

-----  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

L'an deux mil vingt-quatre ;  
Et le vingt-six Août ;

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

Nous, **DOUDOU Yves Stéphane**, Juge délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

-----  
RG N°3221/2024  
-----

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES N°1195/2024

DU 26/08/2024

Assisté de **Maître PEHE Tinsio Mireille**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit entre :

-----  
Affaire :

**Monsieur OJO AJIBADE Johnson  
Adesoji**

*c/*

**Monsieur OJO AJIBADE Johnson Adesoji**, né le 14/12/1963 à OLA (NIGERIA), de nationalité nigériane, entrepreneur en bâtiment et propriétaire immobilier, domicilié à **COCODY** deux plateaux les oliviers, TEL : 07 79 29 10 83 lequel fait élection de domicile en sa propre demeure en ladite ville ;

**Monsieur DIALLO Ibrahim**

**Demandeur,**

**D'une part ;**

-----  
DECISION : CONTRADICTOIRE  
-----

**Et**

Déclarons l'action de Monsieur **OJO AJIBADE Johnson Adesoji**, irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

**Monsieur DIALLO Ibrahim**, commerçant, locataire d'un magasin sis à **Adjamé- grand marché**, appartenant au requérant, TEL : 05 05 85 77 60 sans aucune autre précision ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur **OJO AJIBADE Johnson Adesoji**.

**Défendeur,**

**D'autre part ;**

LES FAITS

Par exploit de commissaire de justice du 06 août 2024, Monsieur **OJO AJIBADE Johnson Adesoji** a assigné Monsieur **DIALLO Ibrahim**, d'avoir à comparaître le 14 août 2024, devant la juridiction des référés de céans à l'effet d'entendre :

- Constaté la résiliation du contrat de bail le liant à Monsieur **DIALLO Ibrahim** ;

- Ordonner subséquemment l'expulsion de Monsieur DIALLO Ibrahim des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Au soutien de son action, Monsieur OJO AJIBADE Johnson Adesoji explique qu'il a donné à bail à usage professionnel à Monsieur DIALLO Ibrahim, en vue d'une activité de vente de chaussures, un magasin sis à Adjamé/Forum, moyennant un loyer mensuel de 30 000 FCFA payable à l'avance au plus tard le 05 de chaque mois, suivant contrat de bail écrit ;

Il relève que faute de se conformer à ses obligations locatives, le défendeur reste lui devoir onze (11) mois de loyers échus et impayés allant d'août 2023 à décembre 2023 et de janvier 2024 à juillet 2024, soit un montant total de 350.000 FCFA, ce, en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à lui servie, le 08 mai 2023 ;

Il sollicite qu'il plaise, en conséquence, au juge des référés constater la résiliation du bail le liant au défendeur, et ordonner l'expulsion de celui-ci des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Assigné à personne, Monsieur DIALLO Ibrahim n'a pas comparu ;

La juridiction de céans a relevé d'office l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut de mise en demeure préalable d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, l'exploit de mise en demeure produit au dossier n'ayant pas été servi au preneur ;

La juridiction a provoqué les observations des parties à cet effet ;

### SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Monsieur DIALLO Ibrahim a été assigné à personne ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

## Sur l'irrecevabilité de l'action relevée d'office

L'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le Droit commercial général dispose : « *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 s'ensuit que doit être déclarée irrecevable, la demande aux fins d'expulsion qui n'est pas précédée d'une mise en demeure régulière ;

En l'espèce, si tant que Monsieur OJO AJIBADE Johnson Adesoji produit aux débats un exploit de mise en demeure en date du 08 mai 2024, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, la juridiction de céans constate que cette mise en demeure n'a pas été servie au locataire, en l'occurrence Monsieur DAILLO Ibrahim, pas plus que le commissaire de justice instrumentaire ne mentionne, sur son acte, les diligences par lui accomplies en vue de le signifier à la personne-même du preneur ;

Il en découle que la demande aux fins d'expulsion n'a pas été précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées ;

Il y a lieu de déclarer l'action de Monsieur OJO AJIBADE Johnson Adesoji, irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable ;

Sur les dépens

Monsieur OJO AJIBADE Johnson Adesoji succombant, il sied de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en référé et en premier ressort ;

Déclarons l'action de Monsieur OJO AJIBADE Johnson Adesoji, irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur OJO AJIBADE Johnson Adesoji.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.

