ou par voie électronique ;

Si la société d'Exploitation des Bars des Sports a normalement exécuté ses obligations de locataire en payant des loyers échus depuis l'entrée en vigueur des baux qui lui ont été consentis, elle va sans aucune raison valable arrêter de payer les loyers échus qu'elle reste devoir en contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En effet, la société d'Exploitation des Bars des Sports ne se conforme plus aux clauses et conditions du bail, notamment en ce qui concerne le paiement des loyers échus de sorte qu'elle ne s'est pas acquittée, depuis mai 2017 à ce jour, soit depuis vingt mois, de son obligation de locataire, malgré les nombreuses réclamations et demandes amiables à elle faites ;

Celle-ci reste lui devoir la somme principale de 17.600.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de mai 2017 à décembre 2018 ;

Or, aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme de l'OHADA portant droit commercial général, le preneur est tenu tout comme le bailleur au respect des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation ;

Conformément à la disposition légale ci-dessus citée, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions de bail a été délaissée à la société d'Exploitation des Bars des Sports, par exploit



d'huissier en date du 11 janvier 2018, mais celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Elle a pourtant a été informée que cette mise en demeure précède la demande en résiliation des baux liant les parties et l'expulsion du preneur ainsi que celle de tout occupant de son chef devant la juridiction compétente, statuant à bref délai, si dans le délai d'un mois à compter de la réception de ladite mise en demeure, si elle ne satisfait pas au commandement de payer ;

En raison du non-respect par la défenderesse de ses obligations, elle a sollicité de la juridiction présidentielle du tribunal de commerce conformément aux dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général et des stipulations des contrats, son expulsion des lieux ;

Pour s'opposer à son expulsion au cours de cette instance, la société d'Exploitation des Bars des Sports a soutenu que monsieur Oulaye Cyriaq, le liquidateur de la société AFRAM lui a signifié le 25 août 2017, un arrêt rendu le 13 juillet 2017 par la CCJA sur le fondement duquel, celui-ci l'a invité à payer les loyers à venir entre ses mains et que de peur de payer deux fois, elle ne pouvait se libérer entre ses mains ;

La juridiction Présidentielle du tribunal de commerce saisie, en a déduit une contestation sérieuse sur la propriété des lieux loués et déclaré son incompétence au profit de la juridiction de fond, d'où la présente action ;

La société d'Exploitation des Bars des Sports a constitué un conseil pour la représenter mais elle n'a pas produit d'écritures ;

### **SUR CE**

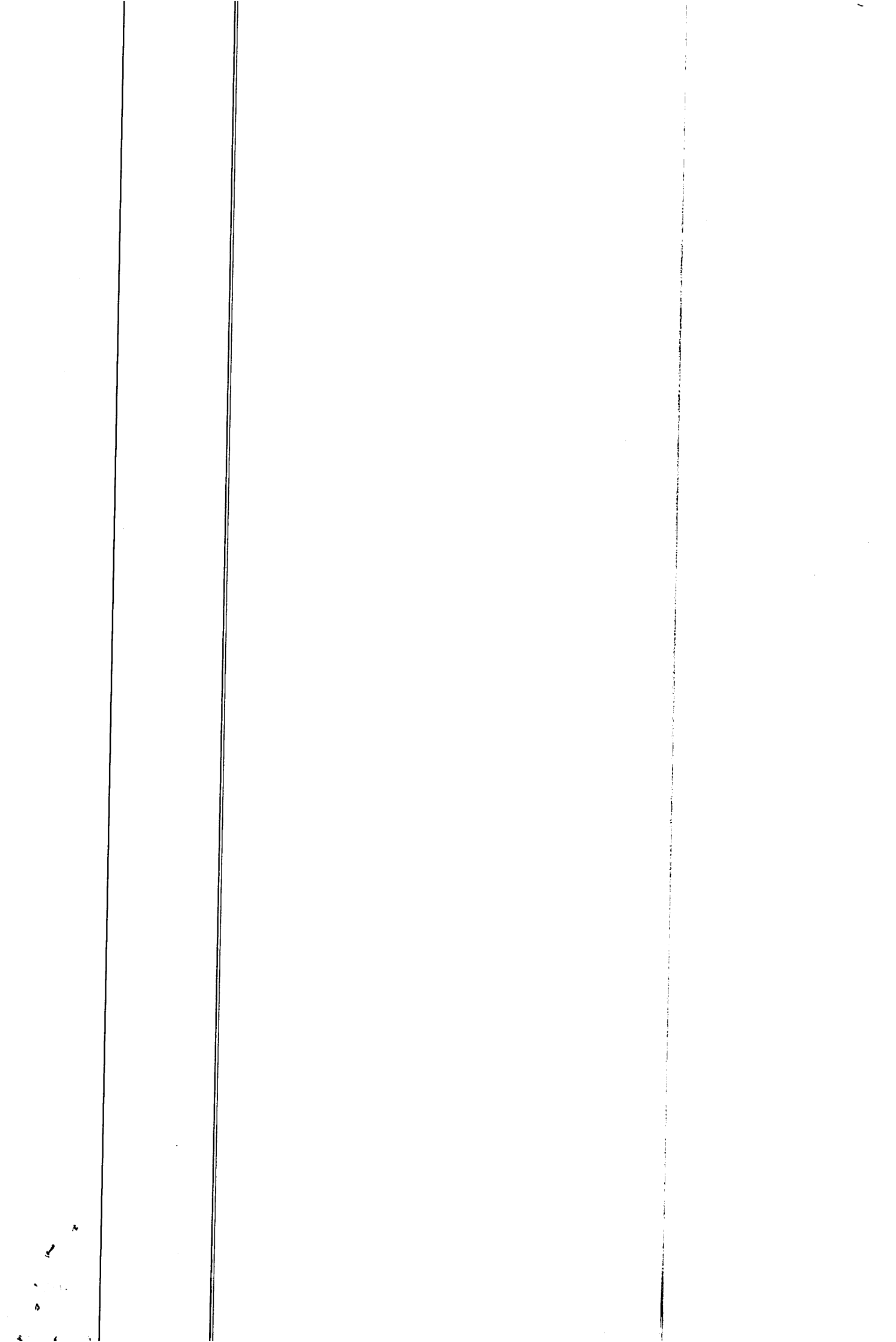
#### **En la forme**

##### **Sur le caractère de la décision**

La défenderesse a constitué un conseil pour la représenter ; Il sied dès lors de statuer contradictoirement ;

##### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce :



*« Les Tribunaux de commerce statuent :*

- en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs CFA ou est indéterminée;*
- en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs CFA. » ;*

En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminé pour la demande en expulsion et elle porte sur la somme de 17.600.000 FCFA pour celle portant sur le paiement des arriérés de loyers ;

Il sied dès lors de statuer en premier ressort ;

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

L'action a été introduite suivant les conditions de forme et de délai requis par la loi ; Il convient donc de la déclarer recevable ;

### **Au fond**

#### **Sur le bien-fondé de la demande en résiliation du contrat de bail et en expulsion des défendeurs**

Le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la société d'Exploitation des Bars des Sports ainsi que son expulsion des locaux objet des baux ;

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 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 » ;*

Ce texte indique la procédure et les conditions à suivre pour le bailleur qui entend solliciter la résiliation du contrat de bail ;



En l'espèce, il est constant que la société d'Exploitation des Bars des Sport occupe les locaux en vertu de deux contrats de bail conclus avec Monsieur NIANGADO Oumar Aboubacar, le demandeur ;

Celui-ci produit au dossier de la procédure un certificat de propriété daté du 24 avril 2006 qui atteste qu'il est le propriétaire des lieux objet des contrats de bail ;

Ce titre qui lui confère la propriété des lieux n'ayant pas été remis en cause ni annulé, il est fondé à solliciter le paiement des loyers des locaux dont il est propriétaire ;

La société d'Exploitation des Bars des Sports qui occupe les lieux objet des baux conclus avec le demandeur, ne conteste pas qu'elle a accumulé des impayés de loyers d'un montant de 17.600.000 FCFA ;

Elle a donc failli à ses obligations contractuelles ;

Une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail lui a été adressée le 17 août 2018 par le demandeur mais elle ne s'est pas exécuté ;

Or, selon l'article 112 de l'Acte uniforme de l'Ohada susvisé, « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur..* » ;

En application des dispositions de l'article 133 sus visé et de la clause résolutoire de plein droit contenue dans le contrat, il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner subséquemment l'expulsion de la société d'Exploitation des Bars des Sports des lieux loués qu'elle occupe tant de ses biens que de tous occupants de son chef ;

#### **Sur le paiement des arriérés de loyers**

L'article 112 précité fixe les obligations du preneur en ces termes : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur* » ;

En la cause, la société d'Exploitation des Bars des Sports a failli à son obligation principale en accumulant plusieurs mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

En conséquence, il sied de la condamner à payer au demandeur le montant non contesté de 17.600.000 FCFA réclamé à ce titre ;



### Sur l'exécution provisoire

Monsieur NIANGADO Oumar Aboubacar sollicite que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours ;

Les conditions de l'exécution provisoire prévues par les articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative n'étant pas réunies, il y a lieu de dire n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

### Sur les dépens

La société d'Exploitation des Bars des Sports succombant à l'instance, elle doit supporter les dépens ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;  
Reçoit l'action de Monsieur NIANGADO Oumar Aboubacar ;  
L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation des contrats de bail signés le 05 août 2007 qui le lie à la société d'Exploitation des Bars des Sports ;

Ordonne l'expulsion de la société d'Exploitation des Bars des Sports des locaux lui servant de bar et d'hôtel qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condanne la société d'Exploitation des Bars des Sports à payer la somme de 17.600.000 FCFA à Monsieur NIANGADO Oumar Aboubacar au titre des loyers échus et impayés ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Condanne la société d'Exploitation des Bars des Sports aux entiers dépens de l'instance.

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

ET AVONS SIGNED AVEC LE GREFFIER./

26400



10% 17600 00-26400  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le 27 MAR 2018  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F. 25  
N° 506 Bord 2081 03  
DEBET : *Versement en espèces*  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*quatre mille six cents*

1. *Introduction*  
 2. *Methodology*  
 3. *Results*  
 4. *Discussion*  
 5. *Conclusion*  
 6. *References*  
 7. *Appendix*  
 8. *Index*  
 9. *Table of Contents*  
 10. *Table of Figures*  
 11. *Table of Tables*  
 12. *Table of Equations*  
 13. *Table of Symbols*  
 14. *Table of Abbreviations*  
 15. *Table of Acronyms*  
 16. *Table of Units*  
 17. *Table of Symbols*  
 18. *Table of Abbreviations*  
 19. *Table of Acronyms*  
 20. *Table of Units*