

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3831/2023

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
N°4164/2023  
Du 28/11/2023

Affaire :

MONSIEUR DIONGUE MAMADOU

(Maître SOUMAHORO ABOU)

Contre

LA SOCIETE MTN COTE D'IVOIRE

LA SOCIETE IHS MARCORY

(SCPA DOGUE-ABBE YAO &amp; Associés)

DECISION :  
Contradictoire

Nous déclarons incompétent pour connaître de la présente action au profit de la juridiction de fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de monsieur DIONGUE MAMADOU.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 28 NOVEMBRE 2023

L'an deux mil vingt-trois ;  
Et le vingt-huit novembre ;

Nous, **Madame SORO NOUGNON ANGE ROSALIE YEO**, Présidente du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE ASSAUD PAULE EMILIE épouse EKLOU**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit dans la cause entre :

**MONSIEUR DIONGUE MAMADOU**, né le 04 janvier 1951 à Dakar (Sénégal), de nationalité française, Administrateur de société, domicilié à Marcory zone 4c rue Paul Langevin, 18 BP 1405 Abidjan 08 ;

Ayant pour conseil, **Maître SOUMAHORO ABOU**, Avocat à la Cour, demeurant Abidjan Cocody Riviera Attoban Bd principale, rue i26, téléphone : 27 22 51 27 25 ;

**DEMANDEUR**

ET

**D'UNE PART ;**

**LA SOCIETE MTN COTE D'IVOIRE**, société anonyme, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau, 12 avenue Crossons Duplessis, 01 BP 3865 Abidjan 01, prise en la personne de ses représentants légaux ;

**LA SOCIETE IHS Marcory zone 4c** venant aux droits et actions de la société MTN, société anonyme avec conseil d'administration, au capital de 10.000.000 FCFA, RCCM N°CI-ABJ-2012-B-1 P 05 prise en la personne de ses représentants légaux ;

Ayant pour conseil, la **SCPA DOGUE ABBE YAO & ASSOCIES**, Avocats près la cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau, 29 boulevard Clozel, 01 BP 174 Abidjan 01, téléphones : 20 22 21 27/ 20 21 74 49 ;

## DEFENDERESSES

D' AUTRE PART ;

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

Par exploit en date du 16 octobre 2023, monsieur DIONGUE MAMADOU a servi assignation aux sociétés MTN COTE D'IVOIRE et IHS d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège, le 24 octobre 2023, pour entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail à usage professionnel liant les parties ;
- Ordonner l'expulsion du locataire et de tous occupants de son chef ;
- Condamner le locataire au paiement de la somme de 36 372 285 FCFA à titre de loyers échus et impayés ;
- Mettre les dépens à la charge des défenderesses ;

Au soutien de son action, monsieur DIONGUE MAMADOU expose que suivant contrat de bail à usage professionnel en date des 01 et 03 décembre 2012, il a donné en location à la société MTN COTE D'IVOIRE des locaux sis à Abidjan Marcory zone 4 C ;

Il ajoute que ledit bail a été consenti moyennant un loyer annuel de trois millions six cent trois mille (3 603 000) FCFA ;

Il indique que les défenderesses ne s'acquittent pas de leurs obligations de paiement des loyers depuis l'an 2013 de sorte qu'elles restent lui devoir la somme de trente- six millions trois cent soixante-douze mille deux cent quatre-vingt-cinq (36 372 285) FCFA, au titre des loyers échus et impayés au 31 décembre 2021 ;

Il souligne que le 16 mars 2022, il a fait servir aux défenderesses une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est restée infructueuse ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans la résiliation du contrat liant les parties, l'expulsion des défenderesses des lieux loués ainsi que leur condamnation au paiement de la somme de 36 372 285

FCFA ;

En réplique, les défenderesses excipent de l'incompétence de la juridiction des référés de céans au profit du juge du fond du Tribunal de première instance d'Abidjan et de l'irrecevabilité de l'action pour défaut d'intérêt légitime juridiquement protégé et direct ;

Elles font valoir, à cet effet, que par jugement N°297 du 09 avril 2015 le Tribunal de première instance a ordonné l'expulsion du demandeur des locaux au profit des ayants droit de feu N'GUESSAN BONGO JOSEPH, et que faire droit à la demande de paiement de loyers impayés reviendrait à préjudicier au fond ;

Elles relèvent que par ordonnance N°3225 du 04 juin 2014, la juridiction présidentielle de ladite juridiction a ordonné la désinstallation des équipements de la société MTN CI à la demande des ayants droit de feu N'GUESSAN BONGO JOSEPH ;

Elles soutiennent que le jugement susdit a privé le demandeur de tout droit sur le site de sorte qu'il n'a aucun intérêt légitime à initier la présente action ;

Au fond, elles narrent que par contrat en date du 1<sup>er</sup> décembre 2012, avoir pris à bail des mains de monsieur DIONGUE MAMADOU, pour une durée de 09 ans, la dalle d'un immeuble sis à Abidjan Marcory zone 4 pour l'installation d'équipements techniques ;

Elles plaident la mise hors de cause de la société MTN CI au motif que conformément à l'article 7.4 dudit contrat, la société MTN CI a cédé totalement ses activités sur le site litigieux à la société IHS CI, et que cette cession est opposable à monsieur DIONGUE MAMADOU étant donné qu'il a réclamé des loyers à la dernière nommée et lui a adressé une lettre de résiliation de bail ;

En réponse aux moyens des défenderesses, monsieur DIONGUE MAMADOU affirme que la cession du droit de bail intervenue entre les défenderesses lui est inopposable, motif pris qu'elle ne lui a pas été notifiée ;

Il souligne que contrairement aux allégations des défenderesses, il continue d'occuper les villas pris en location des mains des ayants droit de feu N'GUESSAN

BONGO JOSEPH ;

Pour lui, la juridiction de céans demeure compétente pour apprécier des suites à donner à la présente action en raison de la défaillance des locataires ;

Il argue que les impenses qui font l'objet du contrat de bail liant les parties sont sa propriété, ce qui lui confère l'intérêt pour exercer la présente action ;

Réagissant, les défenderesses excipent de deux moyens d'irrecevabilité tirés du défaut de tentative de règlement amiable, en ce qui concerne la demande en paiement des loyers impayés, et du défaut de mise en demeure pour la demande en résiliation et expulsion ;

Elles prétendent que monsieur DIONGUE MAMADOU n'a pas satisfait aux exigences de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général, lesquelles prescrivent la remise d'une mise en demeure préalable avant la demande en résiliation du bail et expulsion du preneur ;

De même, poursuivent-elles, la demande en paiement doit être déclarée irrecevable car le demandeur ne leur a pas soumis d'offre préalable de règlement amiable ;

Elles allèguent que monsieur DIONGUE MAMADOU ne rapporte pas la preuve des impenses qu'il dit avoir réalisées sur l'immeuble appartenant aux ayants droit de feu N'GUESSAN BONGO JOSEPH ;

Elles maintiennent que la cession du bail, intervenue entre elles, est opposable au demandeur car celui-ci a adressé plusieurs correspondances à la société IHS CI, et qu'en retenant sa compétence, la juridiction de céans remettrait en cause la décision de fond rendue par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

#### **DES MOTIFS**

##### **En la forme**

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

Les défenderesses ont conclu pour faire valoir leurs moyens ;

Il sied de statuer contradictoirement ;

### Sur l'incompétence du juge des référés

Les sociétés MTN CI et IHS CI soulèvent l'incompétence de la juridiction de céans au profit du juge du fond du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Ils arguent que par jugement N°297 du 09 avril 2015 le Tribunal de première instance a ordonné l'expulsion du demandeur des locaux au profit des ayants droit de feu N'GUESSAN BONGO JOSEPH et que faire droit à la demande de paiement de loyers impayés en plus de préjudicier au fond du litige reviendrait à remettre en cause ledit jugement ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés peut prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;

En outre, l'article 226 alinéa 1<sup>er</sup> dudit code dispose que :  
« *Le juge des référés, statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal* » ;

Il ressort de l'analyse de ce texte que la décision du juge des référés, qui est juge de l'évidence, ne doit pas préjudicier au fond ;

La juridiction des référés préjudicie au principal chaque fois que pour ordonner la mesure sollicitée, elle doit se prononcer sur des questions relevant de la compétence du juge du fond ;

La contestation sérieuse est celle qui ne se limite pas à une simple dénégation mais qui pose un problème dont la résolution échappe à la compétence du juge des référés ;

En l'espèce, les défenderesses produisent le jugement susdit qui a ordonné l'expulsion de monsieur DIONGUE MAMADOU des locaux litigieux sis à Marcory zone 4 ;

Le demandeur quant à lui s'en défend en alléguant qu'il continue d'occuper les locaux à la suite du bail qu'il a conclu avec les ayants droit de feu N'GUESSAN BONGO JOSEPH ;

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 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 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 respecté 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. » ;

L'article 134 alinéa 1 du même acte uniforme précise que « Sont d'ordre public les dispositions des articles 101, 102,

103, 107, 110, 111, 117, 123, 124, 125, 126, 127, 130 et 133 du présent acte uniforme. » ;

Il résulte de ces dispositions, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Cette mise en demeure doit indiquer, à peine de nullité, la ou les clauses ou conditions du bail violées et informer le preneur que faute de s'exécuter dans le délai d'un mois à compter de la réception de l'acte, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation et d'expulsion ;

La sanction rattachée à l'inobservation de ces prescriptions est la nullité de l'acte, et par voie de conséquence l'irrecevabilité de l'action ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme susvisés sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte qu'on ne peut y déroger et la juridiction compétente doit relever d'office son inobservation ;

En l'espèce, il est établi, comme résultant des pièces produites que la société IHS occupe les locaux litigieux à la suite de la cession de bail opéré à son profit par la société MTN CI ;

Laquelle a préalablement conclu un bail avec monsieur DIONGUE MAMADOU, le 1<sup>er</sup> décembre 2012 ;

L'article 10 du contrat de bail liant les parties stipule que :  
«...A défaut d'exécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent contrat par l'une des parties, celle-ci sera mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions violées dans un délai de trois mois à compter de la réception effective de la mise en demeure. Si la partie défaillante ne s'exécute pas dans ce délai, la partie lésée pourra :

- a) Soit résilier le contrat sans préjudice de dommages et intérêts et dans ce cas la résiliation sera constatée par simple ordonnance du Président du Tribunal de première instance...

b) Soit exiger l'accomplissement de toutes ses obligations contractuelles par la partie défaillante que ces obligations soient échues ou non sans préjudice de dommages et intérêts. » ;

Il ressort de cette stipulation contractuelle que les parties ont prévu à leur contrat une clause résolutoire en cas de manquement aux obligations contractuelles ;

Toutefois, de l'analyse de cette clause il résulte qu'elle n'est pas résolutoire de plein droit puisqu'elle donne la faculté aux parties de solliciter la résiliation du contrat ;

Il s'ensuit que le Juge des référés dont la compétence se limite à constater la résiliation de plein droit du contrat de bail ne peut connaître de la présente cause, car il sera alors amené à connaître de l'exécution ou non par les parties de l'étendue de leurs obligations ; ce qu'il ne peut faire sans préjudicier au fond ;

Il sied en conséquence de se déclarer incompétent au profit de la juridiction de fond du Tribunal de commerce d'Abidjan ;

#### Sur les dépens

Le demandeur succombant à l'instance, il sied de mettre les dépens à sa charge ;

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

Nous déclarons incompétent pour connaître de la présente action au profit de la juridiction de fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de monsieur DIONGUE MAMADOU.

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

**ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /**



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*