30000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

RG N°2547/2019
Du 14/08/2019

Madame KOUAMELAN Christine

(Maitre KAMIL TAREK)

Contre

La société PRODUITS PLUS CENTRAL)

(SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE)

DECISION CONTRADICTOIRE

Nous déclarons incompétent pour connaître du présent litige au profit du juge du fond du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Condamnons madame KOUAMELAN Christiane aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 14 AOÛT 2019

L'an deux mil dix neuf
Et le quatorze Août ;

Nous, **Madame KOUASSI Amenan** épouse **DJINPHIE**, Vice-président, délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de Maître **KODJANE Marie-Laure épouse NANOU**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 04 Juillet 2019, madame KOUAMELAN Christine a fait servir assignation à la société PRODUITS PLUS CENTRAL d'avoir à comparaître, le 08 Juillet 2019, par devant la juridiction présidentielle du tribunal de ce siège statuant en matière de référé, pour s'entendre :

- dire recevable et bien fondée en son action ;
- prononcer la résiliation du bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef pour non-paiement de loyers ;
- la condamner aux dépens;

Au soutien de son action, madame KOUAMELAN Christine explique qu'elle a donné en location à la société PRODUITS PLUS CENTRAL, SARL, un ensemble de neuf (09) magasins sis à Cocody Riviera 3, moyennant un loyer mensuel de 1.600.000 F CFA ;

Elle souligne que faute de payer régulièrement ses loyers, cette dernière reste lui devoir la somme de 20.800.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de la période de Juin 2018 à Juin 2019 ;

Elle fait observer qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, à elle servie par exploit en date du 15 mai 2019, société PRODUITS PLUS CENTRAL, SARL ne s'est pas exécutée ;

Elle souligne que l'article 23 du contrat de bail litigieux contient une clause résolutoire qui a pour effet d'entrainer sa résiliation de plein droit en cas de non-paiement du loyer, de redressement judiciaire, de liquidation des biens et de faillite du preneur ;

Elle fait savoir qu'en dehors même de toute clause résolutoire de plein droit, la juridiction des référés est compétente pour prononcer la résiliation du bail à usage professionnel dès lors que cette mesure ne se heurte à aucune contestation sérieuse au sens de l'article 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Elle allègue que la défenderesse n'ayant pas contesté le défaut de paiement de loyers suite à la mise en demeure à lui notifiée, la juridiction

28/01/19

de céans est compétente pour prononcer la résiliation du bail ;

C'est pourquoi, sur le fondement de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général, et de la clause résolutoire de plein droit contenue au contrat, elle sollicite que la juridiction de céans prononce la résiliation du bail la liant à société PRODUITS PLUS CENTRAL, SARL et ordonne l'expulsion de celle-ci des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef pour non-paiement de loyers ;

En réplique la défenderesse soulève in limine litis l'incompétence de la juridiction de céans pour connaitre de la présente action ;

Elle fait valoir que la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail n'a pas pour effet d'entrainer la résiliation de plein droit du bail en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail puisque la résiliation ne s'opère pas systématiquement à l'expiration du délai de la mise en demeure mais est laissée à la discrétion de la bailleresse ;

Elle souligne que la demanderesse ne peut donc évoquer la résiliation de plein droit, qui s'entend d'une rupture systématique et donc indépendante de la volonté des parties, mais plutôt la résiliation facultative ;

C'est pourquoi, elle demande au tribunal de se déclarer incompétent au profit du tribunal de commerce d'Abidjan, statuant au fond ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur la compétence de la juridiction des référés

La société PRODUITS PLUS CENTRAL, SARL prétend que la juridiction de céans est incompétente pour se prononcer sur la résiliation du bail à usage professionnel qui les lie au motif que la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail n'a pas pour effet d'entrainer la résiliation de plein droit du bail en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail mais est laissée à la discrétion de la bailleresse ;

Madame KOUAMELAN Christine résiste et soutient que l'article 23 du contrat de bail litigieux contient une clause résolutoire de plein droit qui a pour but de résilier de plein droit ledit contrat en cas de non-paiement du loyer, de redressement judiciaire, de liquidation des biens et de faillite du preneur ;

Aux termes des dispositions de l'article 226 alinéa 1er du code de procédure civile, commerciale et administrative, il ressort que : « *Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas*

porter préjudice au principal » ;

Il ressort de l'analyse de ce texte que la décision du juge des référés qui est juge de l'évidence et du provisoire et dont l'office est conditionné par l'urgence, ne doit pas préjudicier au fond ;

La juridiction des référés préjudicie au principal chaque fois qu'avant de se prononcer sur la question qui lui est soumise, elle est amenée à trancher une question de fond ;

En l'espèce, il ressort de l'examen des pièces du dossier que les parties sont opposées quant à l'interprétation de la clause résolutoire prévue dans le contrat de bail les liant ;

En effet, alors que la société PRODUIT PLUS CENTRAL soutient que la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail liant les parties ne constitue pas en réalité une clause résolutoire de plein droit en ce sens qu'elle ne prévoit pas la résiliation immédiate du contrat en cas de manquement par le preneur d'une clause du contrat, cette résiliation étant laissée à la discrétion du bailleur, pour sa part, madame KOUAMELAN Christine argue que la clause résolutoire prévue au contrat a pour effet d'entrainer la résiliation systématique dudit contrat en cas d'inexécution par la défenderesse de ses obligations contractuelles ;

Il résulte de ce qui précède que pour prendre la mesure sollicitée, le juge des référés, sera amené à interpréter la clause résolutoire prévue au contrat liant les parties à l'effet de dire si cette clause prévoit à l'avance la résiliation du contrat liant les parties en cas de manquement par la défenderesse de ses obligations contractuelles ;

Un tel examen touche au fond du litige et le juge des référés, juge de l'évidence et de l'incontestable ne peut sans préjudicier au fond prendre la mesure sollicitée ;

Il y a lieu de nous déclarer incompétent au profit du juge du fond du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Sur les dépens

La demanderesse succombe ; il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Nous déclarons incompétent pour connaître du présent litige au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Condamnons madame KOUAMELAN Christine aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an

que dessus.

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.

CMI Plateau
Poste Comptable 8003

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Droit Fixe % x ..... = 18.000

Hors Délai.....

Reçu la somme de Dix huit mille francs

.....

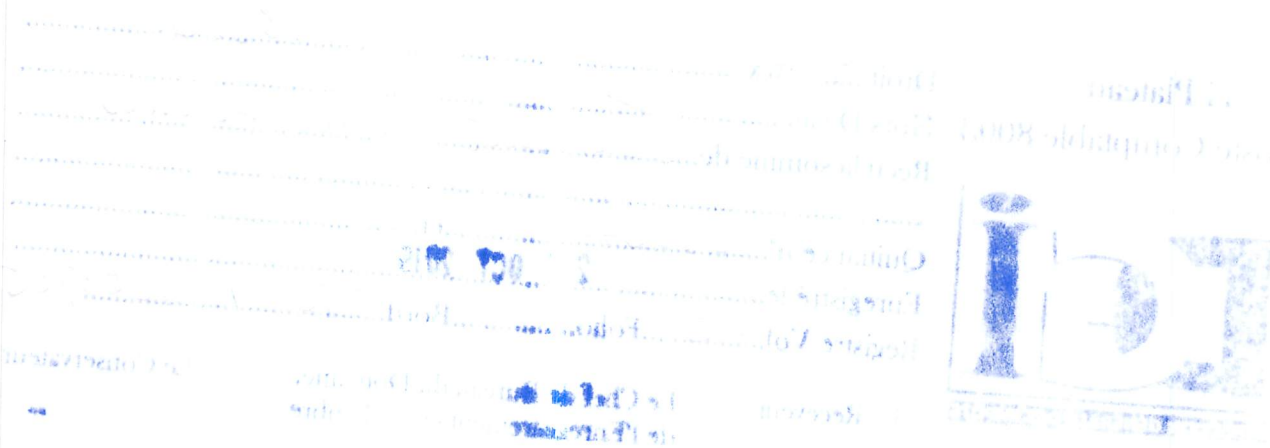
Quittance n° D33772 et.....

Enregistré le 21 OCT 2019

Registre Vol. 45 Folio. 77 Bord. 583 / 1608/05

Le Receveur

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

Le Conservateur

Direction Générale des Impôts * Recette Principale Abidjan Nord-III *
Direction Régionale Abidjan Nord-III
PC 8003 Comptabilité
Recette du Domaine, de la Conservation Foncière, de l'Enregistrement et du Timbre du Plateau