

APR 271 Su 070318

3000  
3000

REPUBLIQUE DE COTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 0172 et RG N°  
0187/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES

Affaire :

**Madame AKUESON  
MICHELE ASTRID GALE**  
(Maître KAKOU GNADJE)

Contre/

**Madame AMANY née  
OUEDRAOGO AWA**  
(La SCPA Le PARACLET)

**Monsieur MOUHAMED  
DARWICHE**  
(Maître ALIMAN JAHN)

DECISION :  
Contradictoire

Au principal renvoyons les parties à se  
pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par  
provision ;

Rejetons les exceptions et fins de non-  
recevoir soulevées ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 07 FEVRIER 2018

**L'an deux mil dix-huit  
Et le Sept Février**

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

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

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 03 Janvier 2018,  
Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE a fait  
servir assignation à Madame AMANY née OUEDRAOGO  
AWA d'avoir à comparaître devant la juridiction  
présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail et  
ordonner l'expulsion de Madame AMANY née  
OUEDRAOGO AWA des lieux loués qu'elle occupe  
tant de sa personne, de ses biens que de tous  
occupants de son chef ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de  
l'instance ;

Par un autre exploit d'huissier, Madame AMANY née  
OUEDRAOGO AWA a fait servir assignation à Monsieur  
MOUHAMED DARWICHE d'avoir à comparaître devant  
la juridiction présidentielle de ce siège aux fins  
d'entendre :

- Faire confirmer par Monsieur MOUHAMED  
DARWICHE la consignation des loyers échus au  
Greffé du Tribunal de Commerce ;
- Déclarer mal fondée l'action de Madame  
AKUESON MICHELE ASTRID GALE ;
- L'en débouter ;
- Condamner Madame AKUESON MICHELE  
ASTRID GALE aux dépens ;



Recevons Madame AKUESON  
MICHELE ASTRID GALE en son  
action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de  
bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Madame  
AMANY née OUEDRAOGO AWA des  
lieux loués qu'elle occupe tant de sa  
personne, de ses biens que de tous  
occupants de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de  
Madame AMANY née OUEDRAOGO  
AWA.

La juridiction de céans ordonnait la jonction des  
procédures RG 0172/2018 et RG 0187/2018 ;

Au soutien de son action, Madame AKUESON MICHELE  
ASTRID GALE expose qu'elle est propriétaire d'un local  
qu'elle a, suivant contrat de bail à usage professionnel,  
donné en location à Madame AMANY née OUEDRAOGO  
AWA moyennant un loyer mensuel de 400.000 F CFA par  
magasin ;

Cependant, celle-ci ne s'acquitte pas régulièrement de son  
obligation de payer les loyers mise à sa charge de sorte  
qu'elle reste lui devoir la somme de 4.000.000 F CFA  
représentant les loyers échus et impayés allant de  
Décembre 2016 à Novembre 2017 ;

Elle indique qu'elle lui a fait servir une mise en demeure  
en date du 10 Avril 2017 d'avoir à respecter les clauses et  
conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Elle ajoute que le non-paiement de ces loyers échus est  
une cause de résiliation du contrat de bail et lui cause un  
préjudice auquel il convient de mettre fin de toute  
urgence ;

C'est pourquoi, elle sollicite de la juridiction des référés  
de céans la résiliation du contrat de bail liant les parties  
ainsi que l'expulsion de la défenderesse des lieux loués  
qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de  
tous occupants de son chef ;

En réponse aux écritures de la défenderesse, Madame  
AKUESON MICHELE ASTRID GALE précise que le  
contrat de location-gérance viole l'article 8 du contrat de  
bail ;

Elle indique que la question de la propriété ne se pose pas  
puisqu'elle ne fait l'objet d'aucune contestation ;

Étant signataire du contrat de bail, la fin de non-recevoir  
tirée du défaut de qualité pour agir ne peut lui être  
opposée ;

La clause d'arbitrage ne peut lui être opposée dès lors  
qu'elle n'est pas partie au contrat contenant ladite clause ;

Les loyers qui n'ont pas été payés concernent la période

de décembre 2016 à novembre 2017 et l'opposition de l'administration fiscale du 15 janvier 2018, n'a pu empêcher l'exécution par la défenderesse de ses obligations ;

En réplique, Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA soulève in limine litis l'exception d'incompétence du juge des référés motif pris de ce qu'il existe une contestation sérieuse au fond ;

Elle expose que lors de la conclusion du contrat de bail, Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE s'est présentée comme propriétaire du local, mais les documents fournis par la SICOGI montrent que ledit local appartient aux nommés FURIAN WALTER, FURIAN ENZO et FERRERO SILVANA ;

Elle explique que, pour préserver ses intérêts, Monsieur MOUHAMED DARWICHE, locataire du fonds de commerce lui appartenant, a préféré faire consigner les loyers au greffe du Tribunal de Commerce d'Abidjan, le temps que la question de la propriété soit tranchée ;

Elle excipe de l'irrecevabilité de la présente action pour défaut de qualité à agir de Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE ;

Elle indique que l'action en résiliation et en expulsion appartient au propriétaire des lieux loués alors que Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE, n'en est pas propriétaire ;

Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA excipe également du sursis à statuer pour arbitrage en cours ;

Elle précise que, conformément à une clause compromissoire prévue par l'article 15 de la convention de location-gérance du fonds de commerce, elle a initié une procédure d'arbitrage aux fins d'obtenir paiement des loyers issus du fonds de commerce et expulsion du locataire-gérant ;

Cette décision doit s'appliquer également à Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE puisqu'une partie

des loyers doit lui revenir ;

Au fond, elle expose qu'elle a passé un contrat de bail à usage professionnel avec Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE moyennant un loyer mensuel de 250.000 F CFA ;

Elle ajoute que la demanderesse lui a proposé de vendre l'immeuble loué à 75.000.000 F CFA, et elle a immédiatement versé un acompte de 3.000.000 F CFA ;

Celle-ci lui ayant réclamé le versement d'un autre acompte de 20.000.000 F CFA, elle lui a exigé le titre de propriété, mais celle-ci lui a laissé entendre qu'elle n'en possédait pas ;

Cinq mois après l'ouverture de son restaurant dans les lieux loués et compte tenu des difficultés financières, Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA dit avoir conclu un contrat de location-gérance avec Monsieur MOUHAMED DARWICHE ;

Cependant, celui-ci ne s'acquitte pas régulièrement de ses loyers, la mettant ainsi dans l'impossibilité de s'acquitter de ses obligations vis-à-vis de Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE ;

Le 03 Mars 2016, il lui a été servi un avis d'impôt foncier sur lequel il était mentionné sur la partie « *identification du propriétaire* », les nommés FURIAN WALTER, FURIAN ENZO et FERRERO SILVANA ;

Devant cette situation, Monsieur MOUHAMED DARWICHE a obtenu du Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, une ordonnance N°0501/2017 du 13 Février 2017 l'autorisant à mettre sous séquestre les loyers qu'il devait verser à Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA qui à son tour, devait s'acquitter de ses obligations vis-à-vis de Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE ;

Elle fait savoir que le défaut de paiement des loyers mis à sa charge repose principalement sur la consignation des loyers ordonnée par le Président du Tribunal de céans ;

Elle indique que le centre des impôts de Cocody lui a servi un avis de fermeture pour non-paiement d'impôts fonciers et a fait opposition à Monsieur MOUHAMED DARWICHE de procéder au paiement des loyers et que les loyers servent désormais à payer les impôts ;

Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA a donc assigné en intervention forcée Monsieur MOUHAMED DARWICHE pour qu'il confirme ses déclarations ;

Enfin, elle soulève le faux incident civil pour contester l'authenticité du mandat de gestion produit au dossier ;

Monsieur MOUHAMED DARWICHE n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA a comparu et conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur l'exception d'incompétence du juge des référés**

Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA soulève l'exception d'incompétence du juge des référés de céans au profit du juge du fond motif pris de ce qu'il y a une contestation sérieuse parce que Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE, qui sollicite son expulsion, n'est pas propriétaire des lieux ;

Aux termes de l'article 226 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal.* » ;

Il s'induit de cette disposition que la décision du juge des référés ne peut, en aucun cas, préjudicier au fond du

litige ;

Il y a risque de préjudice au fond toutes les fois où la juridiction des référés doit, préalablement à la prise de la mesure sollicitée, trancher une question de fond ;

Ainsi, lorsque le juge des référés se heurte à une contestation sérieuse, celui-ci doit se déclarer incompétent pour éviter tout risque de préjudice au fond ;

En l'espèce, Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA a produit au dossier un avis d'impôt foncier à l'analyse duquel il ressort clairement que les nommés FURIAN WALTER, FURIAN ENZO et FERRERO SILVANA sont les propriétaires des lieux qui lui ont été donnés en bail ;

La contestation sérieuse dans cette hypothèse, suppose que, la propriété des lieux loués soit discutée ;

Ce qui n'est pas le cas en l'espèce, puisque d'une part, la qualité des propriétaires sus visés n'est pas contestée et que d'autre part, ces derniers ne remettent nullement en cause le bail conclu par madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE avec Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA ;

Dans ces conditions, il n'existe aucune contestation sérieuse dans la présente procédure susceptible de dénier au juge des référés sa compétence ;

Il y a donc lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée et de retenir notre compétence pour connaître de la présente action ;

### **Sur l'exception tirée du sursis à statuer**

Le juge des référés de céans est prié de sursoir à statuer en la présente cause au motif qu'un arbitrage serait en cours ;

Le sursis à statuer est une décision d'un juge qui vise à suspendre la procédure dont il est saisi, et ce, jusqu'à l'accomplissement d'une formalité ou jusqu'à ce que soit rendue la décision d'une autre juridiction devant laquelle

se trouve engagée un autre procès qui n'est pas encore jugé, lorsque la décision attendue est susceptible d'avoir une influence sur le sort de la cause dont le Tribunal est actuellement saisi ;

Il ressort des pièces produites au dossier que la demanderesse n'est pas partie au contrat de location-gérance dans lequel la clause d'arbitrage a été prévue ;

L'issue d'une telle procédure ne peut donc, aucunement, avoir une influence sur la présente procédure ;

En effet, il est de principe doctrinal et jurisprudentiel qu'une clause arbitrale conclue entre des parties, ne peut être opposée à un tiers à moins qu'il n'y ait donné son consentement ;

La volonté des parties, socle du pouvoir juridictionnel de l'arbitrage et de la convention de la clause d'arbitrage, impose en principe un effet relatif de la clause compromissoire à l'égard des tiers à moins d'un consentement de ces derniers qui entraîne l'opposabilité de la clause compromissoire à leur égard ;

La preuve d'un tel consentement n'ayant pas été rapportée en l'espèce, il y a lieu de dire que la clause compromissoire invoquée par la défenderesse n'est pas opposable à la demanderesse et de rejeter l'exception tirée du sursis à statuer fondée sur ce moyen ; ;

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de sursoir à statuer de sorte que cette exception doit être rejetée ;

Il convient donc de rejeter ce moyen ;

### **Sur le faux incident civil**

La défenderesse sollicite l'autorisation de prouver la fausseté du mandat de gestion en date du 8 avril 2002 produit au dossier ;

Aux termes de l'article 92 du code de procédure civile, *« celui qui veut prouver la fausseté ou la falsification d'une pièce produite au cours d'une procédure peut, par voie de demande incidente, solliciter l'autorisation de prouver le faux en toute état de la procédure, nonobstant*

*les dispositions de l'article 52. » ;*

*En outre, l'article 94 du code susvisé dispose que : « la demande d'inscription de faux est rejetée si le juge estime qu'elle est dénuée de tout fondement ou sans intérêt pour la solution de l'affaire. Si au contraire, elle paraît sérieuse, il ordonne que la preuve du faux soit rapportée. En attendant, l'acte incriminé ne peut produire aucun effet. » ;*

Il en résulte que la partie qui estime qu'une pièce produite aux débats est constitutive de faux, peut être autorisée à prouver qu'un faux a été effectivement commis par la partie qui entend se prévaloir de la pièce litigieuse ;

Toutefois, la juridiction saisie, ne peut accorder une telle autorisation que s'il est impossible de statuer au fond sans faire état de l'authenticité ou de la sincérité de la pièce contestée ;

Autrement dit, l'appréciation de la fausseté de la pièce litigieuse doit présenter un intérêt pour la solution du litige ;

En l'espèce, la présente action tend à l'expulsion de la défenderesse pour non-respect de ses obligations découlant du contrat de bail conclu par les partis ;

Le fait que la pièce contenant le mandat de gestion soit fausse ou non, n'a aucune incidence sur la présente action, dès lors que les propriétaires des lieux donnés à bail ne contestent pas avoir régulièrement donné ledit mandat à la demanderesse et que le bail, objet du présent contrat n'est pas lui-même remis en cause ;

Il s'ensuit que la demande en inscription de faux ne présente aucun intérêt pour l'issue du présent litige ;

Il convient par conséquent, de rejeter l'exception tirée du faux incident civil ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA excipe de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité pour agir de la demanderesse ;

Les conditions générales de recevabilité de l'action, auxquelles est soumise l'introduction de toute action en



justice, sont posées par l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative qui dispose :  
« *L'action n'est recevable que si le demandeur :*

- 1. Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*
- 2. A qualité pour agir en justice ;*
- 3. Possède la capacité pour agir en justice » ;*

Il résulte de ces dispositions que la recevabilité d'une action suppose la réunion de trois conditions cumulatives :

Le demandeur doit avoir la capacité pour agir ;

L'exercice de l'action en justice doit présenter un intérêt juridique, c'est-à-dire, un avantage direct que procurerait au demandeur la reconnaissance par le juge de la légitimité de sa prétention ;

En outre, le demandeur doit établir qu'il agit en vertu d'un titre juridique qui lui confère le pouvoir d'invoquer en justice le droit dont il demande la sanction ;

Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA reproche à la demanderesse de solliciter son expulsion alors qu'elle n'est pas propriétaire des lieux loués ;

Cependant, il est constant que Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE et Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA sont liées par un contrat de bail ;

Il s'ensuit que Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE a la qualité de bailleur, et que c'est à ce titre qu'elle sollicite l'expulsion de la défenderesse ;

Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE ayant installé Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA dans les lieux loués, c'est à bon droit qu'elle sollicite son expulsion ;

Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA est donc mal venue à lui opposer le fait qu'elle n'est pas propriétaire, dans la mesure où, c'est en vertu du contrat de bail liant les parties, que la demanderesse a intenté la présente

action ;

Le contrat de bail étant le titre juridique qui fonde la légitimité de la présente action, Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE a qualité à agir ;

Il sied donc de rejeter cette fin de non-recevoir de l'action ;

L'action ayant donc 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**

Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion de Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> 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 de la procédure, que Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA, qui occupe le local appartenant à la demanderesse, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'elle reste lui devoir la somme 4.000.000F CFA représentant les loyers échus et impayés allant de Décembre 2016 à Novembre 2017 ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 10 Avril 2017, produite au dossier, que la demanderesse 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 cette mise en demeure, la défenderesse, locataire, ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA prétend que, suite à la location-gérance qu'elle a consenti à Monsieur MOUHAMED DARWICHE, celui-ci a obtenu une ordonnance de consignation de loyers et que les services des impôts ont fait opposition au paiement des loyers entre ses mains, ce qui l'empêche d'honorer ses obligations ;

Il a été sus jugé que la location-gérance n'est pas opposable à la demanderesse et qu'aucune pièce du dossier n'atteste que les parties ont convenu d'affecter les loyers de la location-gérance du fonds de commerce de la défenderesse au paiement des loyers du bail la liant à Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE ;  
En outre, l'opposition de l'administration fiscale n'a pu justifier le défaut de paiement de loyers qui lui sont antérieurs ;

La défenderesse est donc mal venue à invoquer ces moyens pour se soustraire de ses obligations ;

Elle reste tenue envers Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE du paiement de ses loyers ;

La mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui lui a été servie étant demeurée 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 du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

### **Sur les dépens**

Madame AMANY née OUEDRAOGO AWA succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, 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 ;



Rejetons les exceptions et fins de non-recevoir soulevées ;

Recevons Madame AKUESON MICHELE ASTRID GALE  
en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les  
parties ;

Ordonnons l'expulsion de Madame AMANY née  
OUEDRAOGO AWA des lieux loués qu'elle occupe tant de  
sa personne, de ses biens que de tous occupants de son  
chef ;

Mettons les dépens à la charge de Madame AMANY née  
OUEDRAOGO AWA.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

9N:00282681

D.F.: 8.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le .....27.FEV.2018.....  
REGISTRE A.J. Vol.....44.....F° 76  
N° 835 Bord 122/85  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre