300000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES DU 14/08/2019

RG N°2519/2019

Affaire

Monsieur YANGNI N'DA PIERRE CLAVER
(Maître Zebe Guillaume)

Contre

1°) LA SOCIETE IVOIRE COUL DT
2°) Maître DABLE Marie Octave

DECISION CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 14 AOUT 2019

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

Nous, GALE DJOKO MARIA épouse DADJE, Jugé délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière d'urgence ;

Assisté de Maître SOUMAHORO Rokia Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 1er juillet 2019, Monsieur YANGNI N'DA Pierre Claver a fait servir assignation à Maître DABLE Marie Octave, d'avoir à comparaitre le 09 juillet 2019 par-devant la juridiction de céans, à l'effet s'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Ordonner l'expulsion du local à usage professionnel qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner le défendeur aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, le demandeur déclare qu'il a donné en location à Maître DABLE Marie Octave, un local à usage professionnel moyennant un loyer mensuel de 300.000 Francs CFA ;

Il souligne que faute pour ce dernier de payer régulièrement ses loyers, il reste lui devoir la somme totale de 8.600.000 Francs CFA représentant les impayés de loyers de juin 2016 à janvier 2019;

Il ajoute que les réclamations qui ont été faites au locataire ne l'ont pas amenées à s'exécuter ;

Les loyers constituant une contrepartie logique de l'occupation, fait valoir le défendeur, il subit une perte significative à laquelle il convient de mettre fin en ordonnant l'expulsion de ce dernier ;

Maître DABLE Marie Octave s'est constitué conseil mais n'a pas produit d'écritures ;

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclarons irrecevable la demande en expulsion de Monsieur YANGNI N'DA Pierre Claver pour défaut de

mise en demeure préalable ;

Le condamnons aux dépens ;

Conformément à l'article 52 du code procédure civile, commerciale et administrative, le demandeur a été appelé à faire ses observations relativement à l'irrecevabilité de l'action pour défaut de mise en demeure valable, que le Juge des référés entend soulever d'office ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Maître DABLE Marie Octave a été assigné à son cabinet ; Il a constitué conseil pour assurer ses intérêts ;
Il y convient dès lors de statuer contradictoirement;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, « *Les tribunaux de commerce statuent :*
-en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs CFA ou est indéterminé.

-en premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs CFA »;

En l'espèce, le demandeur sollicite l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La demande en expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Monsieur YANGNI N'DA Pierre Claver sollicite l'expulsion de Maître DABLE Marie Octave des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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 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.» ;

Il résulte de cette disposition que la demande en expulsion est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit à peine de nullité ;

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

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, notamment de l'exploit de commandement de payer les loyers en date du 09 janvier 2019, faisant office de mise en demeure, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisi aux fins de résiliation du bail et de d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef;

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en expulsion est sanctionné par le texte précité par de nullité de la mise en demeure ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer nulle le commandement de payer valant la mise en demeure, servie au défendeur le 09 janvier 2019 ;

La nullité de la mise en demeure équivaut à un défaut de mise en demeure, il s'ensuit donc que l'action en expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

La mise en demeure étant une condition préalable impérative prescrite par l'article 133 de l'acte uniforme susvisé pour ouvrir droit à l'action en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par Monsieur YANGNI N'DA Pierre Claver irrecevable pour défaut de mise demeure ;

<u>Sur les dépens</u>

Monsieur YANGNI N'DA Pierre Claver succombe à l'instance ;
Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

<u>PAR CES MOTIFS</u>

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclarons irrecevable la demande en expulsion de Monsieur YANGNI N'DA Pierre Claver pour défaut de mise en demeure préalable ;

Le condamnons aux dépens ;

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

Plateau
Comptable 8003

Droit Fixe % x ..... = 18000
Hors Délai.....
Reçu la somme de Dix huit mille francs
.....
Quittance n° 0339772 et.....
Enregistré le 21 OCT 2019
Registre Vol. 45 Folio 77 Bord. 583 / 1608 / 31

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Le Receveur

Le Chef de Bureau du Domaine,
de l'Enregistrement et du Timbre