REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1362/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

Affaire :

Les ayants droits de feu SYLLA SIDY :

1. **Monsieur LANCINE SYLLA**
2. **Monsieur YACOUBA SYLLA**
3. **Madame DJENEBA SYLLA**
4. **Monsieur SYLLA ZAKARIA**
5. **Madame SYLLA ROKIATOU**
6. **Monsieur SYLLA ABOULAYE**
7. **Monsieur SYLLA HAMED**

(Maître PHILIPPE KOUDOU-GBATE)

Contre/

1. **Monsieur ABOYA FRANCIS**
2. **Monsieur DEMBELE AMED**
3. **Monsieur TRAORE**

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 03 Avril 2018, les nommés LANCINE SYLLA, YACOUBA SYLLA, DJENEBA SYLLA, SYLLA ZAKARIA, SYLLA ROKIATOU, SYLLA ABOULAYE et SYLLA HAMED, tous ayants-droit de feu SYLLA SIDY ont fait servir assignation aux sieurs ABOYA FRANCIS, DEMBELE AMED et TRAORE ALBERT d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- 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 leur action, les demandeurs exposent qu'ils sont propriétaires d'un immeuble sis à Abidjan Abobo, lot 100 Abobo gare qu'ils ont, suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en location aux nommés ABOYA FRANCIS, DEMBELE AMED et TRAORE ALBERT ;

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

- Monsieur ABOYA AIMME FRANCIS : 180.000 FCFA représentant trois (03) mois de loyers échus

ALBERT

DECISION :
Contradictoire

Déclarons la présente action irrecevable ;

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

et impayés couvrant la période de Janvier à Mars 2018, outre un reliquat de 30.000 FCFA ;

- Monsieur DEMBELE AMED : 200.000 FCFA représentant quatre (04) de loyers échus et impayés couvrant la période de Décembre 2017, à Mars 2018 ;
- Monsieur TRAORE ALBERT : 1.610.000 FCFA se divisant en 485.000 FCFA pour la dette locative du magasin de 50.000, soit neuf (09) mois de loyers échus et impayé allant de Juillet 2017 à Mars 2018, outre un reliquat de 35.000 FCFA, et 1.125.000 correspondant à la dette locative du magasin de 70.000 FCFA par mois soit quinze (15) mois de loyers échus et impayés allant de Décembre 2016 à Mars 2018, outre un reliquat de 5.000 FCFA ;

Ils font noter qu'ils leur ont fait servir des mises en demeure en date du 25 Septembre 2017, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui sont restées infructueuses ;

Ils précisent que le non-respect par les défendeurs, de leurs obligations locatives leur cause un préjudice auquel il convient de mettre fin ;

Ils sollicitent donc de la juridiction des référés de céans, la résiliation des contrat 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 ;

En réplique, Monsieur TRAORE ALBERT expose qu'il est à jour dans le paiement des loyers mis à sa charge ;

Les nommés ABOYA FRANCIS, DEMBELE AMED n'ayant pas comparu, n'ont fait valoir aucun moyen ;
Nous avons appelé les observations des parties sur la fin de non-recevoir soulevée d'office relativement à la mise en demeure, mais aucune n'en a fait ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur TRAORE ALBERT a comparu et conclu, et les nommés ABOYA FRANCIS, DEMBELE AMED ont été assignés à personne ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'article 133 du même acte uniforme dispose 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 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. » ;

Il résulte de cette disposition que la demande en résiliation et en expulsion doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions

du bail ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse des mises en demeure en date du 25 Septembre 2017, servies aux défendeurs, que la mention relative aux clauses et conditions du bail est imprécise ;

En effet, dans lesdits actes, les demandeurs ne donnent aucune information sur les loyers échus et impayés pour lesquels, mise en demeure est servie aux défendeurs ;

Or, la mise en demeure doit suffisamment renseigner le preneur sur les clauses et conditions de bail violées tout en le mettant en demeure de s'exécuter dans le délai d'un mois ;

Il s'induit qu'une mise en demeure qui ne fournit aucun renseignement sur les loyers échus et impayés viole les dispositions de l'article 133 précité ;

En conséquence, une telle mise en demeure doit être déclarée nulle ;
Il s'ensuit qu'il n'y a pas eu de mise en demeure préalable ;

Il y a lieu donc lieu de déclarer la présente action irrecevable ;

Sur les dépens

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

PAR CES MOTIFS

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

Déclarons la présente action irrecevable ;

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

N° 0028271

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ... 07 JUIN 2018 .....
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 44
N° 914 Bord. 307 / 1145
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre