

30200

AUDIENCE PUBLIQUE DU 06 DECEMBRE 2018

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3807/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

AFFAIRE

Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO

Contre

Monsieur OUATTARA Djénan

DECISION

CONTRADICTOIRE

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande relative à la condamnation de Monsieur OUATTARA Djénan au paiement d'arriérés de loyers au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Déclarons Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO irrecevable en son action tendant à obtenir la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur, pour cause de nullité de l'exploit de mise en demeure ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO ;

L'an deux mil dix-huit ;
Et le six Décembre ;

Nous, TRAORE BAKARY, Vice-Président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de Maître AMANI épouse KOFFI ADJO AUDREY, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 10 Novembre 2018, Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO a servi assignation à Monsieur OUATTARA Djénan d'avoir à comparaître par devant le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan le 15 Novembre 2018 aux fins d'entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail commercial liant les parties ;
- Ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner le défendeur au paiement de la somme de 450.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

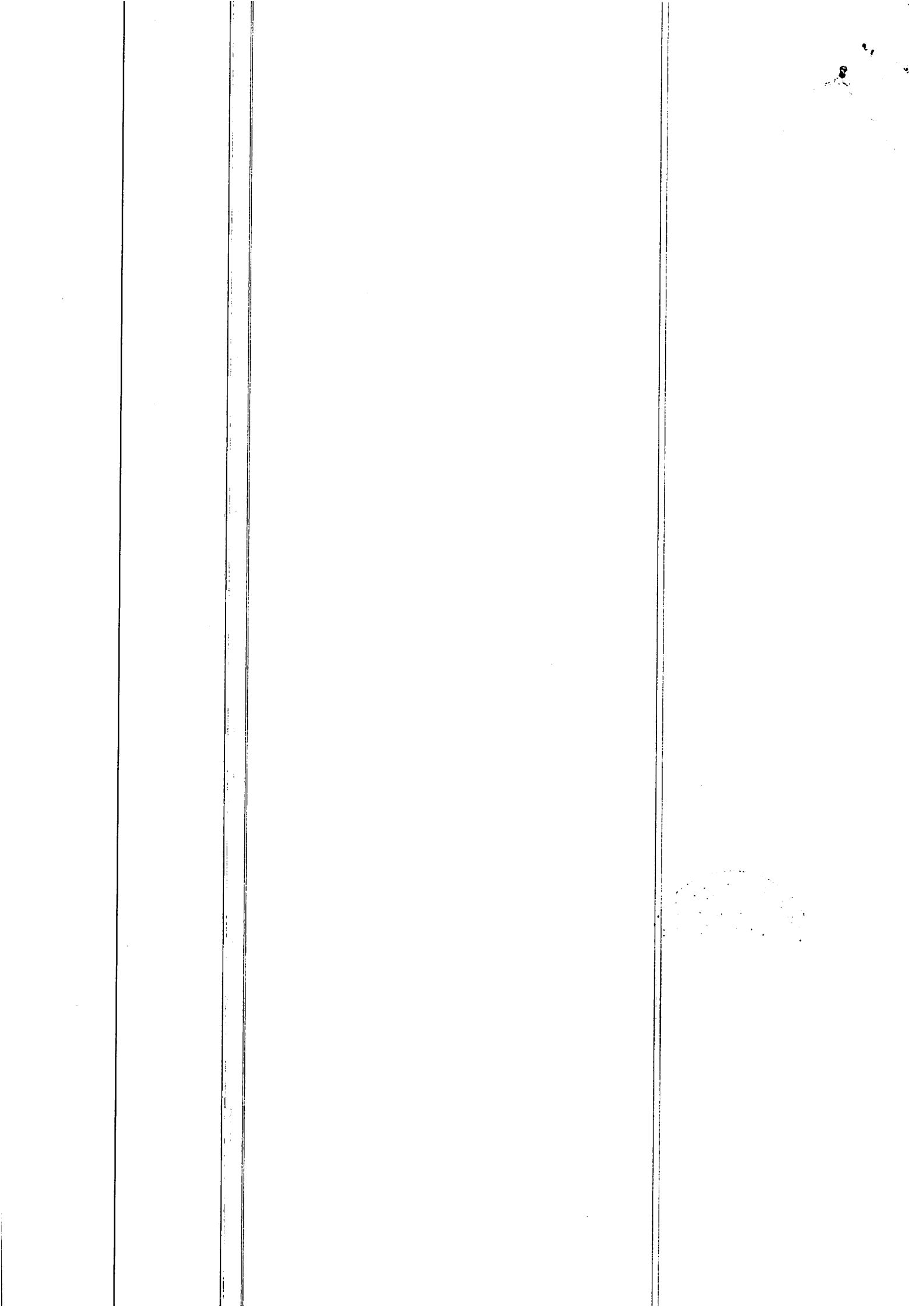
Au soutien de son action, Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO expose qu'il a consenti un bail à usage commercial à Monsieur OUATTARA Djénan portant sur un local sis à Abidjan Abobogare, près de la Mairie, moyennant un loyer mensuel de 50.000 F CFA ;

Il ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas régulièrement de ses obligations locatives et reste lui devoir la somme de 450.000 F CFA représentant 09 mois de loyers échus et impayés ;

En dépit de toutes les relances et réclamations amiables faites, poursuit-il, et la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servi le 28 Septembre 2018, il n'a pas daigné s'exécuter ;

Aussi, sollicite-t-il la résiliation du bail le liant au défendeur et son expulsion du local qu'il occupe ;





Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO sollicite également la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 450.000 F CFA représentant le montant des loyers échus et impayés ;

Enfin, Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO sollicite que soit ordonnée l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Monsieur OUATTARA Djénan n'a pas comparu et n'a fait valoir aucun moyen de défense ;

Au cours de l'audience en date du 06 Décembre 2018, la juridiction de céans a soulevé d'office, d'une part, son incompetence pour statuer sur la demande relative au paiement des arriérés de loyers, motif pris de ce qu'il y a risque de préjudice au fond, d'autre part, l'irrecevabilité de l'action en résiliation du bail et en expulsion pour nullité de l'exploit de mise en demeure et a sollicité les observations des parties ;

SUR CE

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Monsieur OUATTARA Djénan a été assigné en sa personne ;
Il convient de statuer par décision contradictoire ;

SUR LA COMPETENCE DE LA JURIDICTION DE CEANS

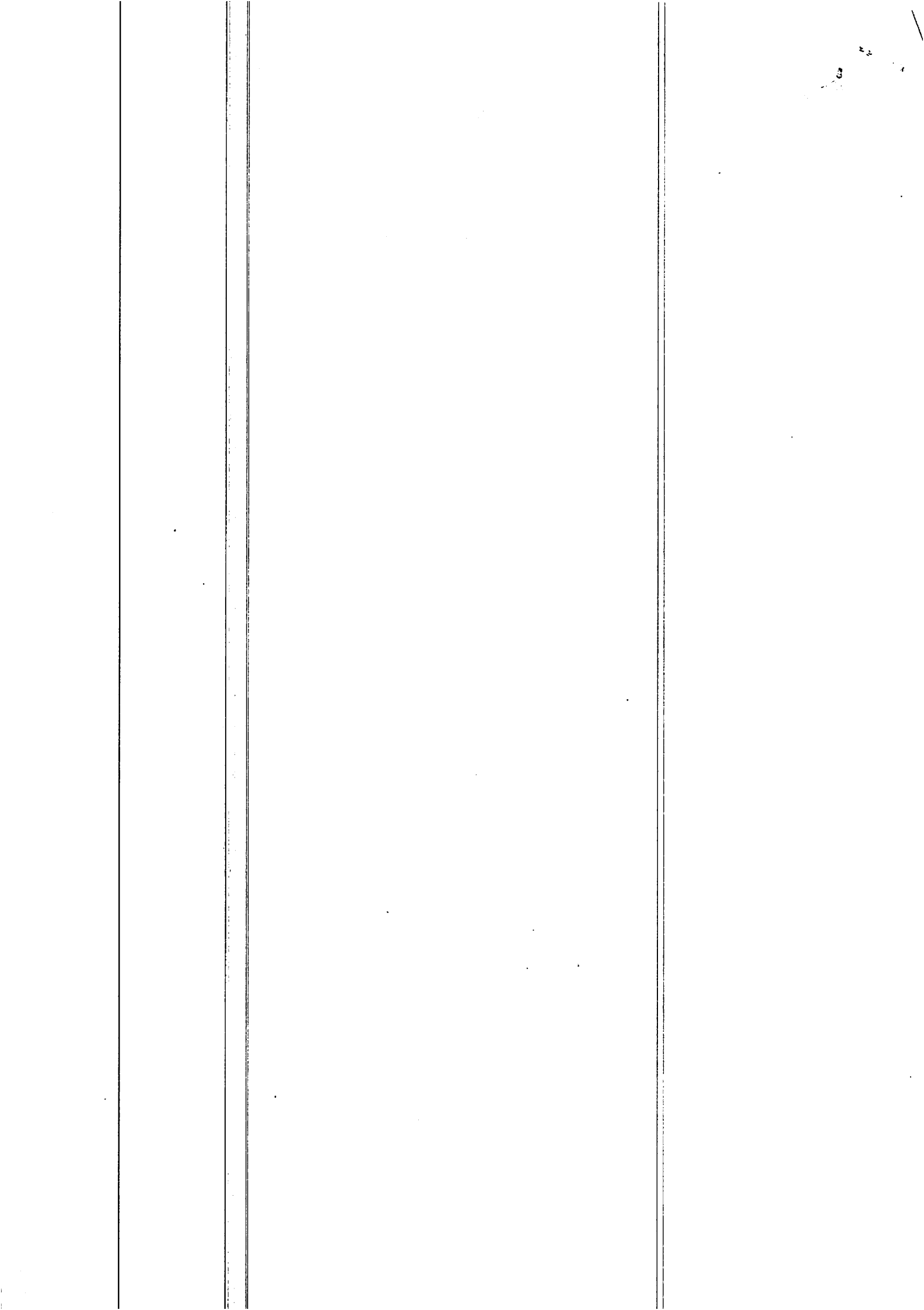
Aux termes de l'article 226 alinéa 1 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative, « *Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal* » ;

En l'espèce, Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO sollicite de la juridiction de céans, qu'elle condamne Monsieur OUATTARA Djénan à lui payer la somme de 450.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Toutefois, la condamnation au paiement d'une somme d'argent est une question de fond qui relève des attributions du juge du fond ;

Il échet en conséquence de nous déclarer incompetent pour statuer sur la demande relative au paiement des arriérés de loyers au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION



Aux termes de l'article 133 alinéa 3 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « *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* » ;

En l'espèce, si l'exploit de mise en demeure en date du 28 Septembre 2018 indique la clause du bail non respectée, notamment le non-paiement du loyer, il n'informe pas 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 ;

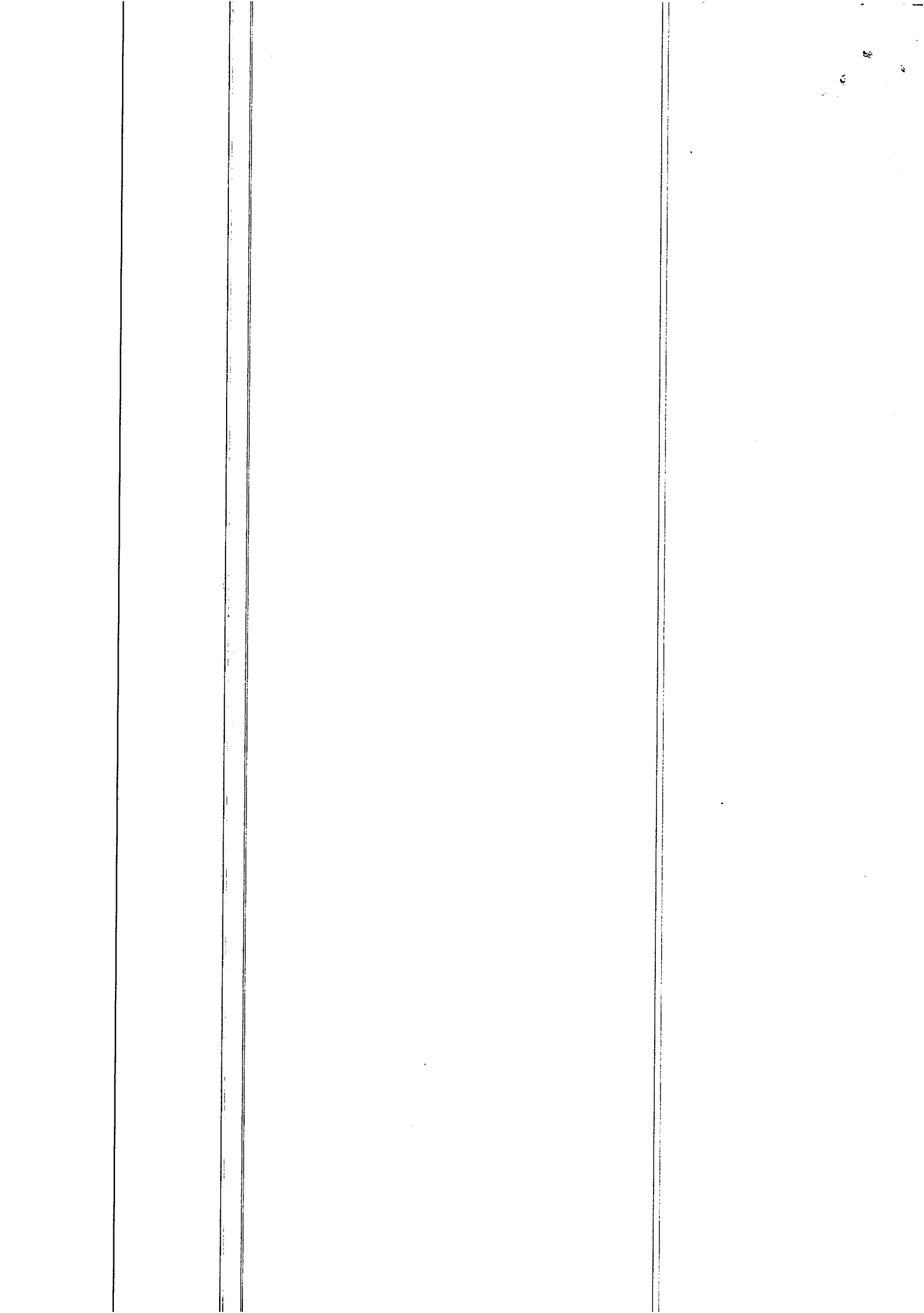
En effet, il ressort dudit exploit, la mention suivante : « ...J'ai Huissier de Justice susdit et soussigné fait mise en demeure à OUATTARA Djénan de dans trente (30) jours à compter de la date de signification, à payer à mon requérant ou pour lui à moi, Huissier de Justice, porteur des pièces ayant charge de recevoir et pouvoir d'en donner bonne et valable quittance les sommes ci-dessous détaillées... » ;

Cette mention, qui n'informe pas le débiteur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de la réception de la mise en demeure, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef, n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 133 susvisé ;

Ladite mention étant prescrite à peine de nullité de l'exploit de mise en demeure, il convient d'en tirer les conséquences et dire que l'exploit de mise en demeure en date du 28 Septembre 2018 est nul ;

Aux termes de l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « *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* » ;

Il résulte de cette disposition, que la mise en demeure est une formalité préalable, obligatoire à l'action en justice aux fins de



résiliation du bail et d'expulsion du locataire qui ne remplit pas ses obligations résultant du contrat de bail ;

En l'espèce, l'exploit de mise en demeure en date du 28 Septembre 2018 étant nul, le demandeur ne justifie pas avoir satisfait à la formalité prévue par l'article 133 alinéa 2 susvisé ;

Dans ces conditions, il y a lieu de déclarer irrecevable sa demande tendant à obtenir la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du locataire ;

SUR LES DEPENS

Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO succombe ;
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande relative à la condamnation de Monsieur OUATTARA Djénan au paiement d'arriérés de loyers au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Déclarons Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO irrecevable en son action tendant à obtenir la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur, pour cause de nullité de l'exploit de mise en demeure ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur Lanciné Mamadou DOSSO ;

Et avons signé avec le Greffier./.

NS 0028 2772

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 26 DEC 2018
REGISTRE A. J. Vol. F°
N° Bord.
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

affoumalg

S. Bony

Jef

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....