30 000

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1357/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Affaire :

Monsieur AWADA ALI SALEH

Contre/

1. **Monsieur BODE OLAYINKA AKANFE**
2. **Madame KOULIBALY DJENEBA**
3. **Madame SANOGO MASSONGBE**

DECISION :
Contradictoire et de défaut

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 de condamnation au paiement des loyers échus et impayés au profit du juge du fond du tribunal de commerce d'Abidjan ;

04 0018

AUDIENCE PUBLIQUE DU 18 AVRIL 2018

L'an deux mil dix-huit
Et le dix-huit Avril

Nous, madame **TOURE AMINATA épouse TOURE,** Vice-présidente déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

Assistée de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

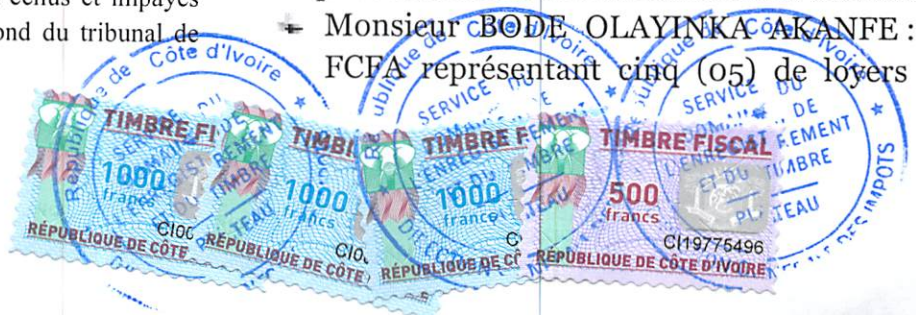
Par exploit d'huissier en date du 28 Mars 2018, Monsieur AWADA ALI SALEH a fait servir assignation aux nommés BODE OLAYINKA AKANFE, KOULIBALY DJENEBA et SANOGO MASSONGBE d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- Condamner les défendeurs à lui payer les loyers échus et impayés ;
- Prononcer la résiliation des contrats de bail et ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- Condamner les défendeurs aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur AWADA ALI SALEH expose qu'il est propriétaire de plusieurs box sis à Abidjan à la gare routière d'Adjamé qu'il a, suivant contrats de bail à usage professionnel, donné en location aux nommés BODE OLAYINKA AKANFE, KOULIBALY DJENEBA et SANOGO MASSONGBE moyennant, pour chacun, un loyer mensuel de 22.000 FCFA ;

Cependant, ceux-ci ne s'acquittent pas régulièrement de leur obligation de payer les loyers mise à leur charge de sorte qu'ils restent lui devoir les sommes suivantes :

- Monsieur BODE OLAYINKA AKANFE : 110.000 FCFA représentant cinq (05) de loyers échus et



impayés couvrant les mois de Novembre 2017 à Mars 2018 ;

- Madame KOULIBALY DJENEBA : 95.000 FCFA représentant quatre (04) de loyers échus et impayés couvrant les mois de Décembre 2017 à Mars 2018 ;
- Madame SANOGO MASSONGBE : 110.000 FCFA représentant cinq (05) de loyers échus et impayés couvrant les mois de Novembre 2017 à Mars 2018 ;

Il fait noter qu'il leur a fait servir des mises en demeure en date du 30 Janvier 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui sont restées infructueuses ;

Il précise que le non-respect par les défendeurs, de leurs obligations locatives, lui cause un préjudice auquel il convient de mettre fin ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la condamnation des défendeurs à lui payer les loyers échus et impayés, la résiliation des contrats de bail liant les parties et l'expulsion subséquente des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les nommés BODE OLAYINKA AKANFE, KOULIBALY DJENEBA et SANOGO MASSONGBE n'ayant pas comparu, n'ont fait valoir aucun moyen ;

Nous avons provoqué les observations des parties sur l'exception d'incompétence soulevée d'office relativement à la demande en paiement de loyers ;
Aucune partie n'a fait d'observation ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Madame KOULIBALY DJENEBA a été assignée à personne tandis que les nommés BODE OLAYINKA AKANFE et SANOGO MASSONGBE n'ont ni été assignés à personne, ni comparu ;

Recevons Monsieur AWADA ALI SALEH en son action portant sur les autres demandes ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion des nommés BODE OLAYINKA AKANFE, KOULIBALY DJENEBA et SANOGO MASSONGBE des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge des défendeurs.

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire à l'égard de Madame KOULIBALY DJENEBA et par défaut à l'égard des autres défendeurs ;

Sur la compétence du juge des référés à connaître de la demande en condamnation de loyers échus et impayés

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés peut prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;

En outre, l'article 226 alinéa 1 dudit code dispose : « *Le juge des référés, statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal* » ;

Il ressort de l'analyse de ce texte, que la décision du juge des référés, qui est juge de l'évidence, ne doit pas préjudicier au fond ;

La juridiction des référés préjudicie au principal chaque fois que, pour ordonner la mesure sollicitée, elle doit se prononcer sur des questions relevant de la compétence du juge du fond ;

En l'espèce, le demandeur sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer les loyers échus et impayés ;

Il s'agit là d'une demande de condamnation au paiement d'une somme d'argent qui est par excellence une question de fond échappant à la compétence au juge des référés ;

Au surplus, la question relative au paiement des loyers relève des attributions du Tribunal et non de celles du juge des référés comme en témoigne l'ordonnance N°3308/2017 du 28 Septembre 2017 du Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan relative au fonctionnement et aux attributions des Chambres du Tribunal de Commerce d'Abidjan pour l'année judiciaire 2017-2018 ;

Il sied donc de se déclarer incompétent pour connaitre de

cette demande, et ce, au profit du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur les demandes de résiliation du contrat de bail et d'expulsion

Le demandeur sollicite la résiliation des contrats de bail et l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1er de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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.
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. » ;

En l'espèce, il est établi comme résultant des pièces du dossier, que les nommés BODE OLAYINKA AKANFE, KOULIBALY DJENEBA et SANOGO MASSONGBE qui occupent les magasins appartenant au demandeur, n'exécutent pas correctement leur obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'ils restent lui devoir les loyers réclamés ;

Il s'établit par ailleurs des mises en demeure en date du 30 Janvier 2018, produites, que le demandeur a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de ces mises en demeure, les nommés BODE OLAYINKA AKANFE, KOULIBALY DJENEBA et SANOGO MASSONGBE, locataires des locaux appartenant Monsieur AWADA ALI SALEH ne se sont pas exécutés et restent encore devoir les loyers réclamés ;

Les mises en demeure étant donc demeurées sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, de prononcer la résiliation des contrats de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion des nommés

BODE OLAYINKA AKANFE, KOULIBALY DJENEBA et SANOGO MASSONGBE des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombant, il sied de leur faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de Madame KOULIBALY DJENEBA et par défaut à l'égard des autres défendeurs, 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 incompétent pour connaître de la demande de condamnation au paiement des loyers échus et impayés au profit du juge du fond du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Recevons Monsieur AWADA ALI SALEH en son action portant sur les autres demandes ;

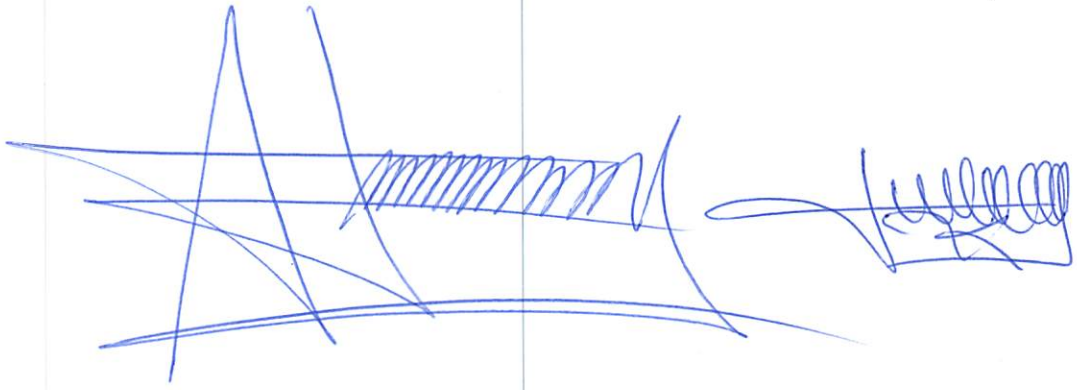
L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion des nommés BODE OLAYINKA AKANFE, KOULIBALY DJENEBA et SANOGO MASSONGBE des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge des défendeurs.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



N° 002827 05

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ... 18 MAI 2018 .....
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 39
N° 807 Bord 470 / 101
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre