

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DE
L'EXECUTION
DU 14/08/ 2019

RG N° 2311/2019

LA CHAMBRE NATIONALE
D'AGRICULTURE

(Cabinet d'Avocats Ouattara et
Associés)
C/

LA SOCIETE BEIRA ET BEIRA
SARL

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclarons irrecevable l'action de la
CHAMBRE NATIONALE
D'AGRICULTURE pour défaut de mise
en demeure préalable ;

Mettre les dépens à sa charge.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 14 AOÛT 2019

L'an deux mil dix-neuf
Et le quatorze août

Nous, **KOUASSI Amenan épouse DJINPHIE**, Vice-président
délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce
d'Abidjan, statuant en matière de référé en notre Cabinet sis à
Cocody les Deux-Plateaux ;

Assisté de Maître **KODJANE Marie-Laure épouse NANOU**,
Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier de justice daté du 14 Juin 2019, la
CHAMBRE NATIONALE D'AGRICULTURE, Etablissement
public de droit ivoirien sis à Abidjan Plateau, avenue Lamblin, 01
BP 1291 Abidjan 01, représentée par Monsieur Bamba Sindou,
Président du comité de pilotage, représentée par le Cabinet
d'Avocats Ouattara et Associés, a assigné la société **BEIRA ET
BEIRA SARL**, sis au Plateau, immeuble Chambre Nationale
d'Agriculture, 01 BP 3675 Abidjan 01, Téléphone 23005200,
représenté par Monsieur Beira Pascal Didier, pris en sa qualité de
gérant, à comparaître, le 24 Juin 2019, devant le Président du
tribunal de commerce, statuant en matière de référé, à l'effet de
s'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Constaté, dire et juger que la société Beira et Beira Sarl cumule des arriérés de loyers impayés et a sous-loué ses locaux en violation du contrat de bail à usage professionnel qui les lie ;
- En conséquence, ordonner son expulsion des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

La CHAMBRE NATIONALE D'AGRICULTURE expose à l'appui de son action que suivant contrat de bail à usage professionnel du 14 Avril 2017, la société BEIRA ET BEIRA Sarl occupe ses locaux, moyennant un loyer mensuel de 200.000 FCFA ;

Elle ajoute que toutefois, faute de s'acquitter régulièrement des loyers, la défenderesse reste lui devoir la somme totale de 3.400.000 FCFA en dépit d'une mise en demeure servie le 24 Avril 2019 ;

Elle précise par ailleurs que sans son autorisation et en violation des stipulations du contrat, la société BEIRA ET BEIRA Sarl sous-loue les lieux à madame Agnimé Yédé contre paiement d'un loyer mensuel de 120.000 FCFA ;



Pour sanctionner ces manquements, elle dit solliciter la résiliation du bail, l'expulsion de la défenderesse tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef et l'exécution provisoire de la décision à intervenir eu égard au caractère non contesté de sa créance de loyers ;

En réplique, la société BEIRA ET BEIRA Sarl explique qu'en réalité, l'action dirigée contre elle vise à couvrir les agissements de certains employés de la CHAMBRE NATIONALE D'AGRICULTURE, notamment les nommés Lavry Martin Evariste, conseiller spécial du patrimoine et Cissé Mamadou, responsable du patrimoine, qui ont manifestement gardé par devers eux la caution et les loyers versés entre leurs mains ;

Elle en veut pour preuve, le fait que monsieur Dosso Ibrahima, le directeur du personnel et des affaires juridiques, bien qu'informé de la situation ait menacé de l'expulser malgré le soutien de l'agent comptable avec lequel elle a trouvé un accord pour repartir sur de nouvelles bases en dépit de quelques arriérés de loyers ;

Relativement à la sous-location alléguée par la demanderesse, la société Beira et Beira Sarl qui reconnaît la présence de madame Agnimé Yédé dans les locaux loués, précise que la somme mensuelle de 120.000 FCFA qu'elle perçoit de cette dernière ne représente pas un loyer, mais couvre l'ensemble des charges communes qu'elles partagent ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction de céans a rabattu le délibéré et invité les parties à faire les observations sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de mise en demeure préalable qu'elle soulève d'office ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a eu connaissance de la procédure et a fait valoir des moyens ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

La CHAMBRE NATIONALE D'AGRICULTURE sollicite la résiliation du bail à usage professionnel qui la lie à la société Beira et Beira Sarl, ainsi que son expulsion, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Elle lui reproche l'inexécution de ses obligations contractuelles, notamment le non-paiement régulier des loyers et la sous-location sans son autorisation, des lieux loués ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général énonce : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du*

α

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 en ressort, que les demandes en résiliation et expulsion doivent être nécessairement précédées 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, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

La sanction rattachée à l'observation de ces conditions est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, la mise en demeure du 24 Avril 2019 préalable à l'action de la CHAMBRE NATIONALE D'AGRICULTURE stipule en substance : « ...Par ailleurs nous mettons fin au bail qui nous lie et vous prions de bien vouloir libérer les lieux tant de votre personne, des biens et de tout occupant de votre chef dans un délai d'un mois. Passé ce délai, et sans réaction de votre part, nous serons dans l'obligation de poursuivre cette action en justice afin de recouvrer cette somme et de mettre fin au bail... » ;

Par son contenu, cette mise en demeure ainsi articulée s'apparente plus à un préavis ou un congé ;

En effet, elle n'invite pas le locataire à respecter les clauses ou conditions du bail prétendument violées, mais lui notifie qu'il est mis fin au bail et lui fait injonction de libérer les lieux dans le délai d'un mois ;

L'article 133 étant d'ordre public, il y a lieu de conclure que la mise en demeure servie par la Chambre Nationale d'Agriculture est nulle

et

et déclarer par voie de conséquence son action irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable ;

Sur les dépens

La Chambre Nationale d'Agriculture succombe et doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront

Mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons irrecevable l'action de la CHAMBRE NATIONALE D'AGRICULTURE pour défaut de mise en demeure préalable ;

Mettons les dépens à sa charge.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .



N° 0339763

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 16 SEP 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 69
N° 1440 Bord 336 J 23

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



RECEU : Dix-huit mille francs
Le Chef du Bureau de
l'Administration et du Trésor
N°
REGISTRE A. Vol.
Le 1918
ENREGISTRÉ AU PLATEAU
D. F. : 18.000 francs