

Appel 1176 ou 16113

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 10 Août 2018

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

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

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

Nous, **FALLE Tcheya**, Juge délégué 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 ;

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES
DU 10 août 2018

Assisté de **Maître N'CHO Pélagie Roseline**, Greffier ;
Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

RG N° 2904/18

AFFAIRE

la société Inter Immobilier Côte
d'Ivoire dite SIICI
madame **MANDA YOMIN Faustine**
épouse **AKE**
(Me **YAO Koffi**)
C/

Par exploit d'huissier en date du 26 juillet 2018, la **société Inter Immobilier Côte d'Ivoire dite SIICI**, au capital de 1 000 000 F CFA dont le siège social est à Cocody Jardin de la Riviera, Villa 464 îlot 13, représentée par madame Clotilde **KOUEDAN ABAULETH**, associée gérante et **madame MANDA YOMIN Faustine épouse AKE**, née le 01 janvier 1961 à Alépé, Ivoirien, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera, ayant pour Conseil, maître **YAO Koffi**, Avocat à la Cour a assigné la **société dénommée Etablissement Immobilier des Sociétés Novatrices des Travaux du Bâtiment Publics et Entretien Techniques dite ETS-CNET**, dont le siège social est à Abidjan Adjamé, 09 BP 580 Abidjan 09, représentée par son gérant à comparaître le 31 juillet 2018 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre :

La société dénommée **Etablissement Immobilier des Sociétés Novatrices des Travaux du Bâtiment Publics et Entretien Techniques dite ETS-CNET**
(Me **COULIBALY Tiemogo**)

DECISION

Contradictoire

Rejetons l'exception d'irrecevabilité pour défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la société **Etablissement Immobilier des Sociétés Novatrices des Travaux du Bâtiment Publics et Entretien Techniques dite ETS-CNET** ;

- Dire et juger que la société **ETS-CNET** n'a pas formé sa demande de renouvellement du bail ;
- Dire et juger qu'il est déchu ;

Déclarons la société **Inter Immobilier Côte d'Ivoire dite SIICI** irrecevable en son action pour défaut de qualité ;

Déclarons en revanche madame **MANDA Yomin Faustine épouse AKE** recevable en son action ;

Ordonner par conséquent, l'expulsion des lieux tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de



L'y disons bien fondée ;

Constatons que le bail à durée déterminée liant les parties a expiré depuis le 17 mars 2016 et n'a pas été renouvelé ;

Constatons que la société dénommée Etablissement Immobilier des Sociétés Novatrices des Travaux du Bâtiment Publics et Entretien Techniques dite ETS-CENT occupe les lieux sans droit ni titre ;

Ordonnons en conséquence son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamnons aux dépens.

son chef ;

- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à venir ;

Au soutien de leur action, les demanderesses exposent que le 17 mars 2014, ils ont donné à bail à la société ETS-CNET, un local à usage commercial sis à Adjamé SICOGLI Fraternité, moyennant un loyer mensuel de 250.000 F CFA;

Que ledit bail a été conclu pour une durée déterminée de deux années allant du 17 mars 2014 au 17 mars 2016; Qu'aux termes du contrat, la défenderesse devait faire sa demande de renouvellement du bail trois mois avant la date d'expiration du bail ;

Que faute pour le preneur d'avoir introduit sa demande de renouvellement de son bail, elle est déchue de son droit au renouvellement du bail sur le fondement des dispositions des articles 124 et suivants de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ;

La société ETS-CNET résiste à cette action et soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action des demanderesses pour défaut de tentative de règlement amiable préalable;

En effet, soutient-elle, le courrier en date du 07 mai 2018 produit par la demanderesse pour justifier cette tentative de règlement amiable préalable, n'a pas été déchargé par elle de sorte que ledit courrier ne fait pas la preuve de la tentative de règlement amiable préalable ; De même, le mandat dont se prévaut maître YAO Michel pour entreprendre cette tentative de règlement amiable, n'a pas été donné par le représentant légal de la société SIICI ; Ce mandat est donc nul ;

Subsidiairement au fond, elle s'oppose à la déchéance sollicitée par la demanderesse au motif qu'elle a toujours respecté les clauses contenues dans le contrat

et s'est toujours comportée en bon père de famille ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a conclu; Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Sur la recevabilité

Sur la recevabilité de l'action de la société SIICI

L'examen du contrat de bail en date du 17 mars 2017 fait apparaître que la société SIICI a conclu ledit bail au nom et pour le compte de madame MANDA Yomin Faustine épouse AKE qui est désignée au contrat comme « le bailleur » ; Il en résulte que la société SIICI est sans qualité pour initier la présente action ; Il y a lieu de déclarer son action irrecevable pour défaut de qualité à agir ;

Sur l'exception d'irrecevabilité pour défaut de tentative de règlement

La société ETS-CNET soutient que l'action est irrecevable au motif que la demanderesse n'a pas accompli la tentative de règlement amiable ;

Cependant s'agissant d'une procédure de référé en matière de bail commercial, procédure d'urgence régie par un texte spécial en l'occurrence l'acte uniforme relatif au droit commercial général, elle ne saurait être soumise aux dispositions générales de la loi n° 2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Il convient de rejeter l'exception d'irrecevabilité tirée du

défaut de tentative de règlement amiable préalable ;
Madame MANDA Yomin Faustine épouse AKE a régulièrement introduit son action. Il y a lieu de la déclarer recevable.

Au fond

Sur la demande en constat de déchéance et en expulsion

Madame MANDA Yomin Faustine épouse AKE soutient que la société ETS-CNET est déchue de son droit au renouvellement du bail à durée déterminée liant les parties arrivé à expiration le 17 mars 2016 ;

Elle sollicite de la juridiction de céans, constater cette déchéance et d'ordonner conséquemment son expulsion des lieux loués.

Il est constant que suivant contrat en date du 17 mars 2014, madame MANDA Yomin Faustine épouse AKE a conclu un bail portant sur un local à usage commercial avec la société ETS-CNET pour une durée de deux ans allant du 17 mars 2014 au 17 mars 2016 ;

Il est établi au dossier que la société ETS-CNET n'a pas demandé le renouvellement du bail trois mois avant son expiration conformément aux dispositions de l'article 124 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général. Il en résulte que la société ETS-CNET est déchue de son droit au renouvellement.

Il est constant que le contrat est arrivé à terme le 17 mars 2016 et n'a pas été renouvelé. Dès lors, depuis cette date, les parties ne sont plus liées par un contrat de bail ; La société ETS-CNET occupe désormais les lieux sans titre ni droit ; il y a lieu d'ordonner son expulsion desdits lieux, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.

Sur les dépens

La société ETS-CNET succombe à l'instance. Il convient de le condamner aux dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence ;

Rejetons l'exception d'irrecevabilité pour défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la société Etablissement Immobilier des Sociétés Novatrices des Travaux du Bâtiment Publics et Entretien Techniques dite ETS-CNET ;

Déclarons la société Inter Immobilier Côte d'Ivoire dite SIICI irrecevable en son action pour défaut de qualité ;

Déclarons en revanche madame MANDA Yomin Faustine épouse AKE recevable en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons que le bail à durée déterminée liant les parties a expiré depuis le 17 mars 2016 et n'a pas été renouvelé ;

Constatons que la société dénommée Etablissement Immobilier des Sociétés Novatrices des Travaux du Bâtiment Publics et Entretien Techniques dite ETS-CNET occupe les lieux sans droit ni titre ;

Ordonnons en conséquence son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de

tous occupants de son chef ;

La condamnons aux dépens.

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

Et avons signé avec le Greffier. / .



n° 00288753

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le **15 OCT 2018**

REGISTRE A. J. Vol. **12** F° **79**

N° **166** Bord **58**

REÇU : Dix huit mille francs

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



J.P. 18.005 10000
ENREGISTRE AU F.V. AU
N°
REGISTRE A.L. Vol.
REQU : tax non min.
Le Chef du Bureau
L'Enregistrement et la Fiscalité