

30 20

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

 RG N°3644/2017

ORDONNANCE DE REFERE
 du 07/11/2017

Affaire :

Ayants-droit de feu KANTE Boulaye :

1/ Madame AKPAN Léonie Emma Bai
 veuve KANTE

2/ Mademoiselle KANTE Magath Houefa

3/ Monsieur KANTE Bouah Ousmane

(SCPA Le Paraclet)

Contre

1/ Monsieur CALDERAT Franck-
 Emmanuel

2/ Madame BINEAU Sylvette
 (Cabinet Cyprien Koffi HOUNKARIN)

 DECISION

Contradictoire

Au principal, renvoyons les parties à se
 pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais
 dès à présent, vu l'urgence ;

Nous déclarons compétent pour
 connaitre de la présente procédure ;

Déclarons irrecevable l'action des
 ayants-droit de feu KANTE Boulaye ;

Les condamnons aux entiers dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 7 Novembre 2017

L'an deux mil dix-sept ;
 Et le sept novembre ;

Nous, **Madame N'DRI AMON Pauline**, Vice-Présidente
 déléguée dans les fonctions de président du Tribunal de
 Commerce d'Abidjan, statuant en matière des référés en notre
 Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assistée de **Maître BAH STEPHANIE**, Greffier ;

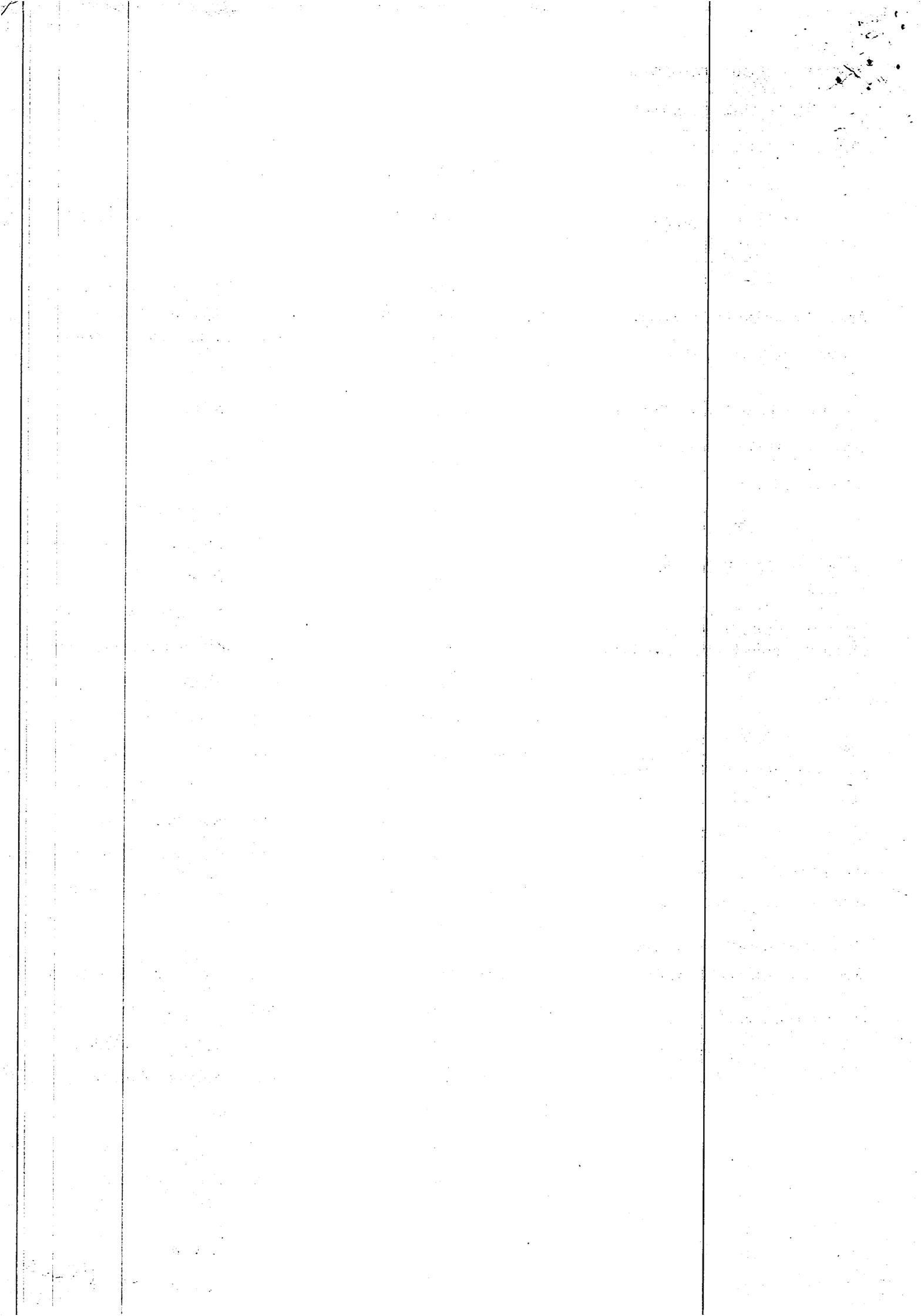
Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 4 octobre 2017, les ayants-droits de feu
 KANTE Boulaye, à savoir madame AKPAN Léonie Emma Bai veuve
 KANTE, mademoiselle KANTE Magath Houefa et monsieur KANTE
 Bouah Ousmane ayant pour conseil la SCPA le Paraclet Avocats près
 la Cour d'Appel d'Abidjan, ont fait servir assignation à monsieur
 CALDERAT Franck-Emmanuel et à madame BINEAU Sylvette ayant
 pour conseil le Cabinet Cyprien Koffi HOUNKARIN, Avocat près la
 Cour d'Appel d'Abidjan, d'avoir à comparaître le mardi 24 octobre
 2017 par devant le Juge des référés du Tribunal de commerce
 d'Abidjan à l'effet de voir constater la résiliation du contrat de bail
 liant les parties puis prononcer l'expulsion des preneurs des lieux
 tant de leur personne de leur biens que de tous occupants de leur
 chef ;

Pour soutenir leur action, les ayants-droit de feu KANTE Boulaye
 exposent pour l'essentiel que depuis le 31 mars 1990, leur défunt
 époux et père a conclu un bail mixte à usage d'habitation et
 commercial avec monsieur CALDERAT Franck-Emmanuel et madame
 BINEAU Sylvette portant sur la villa n°376, située à Cocody les deux
 Plateaux Bd Latrille moyennant un loyer mensuel de deux cent
 mille(200.000) francs CFA charges non comprises payable d'avance



05 028
 01 4 Panels
 1



le premier jour de chaque trimestre en bonne espèce de monnaies ; ils expliquent que bien que le loyer soit resté inchangé depuis la signature du bail jusqu'à ce jour, soit 27 ans après, les preneurs ne payent pas régulièrement les dits loyers de sorte qu'ils restent leur devoir la somme de trois millions (3.000.000) francs CFA, représentant quinze mois de loyers échus et impayés de juillet à octobre 2015 et d'août 2016 à juin 2017 ;

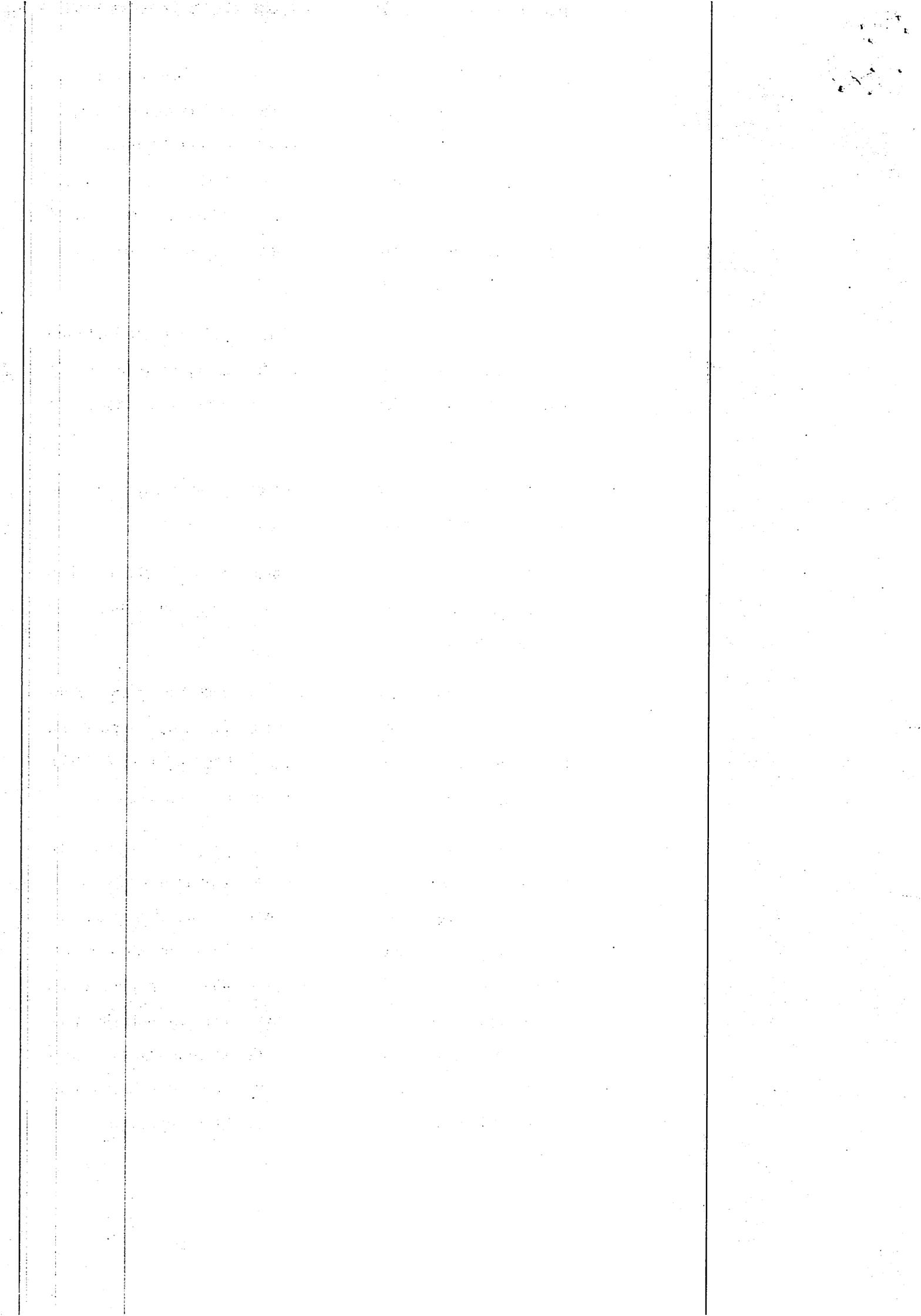
Ils font savoir qu'en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, ils leur ont servi le 16 août 2017, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Le 28 août 2017, les preneurs leur ont délaissé un exploit de protestation contre la mise en demeure ;

Puis le 10 septembre 2017, ils ont payé par deux(2) chèques d'un montant d'un million cinq cent mille (1.500.000) francs chacun, les arriérés de loyers ;

Ils estiment toutefois que les preneurs ont failli à leurs obligations résultant du contrat de bail ; d'autant plus que malgré ce paiement ils restent toujours leur devoir la somme de huit cent mille (800.000) francs représentant les loyers des mois de juillet 2017 à ce jour ;

Ils ajoutent, en outre, qu'en dépit de la stipulation contractuelle prévue à l'article 8 du contrat de bail, selon laquelle la location a été consentie au preneur intuitu personae, que toute cession du bail, sous-location ou simple occupation des lieux par un tiers est rigoureusement interdite à peine de résiliation immédiate du contrat de bail, les preneurs ont sous loué une partie de la villa qui a été leur louée, à une tierce personne depuis courant année 2014 sans leur accord ; violant ainsi les clauses et conditions du bail et les articles 133 et 112 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général ;



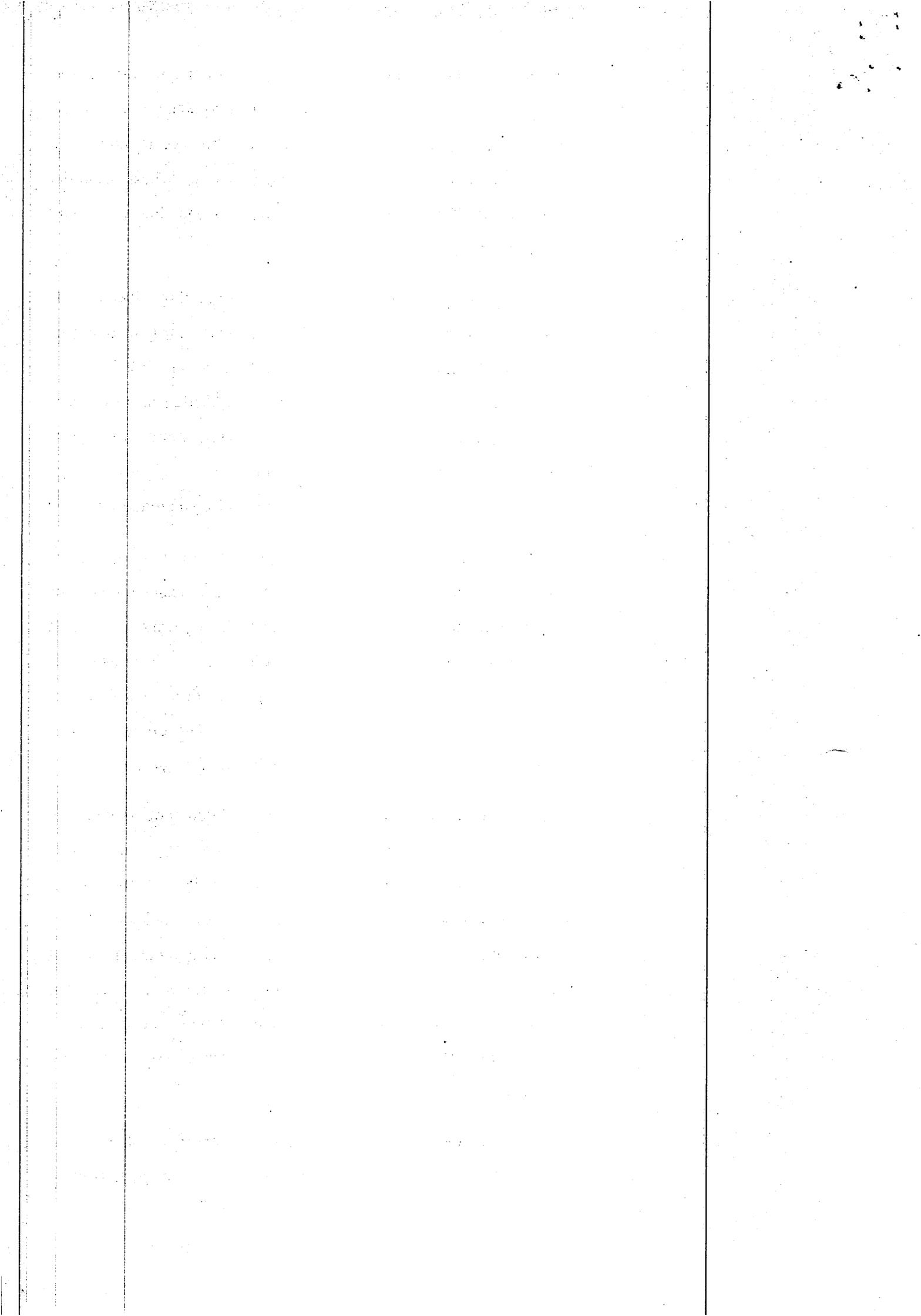
Ils sollicitent de la juridiction de céans, constater que cette double violation du contrat de bail à savoir le non-paiement des loyers échus et impayés et la sous location sans leur accord emportent résiliation immédiate dudit bail ; et subséquemment l'expulsion des preneurs des lieux, tant de leur personne de leur biens que tous occupants de leur chef ;

Résistant à l'action des demandeurs, monsieur CALDERAT Franck-Emmanuel et madame BINEAU Sylvette plaidant par l'entremise de leur conseil, après avoir relaté les circonstances des faits, ont soulevé d'une part l'incompétence de la juridiction de céans sans faire valoir à ce propos, aucun moyen ni argument et d'autre part la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action des ayants-droit de feu KANTE Boulaye pour défaut de mise en demeure ;

En effet, les preneurs estiment que la mise en demeure qui leur a été servie le 16 août 2017 a été exécutée dans le délai d'un mois qui leur était imparti par le paiement des arriérés de loyers des mois de juillet à octobre 2015 et ceux de la période allant du mois d'août 2016 jusqu'à ce jour soit quinze(15) mois de loyers échus et impayés qui leur était reprochés ; de sorte que les demandeurs ne peuvent plus leur reprocher d'autres violation pour cette période ;

Pourtant, curieusement, s'étonnent-ils, les demandeurs qui leur reprochent le non-paiement des loyers des mois de juillet à ce jour représentant la somme totale de huit cent mille (800.000) francs CFA et la sous location , en violation des clauses et conditions du bail ne leur ont pas servi une nouvelle mise en demeure indiquant lesdites violations ;alors que la mise en demeure servie et exécutée n'a pas d'effet ad vitam aeternam ; d'autant plus qu'elle cesse de produire ses effets dès lors qu'elle a été exécutée par le preneur dans le délai qui lui était imparti ;

Ils déduisent de ce qui précède qu'en cas d'autres violations des clauses et conditions du bail constatées ultérieurement, le bailleur



est tenu de servir une autre mise en demeure en y indiquant les nouvelles violations avec un nouveau délai d'un mois tel que prévu à l'article 133 de l'AUDCG ;

Ils relèvent que les demandeurs n'ayant pas servi une nouvelle mise en demeure pour le non-paiement des loyers échus et impayés pour la période de juillet à ce jour et pour la sous location qui leur est reproché, leur action doit être déclarée irrecevable ;encore et surtout que lesdites violations ne sont pas indiquées dans la mise en demeure du 16 aout 2017 ;

Ils soulignent qu'en tout état cause, les demandeurs ne rapportent pas la preuve d'une sous location qui d'ailleurs n'en est pas une ;

Ils concluent en définitive à l'irrecevabilité de l'action des demandeurs et subsidiairement au fond, au débouté des demandeurs ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Toutes les parties ont fait valoir leurs prétentions et leurs moyens ;

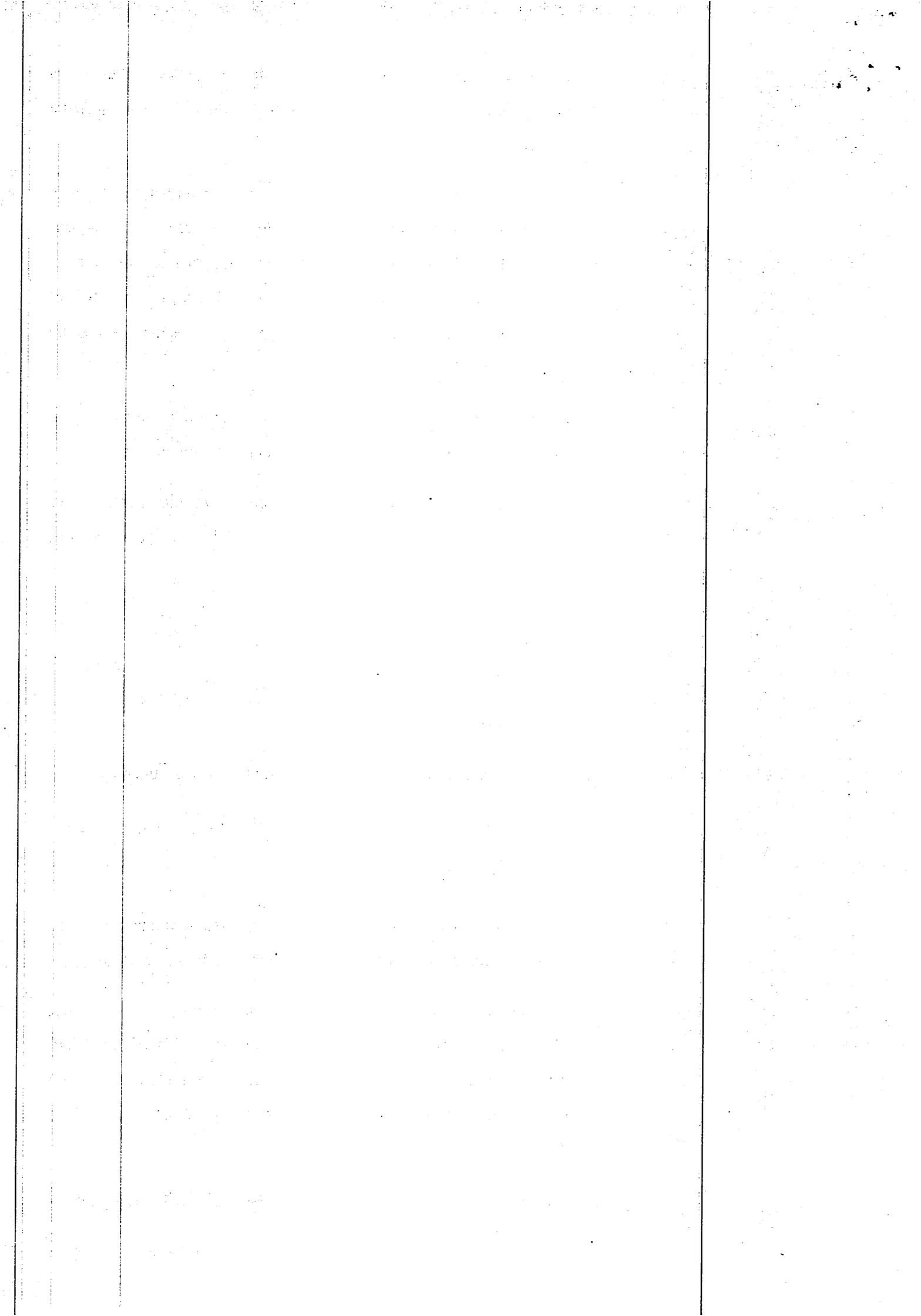
IL y a lieu de rendre une décision contradictoire ;

SUR L'EXCEPTION D'INCOMPETENCE

Les défendeurs ont soulevé l'incompétence de la juridiction de céans sans toutefois faire valoir des moyens et arguments à ce propos ;

Cependant le bail disputé en l'espèce étant à usage commercial et d'habitation ; et les parties elles-mêmes ayant fondé leur argumentaire que sur la partie commerciale du bail, il est évident que le bail intéressant la présente procédure est celui qui est de nature commerciale ;

En conséquence, en application de l'article 9 de la loi organique de



2016 portant organisation et fonctionnement du Tribunal de Commerce d'Abidjan, il sied de nous déclarer compétent pour connaître de la présente procédure ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

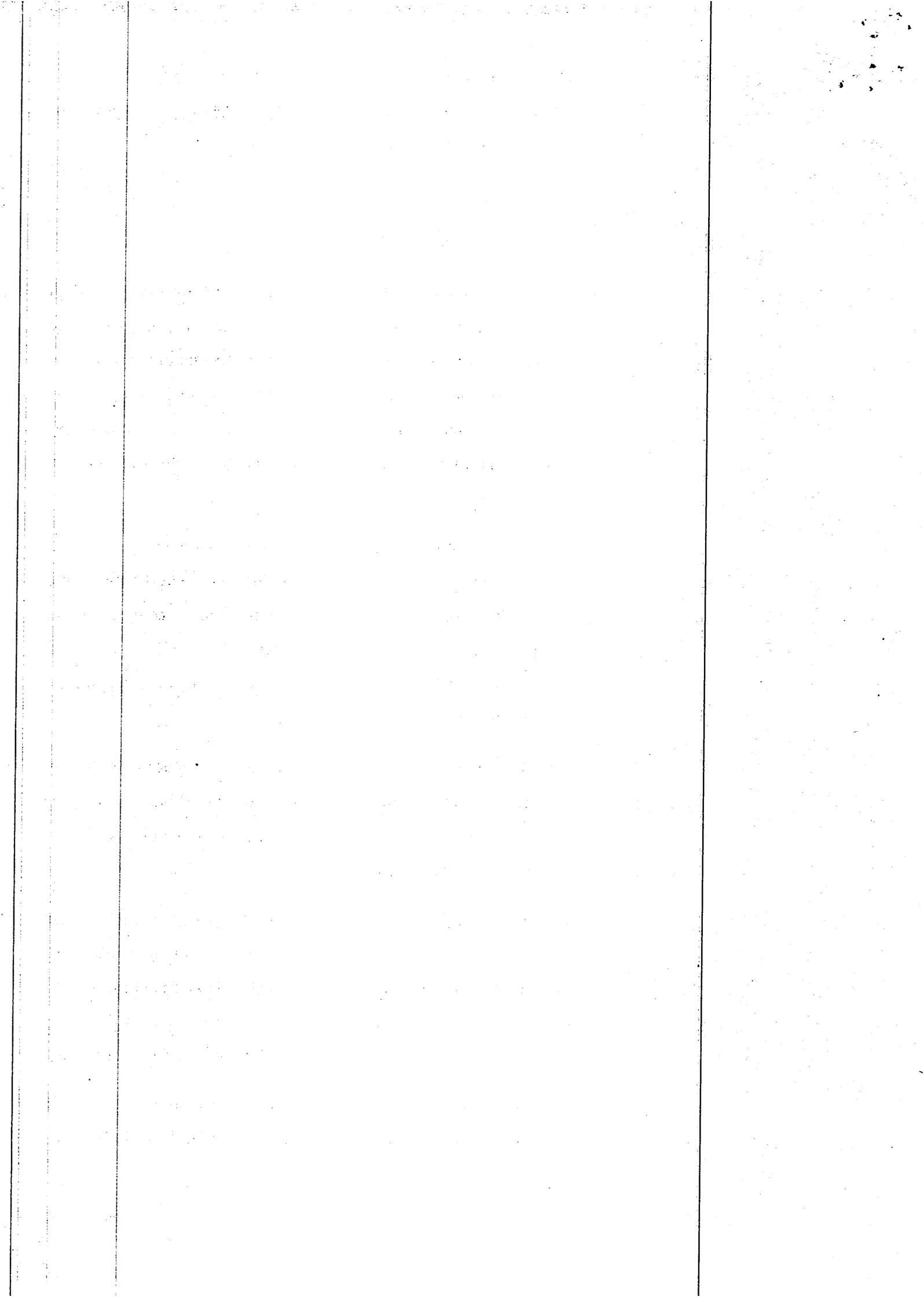
Aux termes de l'article 133 alinéas 1 et 2 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, la demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses et conditions violées. la mise en demeure est faite par acte d'Huissier ou notifiée par tous autres moyens 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 délais est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et tout occupant de son chef ;

Il ressort de ces deux alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme sus visé que l'exigence d'une mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par les juridictions sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

IL s'agit de dispositions impératives voire d'ordre public qu'il ne peut y être dérogé ; de sorte que l'action en résiliation et en expulsion du preneur d'un bail à usage commercial est obligatoirement précédée d'une mise en demeure par voie d'huissier de justice ou par tous autres moyens permettant d'établir sa réception par le destinataire ;

Cette mise en demeure doit reprendre sous peine de nullité les mentions dudit article et la ou les clauses et conditions du bail non



respectées ;

En l'espèce, il est constaté ainsi qu'il s'infère des pièces et productions du dossier que les ayants-droit de feu KANTE Boulaye reprochent aux défendeurs le non respect des clauses et conditions du contrat de bail les liant en ce qu'ils n'ont pas payé les loyers des mois de juillet 2017 à ce jour, et ont sous loué une partie des lieux loués à une tierce personne sans leur accord alors que la sous location est interdite par leur contrat de bail en son article 8 ;

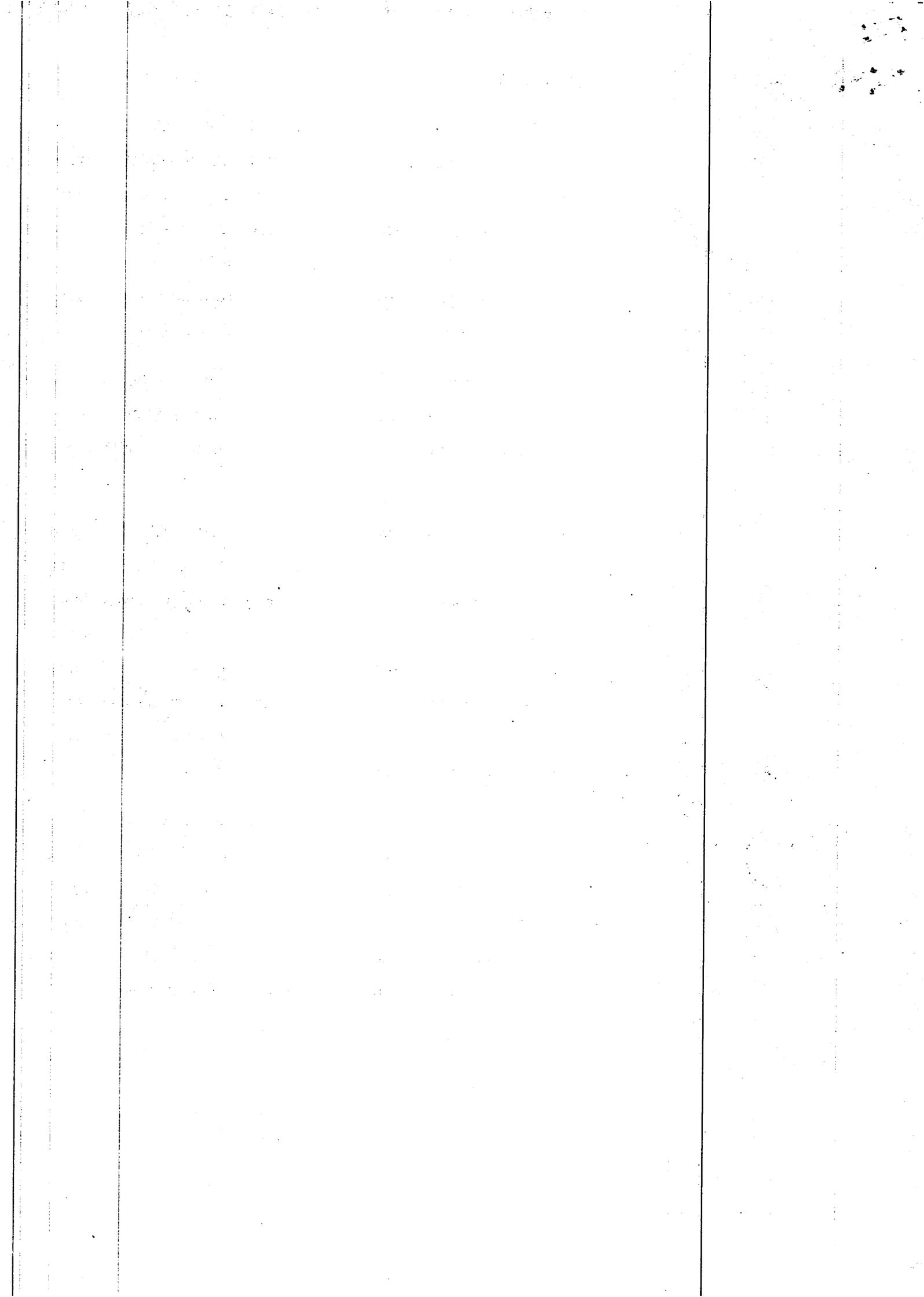
Il n'est pas contesté que pour ces violations pour lesquelles la présente action en résiliation et en expulsion des preneurs a été initiée, les demandeurs n'ont servi aucune mise en demeure aux défendeurs ;

Aussi la mise en demeure qui leur avait été déjà notifiée le 16 août 2017, l'avait été uniquement pour la violation de l'obligation de paiement des loyers ; à savoir pour non-paiement des loyers échus et impayés des mois de juillet à octobre 2015 et ceux de la période allant du mois d'août 2016 jusqu'à ce jour correspondant à 15 mois d'arriérés de loyer évalués à la somme totale de trois millions francs CFA que les preneurs ont d'ailleurs entièrement payé dans le délai d'un mois qui leur était imparti dans ladite mise en demeure ;

Dès lors, en assignant les preneurs en résiliation et en expulsion du bail sur la base d'autres violations du contrat de bail, sans faire précéder ladite action par une nouvelle mise en demeure indiquant ces nouvelles violations, l'action ainsi initiée viole les dispositions d'ordre public de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général ; et mérite d'être déclarée irrecevable ;

SUR LES DEPENS

Les demandeurs succombent à l'instance ;



Il convient de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ; mais dès à présent, vu l'urgence,

Nous déclarons compétent pour connaître de la présente procédure ;

Déclarons irrecevable l'action des ayants-droit de feu KANTE Boulaye ;

Les condamnons aux entiers dépens de l'instance ;

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

N° 00286020



O.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 24 NOV 2017

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 98

N° 2105 Bord. 557/14

RECU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

