

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 492/2020

ARRÊT  
CONTRADICTOIRE  
du 17 /12/ 2020

1ÈRE CHAMBRE

Affaire :

Mademoiselle K. D. J

Contre

Monsieur E. N. K  
(SCPA NANA BLEDE & Associés)

ARRÊT

Contradictoire

Déclare l'appel interjeté par Mademoiselle K. D. J contre l'ordonnance n°2125/2020 rendue le 30 juillet 2020 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan recevable ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme la décision entreprise ;

Condamne Mademoiselle K. D. J aux entiers dépens de l'instance ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU JEUDI 17 DECEMBRE 2020

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi dix-sept décembre de l'an deux mil vingt tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Docteur KOMOIN François, Premier Président de la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan ;

Madame BAÏ Z. Danielle Aimée épouse SAM,  
Messieurs TALL Yacouba, René DELAFOSSE et  
SILUE Daoda, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître DOUHO Thémaubly  
Danielle épouse BAH, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

Mademoiselle K. D. J, née le 19 septembre 1983 à M'Pody, Coiffeuse-Esthéticienne, de nationalité ivoirienne, locataire, CNI N°C0090587131, tel : 48 33 50 67, demeurant à Abidjan-Cocody Riviera Bonoumin ;

Appelante comparissant et concluant en personne ;

D'UNE PART ;

ET :

Monsieur E. N. K, né en 1947 en République du Togo, de nationalité togolaise, propriétaire immobilier, demeurant à

Abidjan Cocody Rivier- Bonoumin, Cel : 07 98 13 67/40 38 29 12, à son domicile ;

Intimé, représenté et concluant par la SCPA NANA BLEDE & Associés, avocats à la Cour ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

La juridiction présidentielle du Tribunal de commerce d'Abidjan statuant en la cause en matière d'urgence a rendu une ordonnance de référé N°2125/2020 du 30 juillet 2020 qui a :

- constaté la résiliation du bail liant les parties ;
- ordonné en conséquence l'expulsion de Mademoiselle K. D. J du local sis à la Riviera 3 Bonoumin qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Par exploit d'huissier du 15 août 2020 de Maître BEUGRE D. Roland, commissaire de justice près la Cour d'Appel de Bouaké, Mademoiselle K. D. J a interjeté appel contre l'ordonnance susénoncée et assigné Monsieur E. N. K à comparaître par devant la Cour de ce siège pour s'entendre infirmer ladite ordonnance ;

Enrôlée sous le N° 492/2020 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée le 15 octobre 2020, puis renvoyée successivement aux 16 et 22 octobre 2020 pour les répliques de l'appelante ;

A cette audience, l'affaire a été mise en délibéré pour le 10 décembre 2020, prorogé au 17 décembre 2020

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 05 aout 2020, Mademoiselle K. D. J a interjeté appel de l'ordonnance n°2125/2020 rendue le 30 juillet 2020 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

*« Statuant publiquement contradictoirement en matière de référé et en premier ressort;*

*Recevons les demandes principales de Mademoiselle K. D. J et celles reconventionnelles de Monsieur E. N. K;*

*Disons mal fondée et déboutons Mademoiselle K. D. J de son action principale ;*

*Disons en revanche Monsieur E. N. K bien fondé en ses demandes reconventionnelles ;*

*Constatons la résiliation du bail liant les parties ;*

*Ordonnons en conséquence, l'expulsion de Mademoiselle K. D. J du local sis à la Riviera 3 Bonoumin qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

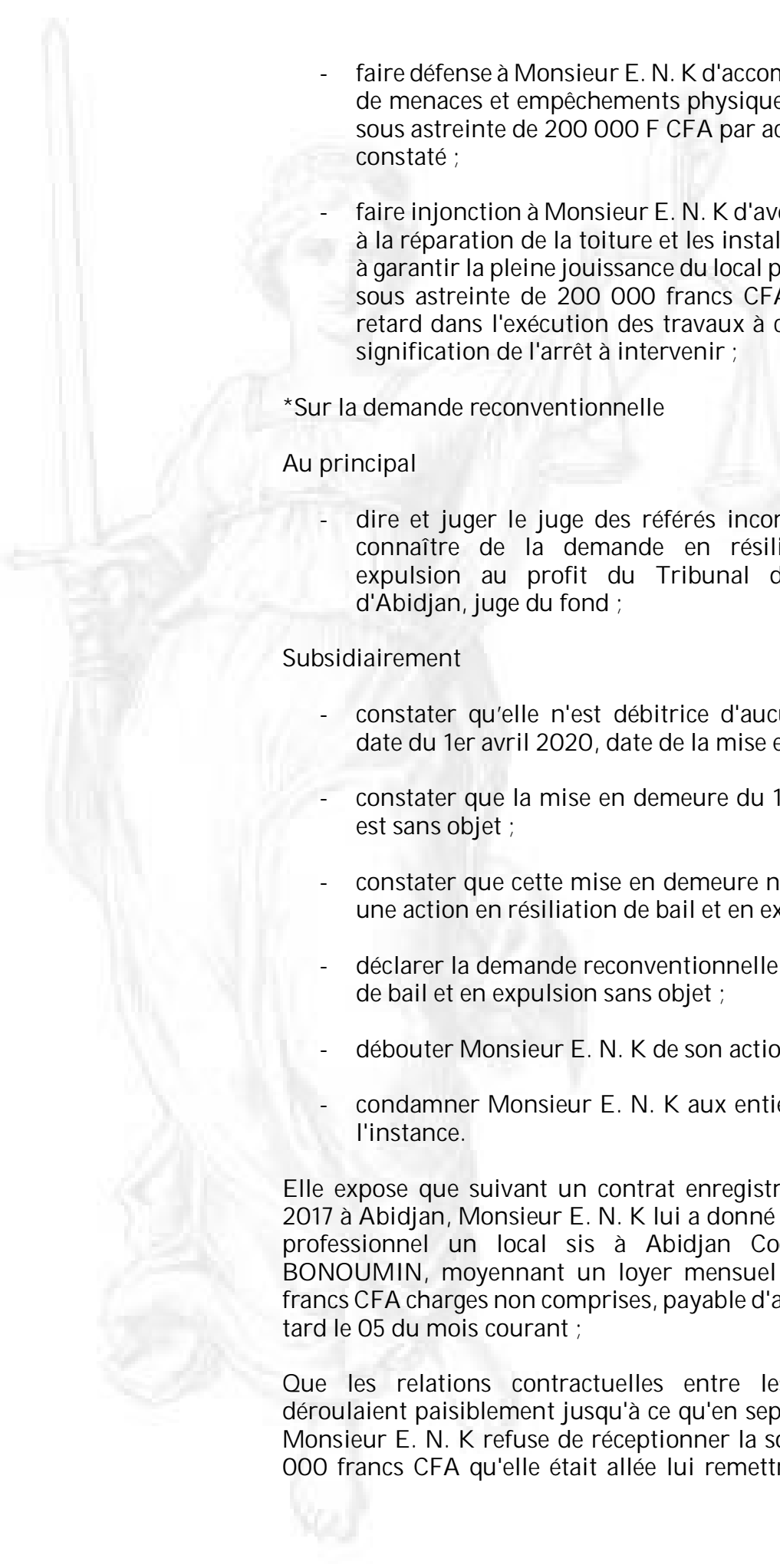
*La condamnons aux entiers dépens de l'instance » ;*

Mademoiselle K. D. J sollicite de la cour de céans :

- déclarer recevable son appel ;
- l'y dire bien fondée ;
- infirmer l'ordonnance déférée en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

\*Sur sa demande principale

- 
- faire défense à Monsieur E. N. K d'accomplir tout acte de menaces et empêchements physiques à son égard sous astreinte de 200 000 F CFA par acte de menace constaté ;
  - faire injonction à Monsieur E. N. K d'avoir à procéder à la réparation de la toiture et les installations visant à garantir la pleine jouissance du local par la locataire sous astreinte de 200 000 francs CFA par jour de retard dans l'exécution des travaux à compter de la signification de l'arrêt à intervenir ;

\*Sur la demande reconventionnelle

Au principal

- dire et juger le juge des référés incompétent pour connaître de la demande en résiliation et en expulsion au profit du Tribunal de commerce d'Abidjan, juge du fond ;

Subsidiairement

- constater qu'elle n'est débitrice d'aucun loyer à la date du 1er avril 2020, date de la mise en demeure ;
- constater que la mise en demeure du 1er avril 2020 est sans objet ;
- constater que cette mise en demeure ne peut fonder une action en résiliation de bail et en expulsion ;
- déclarer la demande reconventionnelle en résiliation de bail et en expulsion sans objet ;
- débouter Monsieur E. N. K de son action ;
- condamner Monsieur E. N. K aux entiers dépens de l'instance.

Elle expose que suivant un contrat enregistré le 29 mars 2017 à Abidjan, Monsieur E. N. K lui a donné à bail à usage professionnel un local sis à Abidjan Cocody Riviéra BONOUMIN, moyennant un loyer mensuel de 200 000 francs CFA charges non comprises, payable d'avance au plus tard le 05 du mois courant ;

Que les relations contractuelles entre les parties se déroulaient paisiblement jusqu'à ce qu'en septembre 2019, Monsieur E. N. K refuse de réceptionner la somme de 250 000 francs CFA qu'elle était allée lui remettre au titre du

loyer du mois de septembre 2019 et pour solder le loyer d'août 2019 ;

Que le 1er octobre 2019, il lui faisait délaisser un exploit de mise en demeure d'avoir à respecter l'obligation relative au paiement des loyers de juillet, août et septembre 2019, soit en principal la somme de 600 000 francs CFA ;

Que suite à la signification de l'acte de mise en demeure, le 15 octobre 2019, elle tentait de remettre au bailleur les loyers réclamés par le biais d'un commissaire de justice, mais, en réponse à l'exploit d'offre de remise de fonds, le bailleur déclarait ceci : « *Je ne prends pas cet argent. Je veux qu'elle libère mon magasin* » ;

Que pour la sauvegarde de ses intérêts et droits, elle a obtenu du Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan l'ordonnance n°3434/2019 rendue le 31 octobre 2019, l'autorisant à faire consigner les loyers entre les mains du Greffier de ladite juridiction au titre de l'exécution du bail ;

Qu'en vertu de cette décision, elle faisait consigner au greffe du susdit tribunal la somme de 250 000 francs cfa, représentant le reliquat du loyer d'août 2019 de 50 000 francs CFA et le loyer de septembre 2019 d'un montant de 200 000 francs CFA ;

Que malgré le règlement des loyers effectués auprès du Greffe du Tribunal le 12 novembre 2019, Monsieur E. N. K l'assignait en expulsion et en paiement devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan par exploit en date du 21 novembre 2019 ;

Que statuant dans cette procédure courant février 2020, le Tribunal de Commerce d'Abidjan déboutait évidemment Monsieur E. N. K de sa demande en expulsion et en paiement ;

Qu'entre temps, elle a continué de faire consigner les loyers dus à Monsieur E. N. K au Greffe du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau comme suit :

Dates	Montants Verses	Mois Correspondants
12 novembre 2019	250 000 F	50 000 F représentant le reliquat du mois d'août 2019 200 000 F au titre du loyer de septembre 2019

03 janvier 2020	400 000 F	200 000 F au titre du loyer d'octobre 2019 200 000 F au titre du loyer de novembre 2019
17 février 2020	200 000 F	Loyer de décembre 2019
13 mars 2020	200 000 F	Loyer de janvier 2020
10 avril 2020	200 000 F	Loyer de février 2020
18 mai 2020	200 000 F	Loyer de mars 2020
19 juin 2020	200 000 F	Loyer d'avril 2020
TOTAL	1 650 000 FCFA	

Qu'en dépit de la décision du Tribunal du Commerce, Monsieur E. N. K a décidé d'obtenir son expulsion par tout moyen et lui a fait délaisser le 1<sup>er</sup> avril 2020 un exploit de mise en demeure d'avoir à respecter l'obligation relative au paiement des loyers ;

Elle fait valoir par ailleurs que courant mai 2020, Monsieur E. N. K a fait irruption dans son salon de coiffure pour troubler le bon déroulement de son commerce, intimidant ses employées et déclarant en présence des clients qu'elle ne payait pas le loyer du local qu'il fera d'ailleurs fermer ;

Que ces intimidations, menaces et parfois propos irrévérencieux étaient devenus récurrents et constitutifs de harcèlements, créant une atmosphère non propice aux affaires, qui, outre les entretiens ultérieurs et répétés qu'il a eu avec la responsable de ses employées, a eu pour incidence le départ de cette dernière avec plusieurs d'entre elles ;

Que ces agissements sont constitutifs d'une violation du droit reconnu au locataire de la jouissance paisible des locaux à lui consentis à bail, qu'il convient de faire cesser de toute urgence et sans délai ;

Qu'en outre, ils entraînent une perte de profit l'exposant à l'incapacité de faire face à ses charges, notamment ses obligations locatives, pour l'obliger à quitter lesdits locaux ; qu'elle se réserve le droit de saisir les juridictions compétentes pour réclamer réparation ;

Elle souligne par ailleurs que depuis l'année 2018, suite à des pluies survenues, elle avait constaté et fait la demande à son bailleur de travaux sur la toiture en raison de la défectuosité de plusieurs plaques de tuiles et des contreplaqués pourris du fait des eaux ;

Que Monsieur E. N. K ayant de même fait le constat de ces défauts sur la toiture et reconnu être suivant le contrat de bail celui en charge de les effectuer, ne les avait toutefois pas effectués malgré les multiples interpellations de la locataire ;

Que face à l'inertie manifeste et malveillante de Monsieur E. N. K et aux dégâts sur les aménagements décoratifs sur le matériel de travail et à l'inconfort notable du fait des ruissellements des eaux de pluies par le défaut dans la toiture, elle s'est résolue elle-même à faire les travaux en achetant le matériel nécessaire et en commettant les ouvriers propres à faire la réparation, mais Monsieur E. N. K a empêché la réparation refusant de donner accès aux ouvriers, qui, pour gagner le toit, devaient absolument passer chez lui, les expulsant même ;

Qu'elle a été obligée de saisir le Président du Tribunal de Commerce à l'effet de contraindre Monsieur E. N. K au respect des clauses contractuelles, notamment le droit de la locataire à la jouissance paisible dans les locaux loués et celui d'effectuer les travaux relevant de l'obligation du bailleur ;

Qu'à l'occasion de ladite procédure, Monsieur E. N. K formulait une demande reconventionnelle tendant à obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire du local donné à bail, donnant lieu à la décision entreprise ;

Elle indique que selon la jurisprudence constante de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), le juge des référés n'est pas compétent pour ordonner une résiliation du bail et subséquentement une expulsion ; de sorte que c'est à tort que le juge des référés s'est déclaré compétent pour statuer sur ces demandes ;

Que la Cour d'appel de Commerce est priée en conséquence d'infirmer l'ordonnance querellée et, statuant à nouveau, juger que le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en matière de référé est incompétent pour procéder à la résiliation du bail et à l'expulsion du locataire des lieux loués au profit du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Elle souligne que pour prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonner son expulsion, le juge des référés a retenu qu'elle ne s'acquitte pas de ses loyers ; que toutefois, en statuant ainsi, celui-ci a violé les dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial Général ;

Qu'en effet, il ressort de ce texte que d'une part, l'action en résiliation n'est ouverte qu'autant qu'une partie au bail n'a pas exécuté son obligation et d'autre part, qu'une mise en demeure mettant en exergue l'obligation inexécutée est délaissée à la partie défaillante ;

Qu'en l'espèce, l'inexécution alléguée par le bailleur dans la mise en demeure en date du 1<sup>er</sup> avril 2020 concerne le non-paiement des loyers couvrant la période allant d'octobre 2019 à mars 2020 ; sauf que devant le premier juge, il a déclaré rectifier et préciser dans sa note en cours de délibéré du 24 juillet 2020 que les loyers qui selon lui seraient dus sont ceux d'octobre 2019, de novembre 2019 et de décembre 2019 ;

Cependant, relève-t-elle, à la date de la mise en demeure, les loyers de la période considérés par le bailleur avaient tous été payés au Greffe du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau en vertu de l'ordonnance de consignation n°3434/2019 du 31 octobre 2019 rendue par la vice-présidente de ladite juridiction ;

Que la Cour est priée très respectueusement de se référer aux procès-verbaux de réception de fonds consignés au greffe, desquels il apparaît qu'à la date de la mise en demeure, le 1<sup>er</sup> avril 2020, elle n'était débitrice d'aucun loyer, même pas ceux y visés ; de sorte que la supposée mise en demeure est sans objet, et n'a donc jamais pu régulièrement fonder une demande en résiliation de bail et d'expulsion ;

Que partant, la demande reconventionnelle formulée par Monsieur E. N. K était donc sans objet, de sorte qu'en y faisant droit, la juridiction des référés a violé le texte sus visé et sa décision mérite infirmation ;

Elle fait valoir que l'article 106 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général impose au bailleur l'obligation de procéder aux grosses réparations qui surviennent à l'occasion de l'exécution du bail ;

Qu'en l'espèce, Monsieur E. N. K refuse de procéder à la réparation de la toiture des locaux loués qui constitue une grosse réparation ;

Elle fait observer que le bailleur doit également garantir au preneur la jouissance paisible des lieux loués, mais que contrairement à cette disposition, Monsieur E. N. K la trouble par ses agissements dans la jouissance du local ;

Qu'elle prie donc la Cour de contraindre Monsieur E. N. K au respect des clauses contractuelles et des dispositions susvisées, notamment le respect du droit du locataire à la



jouissance paisible dans les locaux loués et celui d'effectuer les travaux relevant de l'obligation du bailleur ;

Qu'au regard de tout ce qui précède, la décision du juge des référés du tribunal de Commerce d'Abidjan mérite infirmation, et statuant à nouveau, la Cour fera droit à ses prétentions ;

Monsieur E. N. K sollicite de la cour de céans :

- déclarer l'appel irrecevable pour violation du délai d'ajournement de 15 jours prévu par l'article 228 du Code de procédure civile ;
- rejeter l'exception d'incompétence soulevée ;
- constater la résiliation de plein droit du bail liant les parties ;
- constater que les faits de trouble de jouissance, menaces et refus de faire les travaux ne sont pas établis ;
- en conséquent, confirmer l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;
- condamner l'appelante aux entiers dépens de l'instance ;

Il fait valoir qu'il est propriétaire d'un immeuble sis à Cocody Riviera Bonoumin, dont il a donné en bail le magasin à madame K. D. J suivant un contrat pour un loyer mensuel de 200.000 francs CFA lors de la signature du contrat de location ;

Que malheureusement depuis le mois d'octobre 2019, la locataire a cessé de payer les loyers pour des raisons inconnues, de sorte qu'il lui a servi une mise en demeure le 1<sup>er</sup> avril 2020, conformément aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général en vue d'obtenir la résiliation du bail et son expulsion des lieux ;

Qu'il s'activait pour trouver les fonds nécessaires pour attirer sa locataire devant la juridiction compétente pour voir constater la résiliation de plein droit du bail, lorsqu'il recevait, le 07 juillet 2020, une assignation à comparaître devant la juridiction des référés pour les faits de trouble de jouissance et refus de faire des travaux dans le local à l'initiative de la locataire ;

Qu'à l'occasion de cette procédure, il a formulé une demande reconventionnelle portant sur le constat de la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, à laquelle il a été fait droit ;

Il excipe de l'irrecevabilité de l'appel tiré du non-respect du délai d'ajournement prévu à l'article 228 du Code de procédure civile ;

Qu'en effet, Mademoiselle K. D. J ayant ajourné l'audience au lundi 17 août 2020, il a transmis ses conclusions en réplique à l'appelante le 10 août 2020, dans le délai de 8 jours prévu par la loi ; que toutefois, les conclusions destinées à la Cour n'ont pas pu être déposées à la barre le 17 août 2020, ni au greffe, car selon l'ordonnance de vacation aucune audience n'avait été programmée au jour d'ajournement fixé par l'appelante ;

Que c'est dans ce contexte qu'il a été surpris de recevoir le 13 octobre 2020 un avenir d'audience l'invitant à comparaître à l'audience du 15 octobre 2020, avec comme nouvelle date d'audience le 15 octobre 2020 ;

Que l'avenir d'audience étant une assignation à comparaître devant une juridiction à une date précise, la date du 15 octobre 2020 indiquée comme date d'ajournement de l'appel viole les dispositions de l'article 228 suscité ; de sorte que la Cour est donc priée de déclarer l'appel irrecevable pour violation du délai de 15 jours prévu pour l'ajournement ;

Que toutefois, si la Cour venait à passer outre cette exception, elle confirmera sans difficulté la décision attaquée ;

Il soutient que contrairement aux allégations de l'appelante, il n'a pas demandé la résiliation du contrat de bail au juge des référés, mais plutôt à celui-ci de constater la résiliation de plein droit du bail en vertu de la clause résolutoire contenue dans le contrat, ce dont est compétent le juge des référés lorsqu'une clause résolutoire existe ;

Il souligne qu'il ressort de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> avril 2020 que mademoiselle K. D. J restait devoir 6 mois de loyers impayés, allant d'octobre 2019 à mars 2020 soit la somme en principal de 1.200.000 francs CFA ;

Que les procès-verbaux de consignation de fonds au greffe produits par l'appelante devant le juge des référés concernent les mois de janvier à juin 2020 ; les loyers des mois d'octobre à décembre 2019 n'ont pas été payés et aucun document n'avait été produit devant le juge des référés dans ce sens ;

Que l'appelante tente de se justifier en faisant croire que le 12 novembre 2019 elle aurait fait un paiement de 250.000 francs CFA, alors que ledit paiement ne couvre nullement les loyers des mois d'octobre à décembre qui se chiffrent à 600.000 francs CFA ;

Qu'il ressort de l'état descriptif des paiements produit par l'appelante que le loyer du mois de mars 2020 a été payé le 18 mai 2020, donc après le délai d'un mois suivant la mise en demeure ; or la jurisprudence est unanime sur le fait que les paiements effectués après le délai de la mise en demeure ne sauraient empêcher la résiliation du bail ;

Que l'appelante affirme avoir payé tous les loyers d'un montant de 1.650.000 francs CFA au greffe alors que la sommation du 30 avril 2020 indique bien que le montant des loyers échus et impayés est de 1.800.000 francs CFA ;

Qu'il est constant que le preneur restait devoir des arriérés de loyers à l'expiration du délai de la mise en demeure, ce qui justifie la mise en œuvre de la clause résolutoire ;

Il fait valoir relativement à sa condamnation à cesser tout trouble de jouissance et à procéder aux travaux lui incombant que les troubles de jouissance et menaces allégués n'ont jamais été prouvés ;

Que l'appelante l'a convoqué à la brigade de gendarmerie pour les faits de menaces et troubles de jouissance, mais à ce jour, il n'a pas été inculpé pour les faits mis à sa charge et bénéficie donc de la présomption d'innocence ;

Que s'agissant des réparations locatives, l'appelante peine à rapporter la preuve que le bailleur a été régulièrement informé des travaux à faire ; qu'à défaut d'une telle preuve, la Cour voudra rejeter cette prétention comme mal fondée ;

## SUR CE

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel a été interjeté conformément aux formes et délais requis par la loi ;

Qu'il convient de le recevoir ;

## Au fond

### Sur la compétence du juge des référés

Considérant que l'appelante excipe de l'incompétence du juge des référés au profit du juge du fond, motif pris de ce qu'il n'a pas compétence pour prononcer la résiliation d'un contrat de bail et l'expulsion du preneur ;

Que l'intimé s'oppose à cette demande en déclarant n'avoir jamais sollicité du susdit juge de prononcer la résiliation du contrat liant les parties, mais plutôt de constater cette résolution au regard de la clause résolutoire incluse dans ledit contrat ;

Considérant qu'aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le 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 » ;*

Considérant que la résiliation du bail commercial est la sanction attachée à l'inexécution de ce contrat ;

Que sa mise en œuvre nécessitant la recherche des manquements aux obligations contenues dans ce contrat et leur imputabilité, conduit le juge à examiner l'exécution dudit contrat et à apprécier comment les parties ont exécuté leurs obligations respectives ;

Que l'acte uniforme sus indiqué n'ayant pas désigné la juridiction précisément compétente, s'en tenant aux vocables « *statuant à bref délai* », il convient de s'en référer au droit national de chaque État partie pour déterminer à laquelle des juridictions renvoie cette notion ;

Considérant que le code ivoirien de procédure civile, commerciale et administrative distingue deux types de juridiction que sont d'une part, le juge des référés et d'autre part, le juge du fond, la différence fondamentale étant que la compétence du premier est liée à l'urgence et à l'évidence, interdiction lui étant faite de préjudicier au principal ;

Considérant que les questions liées à la résiliation d'un contrat de bail telles que sus indiquées amènent à examiner le contrat liant les parties et les modalités d'exécution de leurs obligations respectives ;

Que dans ces conditions, elles vont au-delà de l'évidence, touchant au principal de ce qui lie les parties, relevant ainsi de la compétence du juge du fond qui doit statuer dans la célérité ;

Que dès lors le juge des référés ne peut en connaître, sauf s'il existe dans le contrat de bail une clause résolutoire de plein droit, dont il se contente seulement de voir si elle a joué, lui permettant de constater la résiliation de bail déjà acquise par l'effet de cette clause ;

Considérant qu'en l'espèce, le contrat de bail écrit conclu entre les parties stipule en son article 10 qu' : « *à défaut-du paiement d'un seul terme ou des charges dès son échéance, ou d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le présent contrat sera résilié de plein droit sans formalité judiciaire, huit (8) 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 les consignations ultérieures* » ;

Qu'il s'agit manifestement d'une clause résolutoire de plein droit, dont l'existence emporte la compétence du juge des référés ; de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a retenu sa compétence ;

Qu'il convient de confirmer la décision sur ce point ;

### *Sur la cessation de troubles et l'injonction de réparer*

Considérant que l'appelante sollicite de la cour de céans faire à Monsieur E. N. K d'une part, défense d'accomplir tout acte de menaces et empêchements physiques à son égard sous astreinte de 200 000 F CFA par acte de menace constaté et d'autre part, injonction d'avoir à procéder à la réparation de la toiture et les installations visant à garantir la pleine jouissance du local par la locataire sous astreinte de 200 000 francs CFA par jour de retard dans l'exécution des travaux à compter de la signification de l'arrêt à intervenir ;

Que l'intimé s'y oppose en faisant valoir qu'elle ne rapporte pas la preuve de ses allégations concernant les troubles et qu'elle ne fait pas non plus la preuve de l'avoir régulièrement informé des travaux à faire ;

Elle fait valoir que l'article 106 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général impose au bailleur l'obligation de procéder aux grosses réparations qui surviennent à l'occasion de l'exécution du bail ;

Considérant qu'aux termes de l'alinéa 1 de l'article 106 précité « *le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes* » ;

Que l'alinéa 3 de cet article précise que « *les grosses réparations sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards* » ;

Qu'il résulte de l'analyse de ces dispositions que certaines réparations concernant le local loué telle la réfection des toitures, qualifiées de grosses réparations, incombent au bailleur ;

Qu'il résulte par ailleurs de l'article 107 de l'acte uniforme sus indiqué que « *lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le preneur peut se faire autoriser par la juridiction compétente, statuant à bref délai, à les exécuter conformément aux règles de l'art, pour le compte du bailleur. Dans ce cas, la juridiction compétente, statuant à bref délai, fixe le montant de ces réparations et les modalités de leur remboursement* » ;

Qu'ainsi, le législateur OHADA, dans son désir de sauvegarder le bail, permet au preneur qui fait face au refus de bailleur d'exécuter les grosses réparations qui lui

incombent de saisir les tribunaux pour l'autoriser à réaliser lesdits travaux aux frais dudit bailleur ;

Que dès lors, c'est à tort que l'appelante qui soutient que le bailleur refuse d'exécuter les travaux lui incombant, a sollicité du premier juge de faire injonction à celui-ci d'effectuer lesdits travaux, au lieu de rapporter la preuve du refus de celui-ci pour se faire autoriser à les effectuer à ses frais ;

Qu'au demeurant la résiliation du bail étant acquise, cette demande devient sans objet ;

Considérant par ailleurs que l'appelante qui reproche à l'intimé des faits de troubles de jouissance, n'a pas été en mesure de rapporter les preuves de ses allégations ;

Que dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a rejeté cette demande, de sorte qu'il convient également de confirmer la décision entreprise sur ce point ;

#### *Sur la résiliation du contrat de bail*

Considérant que l'intimé sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de la locataire pour loyers impayés ;

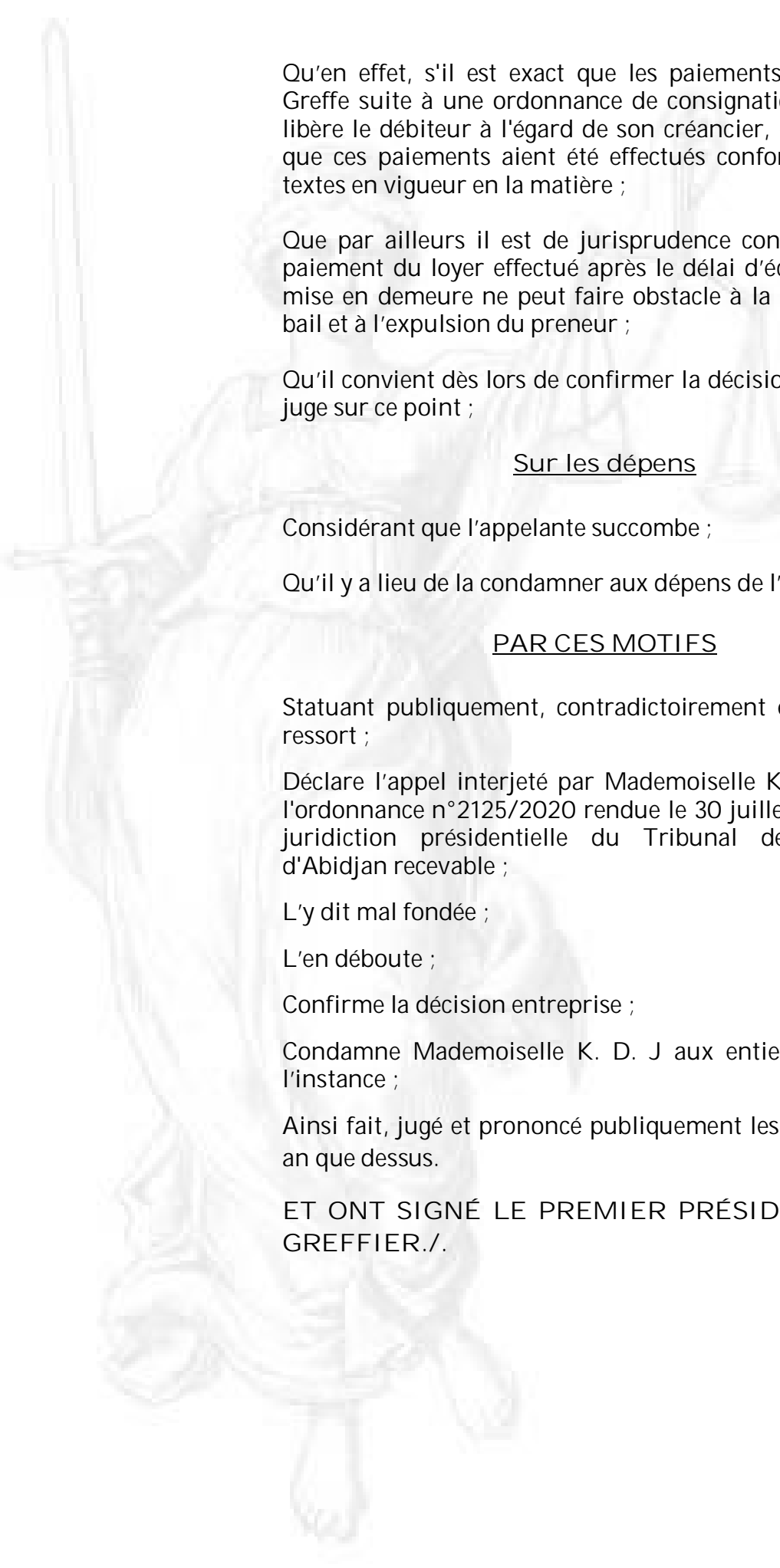
Que l'appelante soutient que cette demande ne peut prospérer la mise en demeure est sans objet, car à sa date elle était à jour de ses loyers tels que l'attestent les procès-verbaux de réception de fonds consignés au greffe ;

Considérant qu'aux termes de l'article 112 alinéa 1er 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* » ;

Qu'il résulte de l'analyse de cette disposition que le locataire doit se conformer au paiement des loyers en contrepartie de la jouissance des lieux aux périodes convenues avec le bailleur ;

Considérant que par exploit en date du 1<sup>er</sup> avril 2020, l'intimée a mis en demeure l'appelante d'avoir à respecter les clauses du contrat les liant en payant les loyers des mois d'octobre 2019 à mars 2020 ;

Qu'il ressort de l'analyse des pièces produites par l'appelante qu'à la date de la mise en demeure elle n'était pas à jour de ses loyers ; qu'en effet, le loyer du mois de mars 2020 n'a été payé que le 18 mai 2020, soit plus d'un mois après la mise en demeure ;



Qu'en effet, s'il est exact que les paiements effectués au Greffe suite à une ordonnance de consignation des loyers libère le débiteur à l'égard de son créancier, encore faut-il que ces paiements aient été effectués conformément aux textes en vigueur en la matière ;

Que par ailleurs il est de jurisprudence constante que le paiement du loyer effectué après le délai d'échéance de la mise en demeure ne peut faire obstacle à la résiliation du bail et à l'expulsion du preneur ;

Qu'il convient dès lors de confirmer la décision du premier juge sur ce point ;

#### Sur les dépens

Considérant que l'appelante succombe ;

Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare l'appel interjeté par Mademoiselle K. D. J contre l'ordonnance n°2125/2020 rendue le 30 juillet 2020 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan recevable ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme la décision entreprise ;

Condamne Mademoiselle K. D. J aux entiers dépens de l'instance ;

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

ET ONT SIGNÉ LE PREMIER PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.



