

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU SIX FEVRIER 2019

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 045/2019

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES

Du 06/02/2019

Affaire

MONSIEUR KABRAN EKIAN  
FRANCOIS  
(MAITRE TRE SIAGBE)

Contre

MONSIEUR AYIVOR ABDZRAH  
BRIGHT  
(MAITRE SORO SITIONON)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée par monsieur AYIVOR BEDZRAH BRIGHT ;

Nous déclarons compétent pour connaître du présent litige ;

Déclarons recevable l'action de monsieur KOUAME EKIAN FRANCOIS ;

L'y disons partiellement fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail à usage commercial le liant à monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de ce dernier des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Mettons les dépens à la charge de monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT.

L'an deux mil dix-neuf ;  
Et le six février ;

Nous, madame **N'DRI PAULINE, Vice-président, déléguée dans les fonctions de** Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en matière d'urgence, 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 du 21 décembre 2018, monsieur EKIAN KABRAN FRANCOIS a fait servir assignation à monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT, d'avoir à comparaître le mercredi 09 janvier 2019 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties pour non paiement du loyer ;
- Ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voies de recours ;

Au soutien de sa demande, monsieur KABRAN EKIAN FRANCOIS expose que suivant contrats de bail à usage commercial en date des 19/01/2016 et 16/ 05/ 2017, il loue à monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT, des magasins sis aux II Plateaux 9<sup>ème</sup> Tranche Star 15 lot 106, îlot 4 dans lesquels il exerce ses activités commercial moyennant un loyer mensuel de sept cent mille(700.000) francs CFA payable au plus tard le 10 du mois en cours ;

Il indique que bien que jouissant des lieux donnés à bail, le preneur ne s'acquitte pas convenablement du loyer, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de deux huit cent mille (2.800.000 ) francs CFA représentant quatre (4) mois de loyers échus et impayés des mois mai juin juillet et décembre 2018 inclus ;

Estimant que le preneur ne peut satisfait à ses obligations locatives, et que sa présence dans les lieux loués lui cause un préjudice certain qui s'aggrave au fil du temps, monsieur KABRAN EKIAN FRANCOIS a fait servir un exploit de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail le 20 août 2018 en application de l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial Général en lui payant les six mois d'arriérés de loyer couvrant les mois de janvier, février, mars, avril, mai, juin, juillet et août ;

Il avance qu'en exécution de cette mise en demeure, le preneur a payé partiellement sa dette de loyer ; de sorte qu' il reste toujours lui devoir les loyers des mois de mai, juin, et juillet 2018 auxquels s'ajoute le



29 5629 lemm  
N Re

loyer de décembre qui devait être réglé depuis le 10 du mois ; de sorte qu'à ce jour, le défendeur reste lui devoir quatre mois de loyers échus et impayés ;

Il en déduit que le preneur est hors d'état d'honorer ses obligations locatives ;

Aussi, son maintien dans les lieux loués lui cause d'énorme préjudice qui s'aggrave de jour en jour et qu'il convient de faire cesser de toute urgence ;

Pour ces motifs, il sollicite que la juridiction de céans accueille favorablement sa demande ;

Répondant aux réplique de monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT, monsieur EKIAN KABRAN FRANCOIS fait remarquer qu'il a satisfait aux exigences de l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial Général, ainsi qu'aux dispositions de l'article 249 et suivants du code de procédure civile commerciales et administrative, de sorte que son action est parfaitement recevable ;

Il précise en outre que les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial Général étant d'ordre Public, il s'impose aux parties ;

Il note que la mise en demeure ayant été régulièrement faite ;

Il en déduit que la juridiction des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan est stipulée dans l'article 24 du contrat de bail qui contient une clause résolutoire ;

Subsidiairement au fond, le demandeur reprenant ses moyens et prétentions, réitère sa demande ;

Répliquant aux écritures du demandeur, monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT plaide l'irrecevabilité de l'action de monsieur KABRAN EKIAN FRANCOIS pour caducité de la mise en demeure parce que d'une part, elle n'a pas été faite conformément à l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial Général en ce sens qu'il s'est acquitté des loyers échus et impayés visés dans ladite mise en demeure ;

En outre, il fait valoir que l'action est irrecevable parce que l'huissier instrumentaire n'a pas satisfait aux formalité de l'article 249 du code de procédure civile commerciale et administrative en ce qu'alors que la mise en demeure n'a pas été servie à sa personne, celui-ci ne l'a pas avisé de la remise de l'exploit en lui adressant une lettre recommandée avec avis de réception ;

En plus, il fait savoir que le demandeur n'a pas mis en jeu la clause résolutoire prévue à l'article 24 du contrat de bail liant les parties qui prescrit une clause attributive de compétence, alors qu'en application de cette stipulation, seule la juridiction de céans est compétente pour connaître du présent litige dans la mesure où, selon lui ladite clause stipule qu'en cas de litige seul le Tribunal de commerce est seul compétent pour connaître du litige ;

Il conclut que la juridiction de céans décline sa compétence au profit du juge du fond de ce siège et ce, en vertu de l'article 9 du code de procédure civile commerciale et administrative qui prescrit que « les règles de compétence d'attribution sont d'ordre public. est nulle toute convention contraire y dérogeant. » ;

Subsidiairement au fond, il plaide le mal fondé parce qu'après avoir investi des fonds important dans la réhabilitation des lieux loués, ces sommes doivent venir en compensation des arriérés de loyers ;

Pour ces motifs, il sollicite du Tribunal lui donner acte de ce qu'il entend régler ses arriérés de loyers, toutefois, il souhaite avoir des discussions avec le bailleur afin de lui permettre de récupérer les sommes investies ;

Puis en définitive, il conclut au débouté du demandeur ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Le défendeur a fait valoir ses moyens et prétentions ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement ;

#### **Sur l'incompétence du juge des référés**

Monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT soulève l'incompétence du juge des référés à connaître de la présente demande motif pris de ce que les parties ont attribué compétence au tribunal de commerce d'Abidjan pour connaître de tous les litiges qui naîtront de l'exécution du contrat de bail les liant à l'article 24 dudit contrat ;

Il ajoute en outre que l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial Général ne prescrit pas que la juridiction des référés est compétente pour connaître de la résiliation du bail commercial, mais il indique plutôt la juridiction du fond comme juridiction compétente en la matière ;

Se fondant sur l'article 9 du code de procédure civile commerciale et administrative qui dispose que « les règles de compétence d'attribution sont d'ordre public est nulle toute convention y dérogeant », Il fait savoir qu'en l'espèce, le contrat de bail liant les parties n'étant pas contraire à ces dispositions, le demandeur peut y déroger en saisissant le juge de référés pour connaître du litige qui les oppose en exécution du bail commercial les liant ;

Pour sa part, le demandeur estime que le locataire ayant reçu une mise en demeure en application de l'article 133 de l'acte uniforme relatif au

droit commercial Général, en application de ce texte, le Juge des référés est parfaitement compétent pour connaître du présent litige opposant les parties ;

Il résulte de l'article 25 in fine du contrat de bail liant les parties qu' « il est précisé qu'en cas de litige, le Tribunal du commerce d'Abidjan sera seul compétent » ;

L'article 24 du même contrat de bail qui stipule une clause résolutoire de plein droit, dispose qu' « à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charge à son échéance ou d'exécution, d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans formalités judiciaires, huit jours après une simple mise en demeure, par lettre recommandée de payer ou de remplir les conditions du bail annonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de cette clause et demeurée sans effet, quelle que soit la cause de cette carence et nonobstant toutes consignations ultérieures, l'expulsion sera prononcée par simple ordonnance de référé, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts » ;

Il résulte de la lecture combinée de ces deux stipulations contractuelles qu'en cas de litige opposant les parties dans le cadre de l'exécution du contrat de bail les liant, la seule juridiction compétente pour en connaître est le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Cependant, pour les litiges relatifs au non paiement d'un seul terme de loyer ou de charge à son échéance, le contrat est résilié de plein droit ;

Toutefois, le constat de cette résiliation et l'expulsion du preneur en cas de manquement au contrat de bail, peuvent être prononcés par le juge des référés comme par le juge du fond ;

En conséquence, en l'espèce, le juge des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan est compétent pour prononcer la résiliation du bail à usage commercial liant les parties pour non paiement par le preneur du loyer ;

Il sied de rejeter l'exception d'incompétence soulevée par monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT ;

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

Monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT excipe de l'irrecevabilité de l'action de monsieur KABRAN EKIAN FRANCOIS au motif que la

mise en demeure est devenue caduque parce qu'après qu'elle lui soit servie, il s'est exécuté en réglant les arriérés de loyer y indiqués, qu'en outre, l'exploit de mise en demeure viole les dispositions de l'article 249 du code de procédure civile commerciale et administrative parce qu'alors qu'elle a été servi à un tiers, l'huissier instrumentaire n'a accompli les formalités complémentaires consistant à aviser au destinataire de l'exploit de l'existence d'une lettre recommandée avec avis de réception ;

Le demandeur soutient le contraire en indiquant que le preneur n'a pas payé intégralement les arriérés de loyers visés dans l'exploit de mise en demeure ;

Qu'en outre, l'huissier instrumentaire a accompli les formalités de l'article 249 du code de procédure civile commerciale et administrative comme l'atteste le récépissé faisant foi qu'il produit au dossier ;

En l'espèce, monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT qui prétend avoir exécuté la mise en demeure du 20 août 2018 en s'acquittant entièrement des loyers échus et impayés des mois qui y étaient indiqués n'en rapporte pas la preuve et se contente de simple affirmations ;

En effet, il ressort de la mise en demeure servi au preneur le 20 août 2018 qu'il doit la somme de 4.200.000 FCFA représentant les loyers des mois de janvier, février mai, juillet et août 2018, soit six mois de loyers échus et impayés ;

Il est non moins constant qu'en exécution de cette mis en demeure, monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT a effectué un paiement partiel des mois de mai et juillet 2018 à raison de 700.000 FCFA le loyer mensuel soit la somme total de 1.400.000 FCFA, comme l'atteste les reçus de paiement produits au dossier, de sorte qu'il devoir au bailleur la somme reliquataire de 2.800.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

En conséquence, la mise en demeure n'est pas caduque ;

Relativement au moyen tiré de la violation de l'article 249 du code de procédure civile commerciale et administrative, il appert du dossier que l'huissier a accompli les formalité après avoir notifié la mise en demeure à l'employé du preneur en lui adressant une lettre recommandée avec avis de réception comme l'atteste le récépissé de la lettre recommandée versé aux débats ;

Dès lors, l'exploit de mise en demeure est régulier, et l'action a été initiée dans les conditions de prescriptions légales de forme et de délai ;

Il convient de la déclarer recevable ;

## AU FOND

### Sur le bienfondé de la demande en résiliation et expulsion

Monsieur KABRAN EKIAN FRANCOIS se fondant sur le contrat de bail commercial liant les parties et l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial Général, sollicite la résiliation du bail à usage commercial le liant au défendeur et son expulsion des lieux loués tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef pour non paiement de loyer ;

Monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT s'y oppose au motif qu'il a payé intégralement les loyers échus et impayés en ce sens qu'après avoir payé les mois de mai et juillet soit la somme de 1.400.000FCFA, il entend compenser les sommes par lui investies dans le réaménagement des lieux pour couvrir le reliquat de sa dette de loyers ; ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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. » ;*

Il s'infère de ces dispositions, qu'en cas de manquement du preneur à son obligation tenant au paiement des loyers, le bailleur peut demander en justice la résiliation du contrat de bail, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Néanmoins, en la matière, la compétence du juge des référés ne se limite qu'à constater ladite résiliation et non à la prononcer, eu égard à ce que ladite juridiction n'est habilitée qu'à prendre des mesures ayant un caractère provisoire ;

En outre, le constat de cette résiliation par cette juridiction suppose que les parties aient prévu à leur contrat de bail, une clause résolutoire de plein droit ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des termes de l'exploit de mise en demeure du 20 août 2018, que le défendeur reste devoir à son bailleur la somme de quatre millions deux cent mille (4.200.000) francs CFA, représentant les arriérés de loyers des mois de janvier, février, mai, juin, juillet et août 2018 ;

Il n'est pas contesté qu'en exécution de la mise en demeure servie au défendeur par exploit en date du 20 août 2018 d'avoir à payer les loyers échus et impayés, celui-ci s'est exécuté partiellement, en payant la somme de 1.400.000 FCFA, de sorte qu'à ce jour, sa dette de loyers est de 2.800.000 FCFA y compris le loyer du mois de janvier 2019 qu'il n'a pas encore réglé ;

Il suit de ce qui précède, que monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT qui ne rapporte pas la preuve des aménagements faits dans les lieux loués avec l'accord du bailleur pour compenser les sommes qu'il l'aurait investies dans lesdits aménagements avec sa dette de loyers, a manqué à ses obligations contractuelles tenant au paiement des loyers ;

Il y a, par conséquent, lieu de constater la résiliation du contrat de bail en cause et d'ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef, le contrat de bail liant les parties prévoyant une clause résolutoire de plein droit en son article 24 ;

### **Sur l'exécution provisoire de la décision**

Le demandeur sollicite que la juridiction de céans ordonne l'exécution

provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

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 ;

De la lecture de ce texte, il ressort clairement que la décision du juge des référés est immédiatement exécutoire, de sorte qu'il n'est point besoin d'ordonner son exécution nonobstant toutes voies de recours ;

Il suit que la demande d'exécution provisoire est sans objet ;

**Sur les dépens**

Monsieur AYIVOR BEDZRAH BRIGHT succombant à l'instance, il sied de lui en faire supporter les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'urgence 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 par monsieur AYIVOR BEDZRAH BRIGHT ;

Nous déclarons compétent pour connaître du présent litige ;

Déclarons recevable l'action de monsieur KOUAME EKIAN FRANCOIS ;

L'y disons partiellement fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail à usage commercial le liant à monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de ce dernier des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Disons sans objet la demande d'exécution provisoire ;

Mettons les dépens à la charge de monsieur AYIVOR ABDZRAH BRIGHT.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

15028 27 90

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

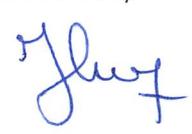
Lo.....0.5 NAPS 2019.....

REGISTRE A.d. Vol.....F°.....

N°.....Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

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



L'Enregistrement et du Timbre  
Le Chef du Bureau, de  
REÇU : Dix huit mille francs  
N° .....  
Régistre A. V. N° .....  
Le ..... 2010  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
D.F. : 18.000 francs