

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

AUDIENCE DU 20/06/2018

RG N° 1873/18

AFFAIRE

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
LAGUNA dite SCI LAGUNA
(MAÎTRE SANGARE BEMA)

Contre

LA CACTUS HOLDING
(MAÎTRE KAMIL TAREK)

DECISION

Contradictoire

Nous déclarons incompétent au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan pour connaître de la demande en expulsion de la SCI LAGUNA ;
Condamnons la demanderesse aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU VINGT JUIN 2018

L'an deux mille dix-huit ;
Et le vingt juin ;

Nous, **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 KOUAME BI GOULIZAN**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier du 16 mai 2018, la société civile immobilière LAGUNA, dite SCI LAGUNA, SARL, laquelle a élu pour les présentes, domicile en l'Etude de Maître SANGARE BEMA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, a fait servir assignation à la société CACTUS HOLDING, Ayant pour conseil Maître KAMIL TAREK, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, d'avoir à comparaître le mercredi 23 mai 2018 par devant le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé expulsion, aux fins de voir constater la violation des clauses et conditions du bail liant les parties et la résolution de plein droit pour défaut de demande de renouvellement du contrat de bail par le preneur, puis ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef et la condamner aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, la SCI LAGUNA expose que suivant un contrat de bail à usage professionnel, conclu le 15 mars 2017, elle a donné à bail, son local à la société CACTUS HOLDING moyennant un loyer mensuel de 1.554.000 FCFA avec charges de 310 800 FCFA par mois payable annuellement soit la somme de 14.918.400 FCFA l'an ;



Le bail a été signé pour une durée d'une année eu égard au doute quant à la possibilité de la société locatrice à payer le loyer ;

Depuis le 1^{er} Avril 2017, date de l'intégration du preneur dans les lieux loués, il ne s'est plus acquittée ni de la caution de garantie correspondant à trois mois de loyers convenue par les parties ni du loyer convenablement, de sorte qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés de la période allant d'août à janvier 2018 ;

Par exploit en date du 20 JANVIER 2018, une mise en demeure a été servie au preneur d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qui est demeurée infructueuse ;

A ces mois d'arriérés de loyers se sont ajoutés trois autres mois à savoir les mois de février, mars, avril et mai 2018, passé le délai qui lui était imparti dans la mise en demeure ; de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 4.662.000 FCFA au titre de la caution de garantie outre les arriérés de loyers de la période d'août 2017 à mai 2018 ;

La demanderesse fait savoir qu'en application de l'article 3 de leur contrat de bail qui stipule un renouvellement conditionné du bail et de l'article 124 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus, le preneur n'ayant pas formulé de demande de renouvellement de son contrat de bail, elle sollicite de la juridiction de céans, en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général et des stipulations contractuelles, constater la résolution de plein droit du bail liant les parties pour défaut de demande de renouvellement de son contrat de bail par le preneur et ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

En réplique, la société CACTUS HOLDING, plaide l'irrecevabilité de l'action de la SCI LAGUNA pour violation de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général en ce que les conditions de la mise en demeure prescrites par ledit texte n'ont pas été respectées en l'espèce parce qu'elle ne contient pas les clauses et conditions du bail qui ont été violées, alors que ces mentions, selon elle, sont prescrites à peine de nullité de la mise en demeure ;

Elle en déduit que la mise en demeure étant nulle, l'action doit être déclarée irrecevable ;

Subsidiairement au fond, la société CACTUS HOLDING fait observer que le contrat de bail liant les parties n'ayant pas prévu de paiement de caution, le non paiement de la caution ne saurait constituer une violation des clauses du bail ;

Elle ajoute que contrairement aux prétentions de la demanderesse, elle ne doit pas des arriérés de loyers réclamés par la bailleuse d'autant plus que conclu en mars 2017, elle a bénéficié des mois d'avril et de mai eu-égard aux travaux d'aménagement qu'elle devait entreprendre dans les lieux loués à partir de juillet 2017 ;

La prise d'effet du bail, supposait que les travaux de construction à la charge du preneur soit terminés, or, jusqu'en octobre 2017 lesdits travaux n'étaient pas finis, si bien qu'elle a fait constater les faits dans un procès-verbal de constat d'état des lieux le 09 /10/2017 versé au dossier, de sorte que c'est seulement à compter de janvier 2018 que les loyers ont commencé à courir ;

Elle note que depuis cette date du 18 janvier 2018 au 03 mai 2018, elle payé régulièrement le loyer soit la somme totale de 7.770.000 FCFA ; représentant cinq(5) mois de loyers ;

Elle indique que même le paiement par elle fait couvre les loyers d'octobre 2017 à février 2018, de

sorte qu'en définitive, elle ne reste plus rien devoir au titre des loyers échus et impayés pour justifier une action en résiliation du bail et en expulsion ;

Elle fait valoir que par ailleurs, l'article 124 de l'Acte Uniforme dont se prévaut le bailleur, est une disposition d'ordre public à laquelle les parties ne peuvent recourir que dans le cadre du strict respect de la loi, et ne peuvent donc l'aménager selon leur volonté, de sorte que la demanderesse ne peut y fonder sa demande en résiliation de bail ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Les parties ont fait valoir leurs moyens et prétentions respectifs ;

Il ya lieu de rendre une ordonnance contradictoire ;

SUR L'INCOMPETENCE DU JUGE DES REFERES A CONNAITRE DE LA DEMANDE EN RESILIATION ET EXPULSION DE LA SCI LAGUNA

La société civile immobilière LAGUNA dite SCI LAGUNA, sollicite de la juridiction de céans, constater la résolution du bail liant les parties sur le fondement de l'article 3 du contrat de bail la liant à la société CACTUS HOLDING, des articles 124 et 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général parce que la défenderesse n'a pas respecté les clauses et conditions du bail et pour défaut de demande de renouvellement dudit bail dans le délai prescrit par l'article 124 susvisé ;

La société CACTUS HOLDING, plaide l'irrecevabilité de l'action du bailleur pour nullité de la mise en demeure en ce qu'elle ne contient pas les clauses et conditions

violées comme l'exige l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général ;

Aux termes de l'article 124 alinéas 1 & 2 de l'Acte Uniforme Visé ci-dessus, « dans le cas du bail à durée déterminé, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123, ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.

Le preneur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail. » ;

Il résulte de l'article 133 alinéa 1, 2 et 3 du même Acte Uniforme 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 de tout occupant de son chef... » ;

Il résulte des dispositions des articles 124 et 133 cités ci-dessus que leur mise en œuvre suppose le respect de certaines conditions notamment pour le droit au renouvellement du bail demandé par le preneur trois mois avant l'expiration du bail et la réponse par le bailleur un mois avant l'expiration du bail ;

Et l'article 133 ne peut s'appliquer que si l'une des parties contractantes ne respectent pas les clauses et conditions du bail ;

Et lorsque c'est le preneur qui ne respecte pas les clauses et conditions du bail, le bailleur qui a qualité de demander la résiliation judiciaire du bail, doit servir au preneur préalablement à son action, une mise en demeure qui obéit aux exigences de l'article 133 suscitées ;

Si le juge des référés est compétent pour apprécier les conditions de validité de la mise en demeure et constaté la déchéance du droit au renouvellement du bail d'un preneur qui s'est abstenu d'en demander le renouvellement par acte extra judiciaire au plus tard trois mois avant la date d'expiration comme le requiert l'article 124 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus, le juge des référés est incompétent pour examiner les conditions de mise en œuvre du même article 124 notamment vérifier si le preneur a clairement manifesté sa volonté de renouveler son bail trois mois avant l'expiration de son bail et si le bailleur a fait également savoir clairement sa réponse au preneur de ne plus renouveler le contrat de bail les liant un mois avant l'expiration du bail ;

Il est constant que l'appréciation de ces conditions cumulatives de l'article 124 de l'Acte Uniforme visé ci-devant, sont des questions de fond que le juge des référés ne peut trancher ;

Le juge des référés étant juge du provisoire et de l'évidence, il n'a pas compétence pour trancher une question de fond comme le prescrit l'article 226

alinéa 1 du code de procédure civile commerciale et administrative qui dispose que « *le juge des référés statue par ordonnance, sa décision ne peut en aucun cas, porter préjudice au principal* » ;

Il ressort de l'article 226 alinéa 1 suscitée que le juge des référés, juge de l'évidence et du provisoire ne peut en aucun cas rendre une décision tranchant le fond du droit du contentieux dont il est saisi ;

Or il y a risque de préjudicier au fond, toutes les fois que le juge des référés, doit, pour statuer sur la demande dont il est saisi, trancher une question de fond ;

En l'espèce, les conditions de la mise en œuvre de l'article 124 de l'Acte Uniforme visé ci-devant étant une question de fond et discutées par les parties, il s'ensuit que la juridiction des référés devra se prononcer sur cette question de fond avant de se prononcer sur la mesure de résiliation et d'expulsion sollicitée par la SCI LAGUNA, alors qu'une telle appréciation relève de la compétence du juge du fond ;

Il y a donc un risque de préjudicier au fond du contentieux qui nous est soumis ;

Il convient, par conséquent, de décliner notre compétence au profit du juge du fond de ce siège ;

SUR LES DEPENS

La société immobilière LAGUNA succombant à l'instance ;

IL sied de lui imputer les dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Nous déclarons incompetent au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan pour connaître de la demande en résiliation et en expulsion de la SCI LAGUNA ;

Condamnons la demanderesse aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER



110028 27 21

O.F. : 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 30 JUL 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 50

N° 2260 Bord. 135/72

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Service de l'Enregistrement et du Timbre

