



REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

 ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
 du 06/06/2018

 RG N°1870/2018

Affaire :
 MADAME OZIGRE EPSE DJEDJI CELESTINE
 (Maître YAO KOFFI K MARIUS)
 Contre

- 1/ MONSIEUR SOUMAHORO MORISSADIA
- 2/ MONSIEUR TOUBOUI BI RAOUL
- 3/ DAME SIPO HELENE

 DECISION

DEFAUT ET CONTADICTOIRE

Déclarons irrecevable l'action de madame OZIGRE épouse DJEDJI CELESTINE pour défaut de mise en demeure préalable à l'action en résiliation ;
 La condamnons aux dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE DU SIX JUIN 2018

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

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

Assistée de **Maître GOULIZAN KOUAME BI VIVIEN**
 Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 16 mai 2018, madame OZIGRE épouse DJEDJI CELESTINE, pour laquelle domicile est élu en l'étude de Maître YAO KOFFI K MARIUS, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a fait servir assignation à messieurs SOUMAHORO MORISSADIA TOUBOUI BI RAOUL et à dame SIPO HELENE , d'avoir à comparaître le mercredi 23 mai 2018 par devant le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan statuant en matière de référés expulsion, aux fins de voir prononcer la résiliation du bail la liant à chacun des défendeurs et ordonner leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur personne de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Au soutien de son action, madame OZIGRE épouse DJEDJI CELESTINE expose qu'elle loue ses locaux sis à Abidjan II Plateaux Adjamé extension à chacun des défendeurs suivant un bail à usage commercial pour y exploiter leurs activités commerciales respectives moyennant un loyer mensuel de cent mille (100.000) francs CFA pour chacun ;

Faute de s'acquitter régulièrement du loyer, messieurs SOUMAHORO MORISSADIA et TOUBOUI BI RAOUL lui doivent chacun la somme de deux cent mille (200.000)

francs CFA représentant deux mois de loyers échus et impayés des mois de avril et mai, et madame SIPO HELENE, la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA correspondant à cinq (5) mois d' arriérés de loyers de la période allant de janvier à mai 2018 ;

Estimant que les démarches amiables entreprises auprès des preneurs en vue du paiement de leurs dettes de loyers sont demeurées vaines, que cette situation lui cause un préjudice énorme qui s'aggrave au fil du temps et qu'il convient de faire cesser en toute urgence, la bailleresse sollicite de la juridiction de céans faire droit à sa demande sans toutefois rapporter la preuve qu'elle a servi préalablement à son action une mise en demeure aux preneurs

Les défendeurs n'ont ni comparu ni conclu ;

A l'invitation des parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action de la demanderesse pour défaut de mise en demeure préalable, aucune d'entre elles n'a répondu favorablement ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Monsieur SOUMAHORO MORISSADIA a été assigné à voisin, sa connaissance de la présente procédure n'est pas avérée, il sied de statuer par défaut à son égard ;
Monsieur TOUBOUI BI RAOUL et dame SIPO HELENE ont été assignés en leur personne, leur connaissance de la présente procédure est établie,
Il convient de rendre une décision contradictoire en ce qui les concerne ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

Madame OZIGRE épouse DJEDJI CELESTINE sollicite de la juridiction de céans, prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à chacun des défendeurs et ordonner leur expulsion pure et simple des lieux qu'ils occupent tant de leur personne de leurs biens que de tous occupants de son chef ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2 et 3 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général 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 tout occupant de son chef » ;

Il ressort de ces dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel et l'expulsion du preneur des lieux loués que si l'une des parties cocontractantes ne respecte pas les clauses et conditions du bail ; lorsque ce n'est pas le cas, le moyen tiré de la violation de l'article précité est inopérant ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les conditions du bail, le bailleur qui est le titulaire de l'action en résiliation dans cette hypothèse, doit nécessairement saisir la juridiction compétente aux fins de résiliation du bail et en expulsion après avoir servi au preneur une mise en demeure préalablement à l'exercice de l'action ;

Cette mise en demeure préalable à l'action en résiliation du bail est strictement imposée par les juridictions sous peine d'irrecevabilité de la demande ;

Elle est faite par voies d'huissier de justice ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Elle doit être régulière ; c'est-à-dire contenir les mentions requises à l'article 133 suscitée ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces et

productions du dossier que la demande en résiliation et en expulsion initiée par madame OZIGRE épouse DJEDJI CELESTINE contre ses locataires indélicats, n'a été précédée d'aucune mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, comme l'exige l'article 133 de l'Acte Uniforme suscité ;

Il s'ensuit que l'action de la demanderesse n'a pas respecté les conditions de forme prescrites par la loi ;
Il sied de la déclarer irrecevable ;

SUR LES DEPENS

La demanderesse succombe à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de monsieur SOUMAHORO MORISSADIA et contradictoirement en ce qui concerne monsieur TOUBOUI BI RAOUL et dame SIPO HELENE, en matière de référés expulsion et en premier ressort ;

Déclarons irrecevable l'action de madame OZIGRE épouse DJEDJI CELESTINE pour défaut de mise en demeure préalable à l'action en résiliation et en expulsion ;

La condamnons aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER



N10028 27-19

O.F. : 8.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 02 Juin 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 89
N° 1056 Bord 262 29
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Don
l'Enregistrement et au Plateau

