

3000



REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 10/04/2018

RG N°1166 /2018

AUDIENCE PUBLIQUE DU DIX AVRIL 2018

Affaire :

MONSIEUR BLANC ANTOINE

Contre

MONSIEUR PRAO JEAN MARC

L'an deux mil dix-huit ;
Et le dix avril ;

DECISION

DEFAUT

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

Assistée de **Maître BAH STEPHANIE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 19 mars 2018, monsieur BLANC ANTOINE, né le 26/10/1947, de nationalité Ivoirienne, Inspecteur réseau, fils de Jean Blan et de Nikoue Ade, domicilié à Yopougon Niangon Sud, téléphone 57 59 37 46/ 05 20 50 11, a fait servir assignation à monsieur PRAO JEAN MARC, son locataire, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Abidjan, téléphone 09 94 01 26, d'avoir à comparaître le mardi 27 mars 2018 par devant le Président du Tribunal de commerce de céans, statuant en matière de référé d'expulsion aux fins de voir prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Au soutien de son action, monsieur BLANC ANTOINE expose qu'il a donné à bail ses locaux au défendeur suivant un contrat de bail à usage commercial moyennant un loyer mensuel de quarante mille (40.000) francs CFA ;

Il indique que faute pour le preneur de payer régulièrement le loyer après avoir abandonné les lieux pour une destination inconnue, reste lui devoir la somme totale de trois cent vingt mille (320.000) francs CFA représentant huit (08) mois de loyers échus et impayés allant de juillet 2017 à février 2018, outre les intérêts et droits ;

Déclarons irrecevable l'action de monsieur BLANC ANTOINE ;
Le condamnons aux dépens.



Il souligne que les nombreuses relances faites au locataire en vue de réclamer sa créance sont demeurées infructueuses ;

Pour ces motifs, il sollicite la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion du preneur des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Le défendeur n'a ni comparu ni personne pour lui ni conclu ;

A l'invitation des parties à faire des observations sur l'irrecevabilité que la juridiction de céans entend soulever pour défaut de mise en demeure préalable à l'action en résiliation et en expulsion, elle n'en ont fait aucune ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Le défendeur n'a été pas assigné en sa personne ;

Sa connaissance de la présente procédure n'est pas établie ;

Il y a lieu de rendre une ordonnance de défaut ;

SUR LA RECEVABILITE DE L'ACTION

L'action de monsieur BLANC ANTOINE sollicite la résiliation du contrat de bail à usage commercial qui le lie au défendeur et l'expulsion de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Il résulte de l'article 133 alinéas 1,2, 3 et 4 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 ;

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 ressort de ces alinéas de l'article 133 de l'Acte Uniforme susvisé que la juridiction compétente ne peut constater ou prononcer la résiliation d'un bail à usage professionnel ou commercial 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 et les clauses 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 à savoir la reproduction intégrale dudit texte, ainsi que la ou les clauses et conditions du bail violées ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces et productions du dossier que monsieur BLANC ANTOINE

qui entend solliciter la résiliation du bail à usage commercial le liant au défendeur et son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef, n'a servi aucune mise en demeure à son locataire préalablement à son action ;
Il convient de déclarer irrecevable son action pour ce motif ;

SUR LES DEPENS

Le demandeur succombant à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

Déclarons irrecevable l'action de monsieur BLANC ANTOINE ;

Le condamnons aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

9 n° 00282711

O.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATON

Le ... 07 JUIN 2018

REGISTRE A.J. Vol. 114 F° 114

N° 914 Bord 307 126

REÇU : Dix huit mille francs

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



RECEIVED
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE
WASHINGTON, D. C. 20535
MAY 14 1964