

Affaire

KOFFI GBELLA

Contre

VETOSSEMO DELPHIN

Décision

Contradictoire

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

Dès à présent, vu l'urgence et par
provision ;

Nous déclarons incompétent pour connaître
de la demande aux fins d'expulsion pour
cause d'expiration du congé et de la
demande aux fins de paiement des loyers au
profit du juge du fond du Tribunal de
commerce d'Abidjan ;

Déclarons nulle la mise en demeure
préalable pour défaut d'indication des
mentions de l'article 133 de l'Acte Uniforme
du Traité OHADA relatif au droit
commercial général ;

Déclarons irrecevable la demande aux fins
de résiliation du bail et d'expulsion pour
défaut de mise en demeure préalable ;

Mettons les dépens à la charge de KOFFI
GBELLA ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 21 DECEMBRE 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le vingt et un décembre ;

Nous, **BOUAFFON OLIVIER**, Vice-président, délégué dans
les fonctions de Président de Tribunal de Commerce d'Abidjan,
statuant en matière d'exécution ;

Avec l'assistance de Maître **KOUASSI KOUAME France
WILFRIED**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit non daté de Maître KOUAME K JEAN, Huissier de
justice à M'BAYAKORO, KOFFI GBELLA a servi assignation à
VETOSSEMO DELPHIN d'avoir à comparaître devant le
Président du Tribunal de commerce d'Abidjan statuant en
matière de référés expulsion pour s'entendre :

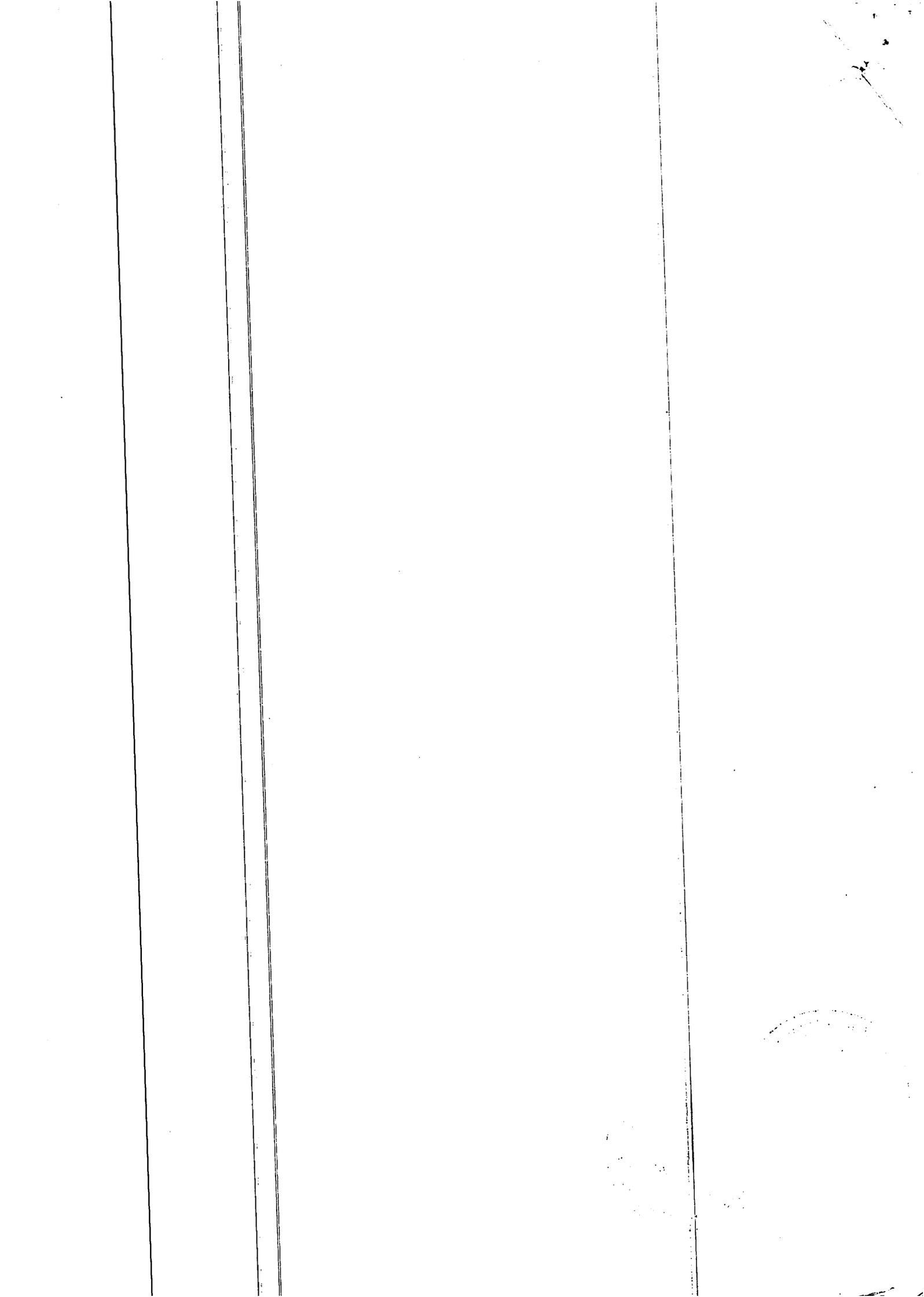
- Recevoir en son action ;
- L'y dire bien fondée ;
- Ordonner l'expulsion de VETOSSEMO DELPHIN du
magasin qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens,
que de tous occupants de son chef ;
- Condamner ce dernier au paiement de la somme de la
somme de 160.000 francs CFA représentant les loyers
d'avril, mai, juin, juillet, août et octobre 2018, échus et
impayés ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à
intervenir ;
- Condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, KOFFI GBELLA expose qu'elle a
donné en location local sis à Port-bouëtà VETOSSEMO
DELPHIN moyennant un loyer mensuel de 20.000 francs CFA,
en vertu d'un contrat de bail commercial à usage professionnel
en date du 02 février 2014 ;

Que cependant, VETOSSEMO DELPHIN sous-loue ce local en
violation des clauses et condition du bail ;

Que ce dernier ne paie pas les loyers, de sorte qu'il reste devoir
la somme de 160.000 francs CFA représentant 08 mois de
loyers échus et impayés ;





Elle fait valoir qu'en dépit de l'engagement écrit en date du 12 janvier 2018 de libérer les lieux au plus tard le 12 avril 2108, VETOSSEMO DELPHIN et ses amis y demeurent encore ;

Elle sollicite par conséquent l'expulsion de ce dernier du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens , que de tous occupants de son chef et la condamnation de celui-ci à payer la somme de 160.000 francs CFA au titre des loyers impayés ;

VETOSSEMO DELPHIN fait connaître pour sa part qu'à l'expiration du délai requis, BAMBA OUMAR a quitté le local contrairement à TRAORE MASSOMAN qui y est resté sans s'acquitter des loyers pendant 7 mois ;

SUR CE

Sur le caractère de la décision

Le défendeur ayant été assigné à personne, il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur demande aux fins d'expulsion pour cause d'expiration du congé

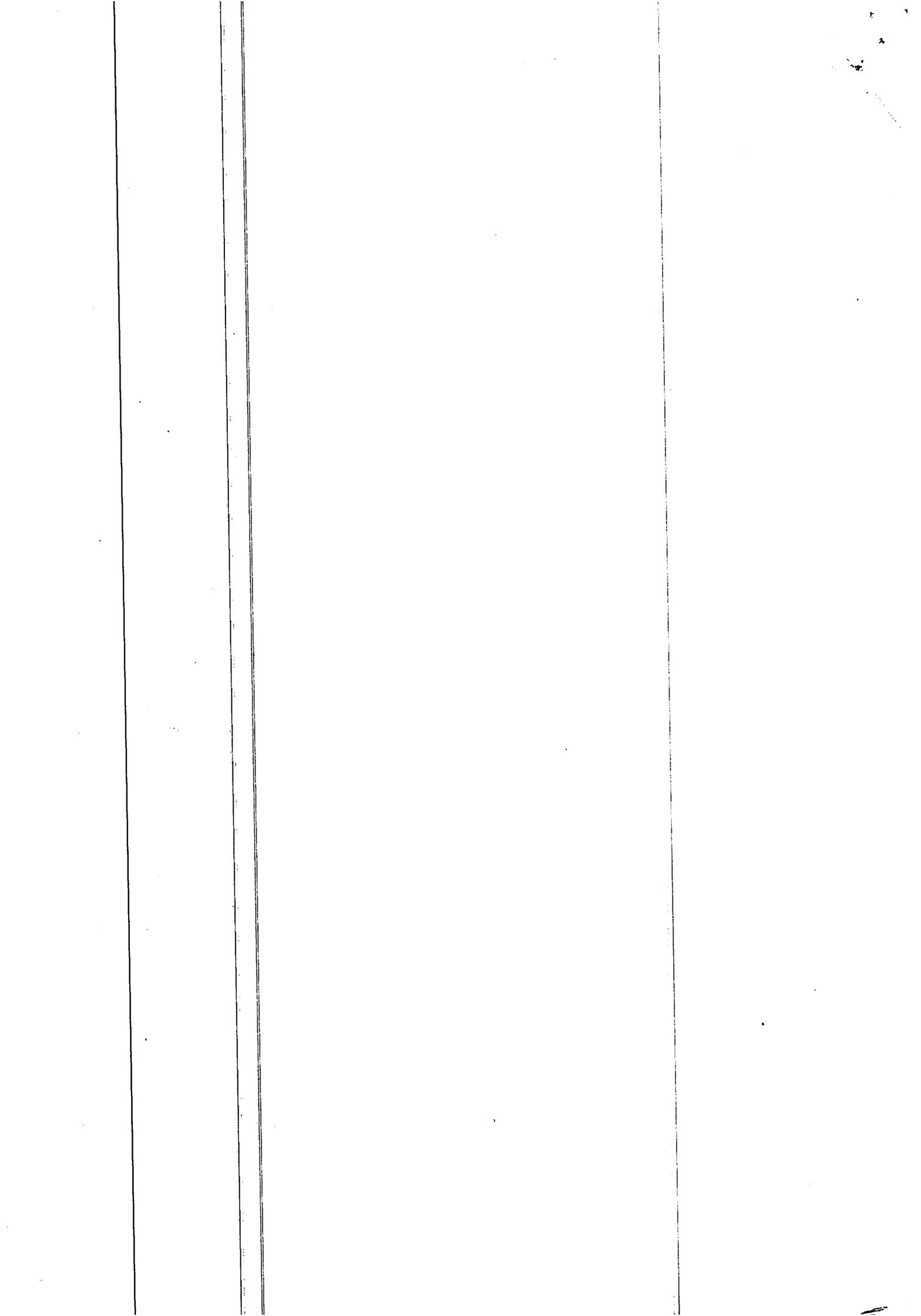
La demanderesse sollicite l'expulsion du défendeur au motif que le congé est arrivé à expiration ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, *le juge des référés est habilité à prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;*

En l'espèce, le juge des référés saisi sera amené préalablement à analyser la régularité et les motifs de l'engagement pris par les sous-locataires en date du 12 janvier 2018 et assimilé à un congé par la demanderesse, ce que le juge des référés ne peut faire en application des articles 221 et suivants du code de procédure susvisé ;

Il s'ensuit que le juge des référés saisi doit se déclarer incompétente pour connaître de cette demande au profit du juge du fond du Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Sur la demande aux fins de résiliation du bail et d'expulsion pour cause de non-paiement des loyers



La demanderesse sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion du défendeur pour non-paiement des loyers ;

Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme du Traité OHADA relatif au droit commercial général stipule 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 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 ;

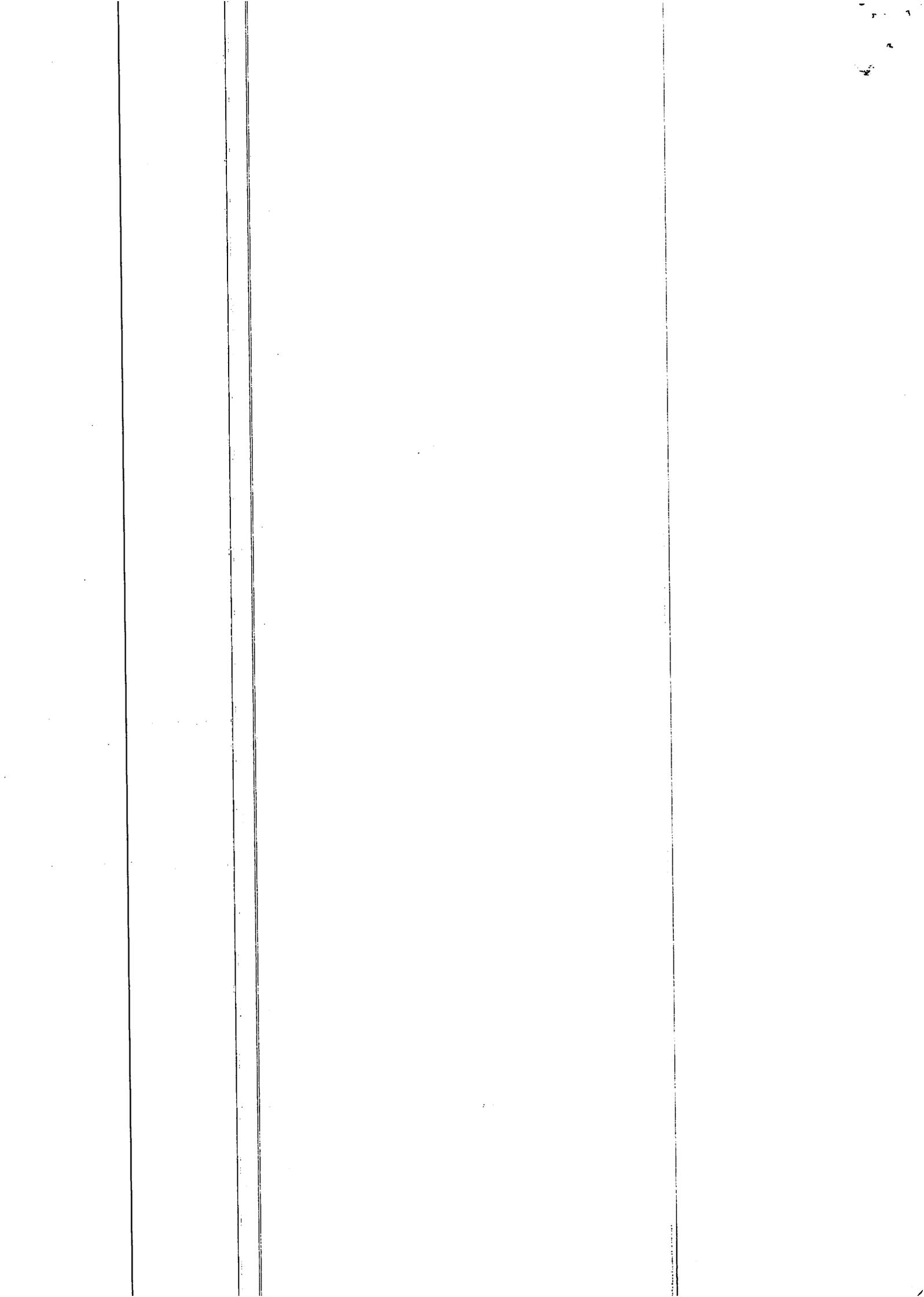
Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et du tout occupant de son chef, en cas d'exécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visées aux alinéas précédents.» ;

Il s'induit de ce texte que la demande aux fins de résiliation et d'expulsion doit être précédée d'une mise en demeure qui est sanctionnée de nullité lorsqu'elle ne contient pas les mentions légales suscitées ;

En l'espèce, l'examen de l'exploit de mise en demeure produit au dossier révèle qu'il ne contient pas les clauses et conditions du bail non respectées et le délai d'un mois dont dispose le destinataire de l'acte pour s'exécuter et, à l'issue duquel, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion ;

Le défaut d'indication de ces mentions dans la mise en demeure étant prescrit à peine de nullité, la mise en demeure querellée doit être déclarée nulle en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé ;

Il s'ensuit que la mise en demeure querellée n'est censée n'avoir jamais été servie ;



Dès lors, il sied de déclarer que la demande aux fins de résiliation et d'expulsion est irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable ;

Sur la demande en paiement des loyers impayés

La demanderesse sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 160.000 francs CFA au titre des loyers impayés ;

En application de l'article 221 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés ne peut, en l'absence de contestation sérieuse, que prendre des mesures à caractère provisoire ;

En outre, l'article 226 alinéa 1 du même code précise 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 ces dispositions que la décision du juge des référés qui est juge de l'évidence ne doit pas préjudicier au fond ;

Il y a préjudice au fond, toutes les fois où préalablement à la prise de la mesure sollicitée, le juge des référés doit trancher une question de fond ;

En l'espèce, lademanderesse demande au juge des référés, juge de l'évidence et du provisoire de condamner le défendeur à lui payer la somme de 160.000 francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

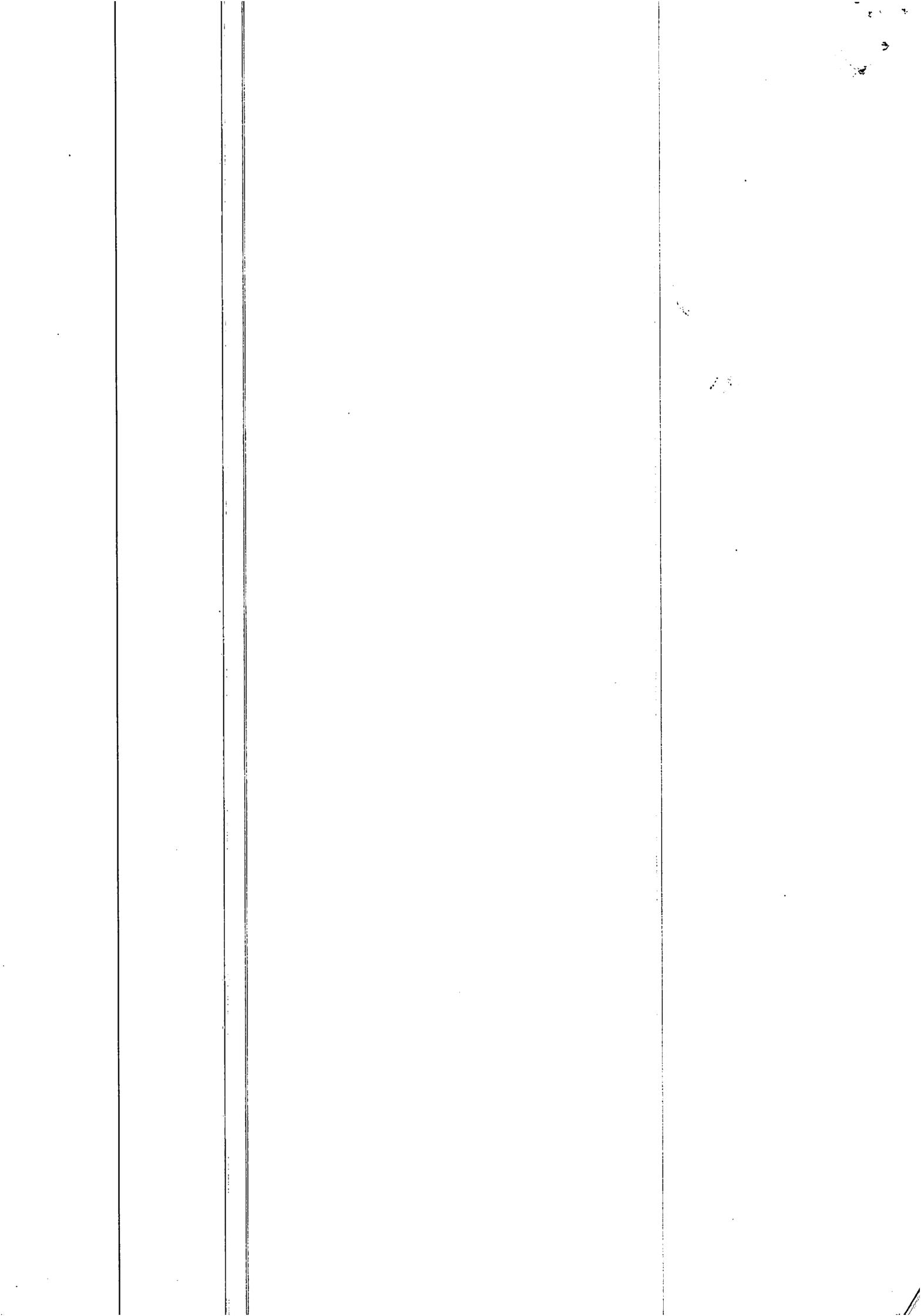
La demande en paiement de loyer est une question de fond relevant de la compétence du juge du fond, le juge des référés ne pouvant prononcer une condamnation au paiement d'une somme d'argent ;

Dans ces circonstances, le juge des référés doit se déclarer incompétent pour connaître de cette demande au profit du juge du fond du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Sur les dépens

KOFFI GBELLA succombant, il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS



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

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

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande aux fins d'expulsion pour cause d'expiration du congé et de la demande aux fins de paiement des loyers au profit du juge du fond du Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Déclarons nulle la mise en demeure préalable pour défaut d'indication des mentions de l'article 133 de l'Acte Uniforme du Traité OHADA relatif au droit commercial général ;

Déclarons irrecevable la demande aux fins de résiliation du bail et d'expulsion pour défaut de mise en demeure préalable ;

Mettons les dépens à la charge de KOFFI GBELLA ;

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

NS 0028 2774

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 10 JAN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 05
N° 43 Bord 48/45
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et de l'Impôt

