

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 25 SEPTEMBRE 2018

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

l'an deux mil dix-neuf ;  
et le vingt-cinq septembre ;

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----

-----  
ORDONNANCE DE REFERE  
du 25/09/2019  
-----

-----  
RG N° 3286/2019  
-----

nous, SAKHANOKHO FATOUMATA, juge délégué dans les fonctions de président du tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé d'heure en heure ;

assisté de Maître KOUASSI Kouamé France Wilfried, greffier ;

-----  
AFFAIRE

avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

**La Société VENESIA EVENTS**

(SCPA NANA-BLEDE & Associés)

Contre

**Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI**

(Cabinet CD & Associés)

Par exploit d'huissier en date du 04 septembre 2019, la société VENESIA EVENTS a servi assignation à Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI d'avoir à comparaître le 20 septembre 2019 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre :

-déclarer son action recevable ;

-l'y dire bien fondée ;

- lui accorder un délai de grâce d'une année pour payer sa dette à l'égard de Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI;

DECISION

CONTRADICTOIRE

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

Nous déclarons incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle en résiliation de bail et en expulsion au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Rejetons les exceptions de nullité soulevées par la défenderesse ;

Déclarons la société VENESIA EVENTS recevable en son action ;

L'y disons cependant mal fondée ;

L'en déboutons ;

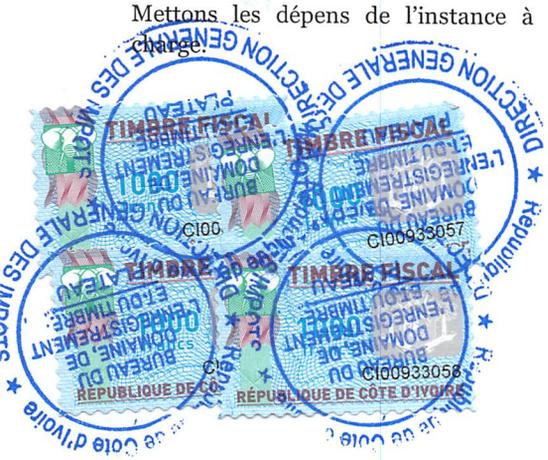
Mettons les dépens de l'instance à sa charge.

Au soutien de son action, la société VENESIA EVENTS expose que dans le cadre de l'exercice de son activité liée à l'évènementiel, elle a conclu le 11 avril 2018, un contrat de bail à usage professionnel avec Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI portant sur un terrain nu, moyennant un loyer mensuel de 500.000 F CFA ;

Elle précise qu'elle a fait édifier sur ce terrain des constructions en vue de l'exploitation de son activité ;

Elle indique qu'alors que les parties ont convenu verbalement que les loyers seront dus dès le démarrage effectif des activités, la bailleuse a exigé le paiement de la somme de 6.000.000 F CFA correspondant à une année de loyers d'avance ;

Elle explique qu'elle a connu des difficultés de trésorerie du fait de ce paiement anticipé, car elle a été contrainte de recourir à des prêts à hauteur de 20 millions de francs pour terminer les travaux ;



Elle indique qu'elle ne conteste pas sa dette, mais compte tenu des difficultés financières auxquelles elle est confrontée actuellement, elle se trouve dans l'impossibilité de satisfaire à ses engagements ;

Elle déclare qu'en outre, la bailleuse ne se trouve pas dans une situation de nécessité de nature à empêcher l'octroi d'un délai de grâce à son profit ;

Elle sollicite en conséquence sur le fondement de l'article 39 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, un délai de grâce d'une année pour lui permettre de payer sa dette ;

En réplique, Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI allègue la nullité de l'exploit d'assignation du 04 septembre 2019 au motif que la société VENESIA EVENTS l'a assignée en référé d'heure à heure sans avoir obtenu l'autorisation préalable du président du tribunal de céans, ce, en violation des dispositions de l'article 223 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

Elle allègue également la nullité de l'exploit d'assignation du 04 septembre 2019 au motif que la mention de l'immatriculation au registre de commerce et du crédit immobilier de la société VENESIA EVENTS ne figure pas sur l'exploit, violant ainsi les dispositions de l'article 17 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique ;

Au fond, elle fait valoir que la demanderesse n'apporte aucune preuve non seulement d'une situation financière difficile, mais aussi de l'absence de besoin du créancier, à même de fonder le bénéfice d'un délai de grâce ;

Elle sollicite en conséquence que la demanderesse soit déboutée de sa demande de délai de grâce comme mal fondée ;

Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI demande reconventionnellement la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la société VENESIA EVENTS des lieux qu'elle occupe pour non respect de ses obligations contractuelles, celle-ci étant débitrice de la somme totale de 4.630.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés allant de la période du mois de septembre 2018 à août 2019;

En réaction à ces écrits, la société VENESIA EVENTS déclare que contrairement aux prétentions de Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI, aucune nullité textuelle n'est attachée à la violation de l'article 223 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Elle indique que s'agissant d'une nullité relative, celui qui l'invoque, doit justifier d'un grief, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Elle déclare qu'en tout état de cause, Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI a comparu à l'audience et conclu par le canal de son conseil ;

Relativement à la nullité de l'exploit fondée sur l'omission de la mention de l'immatriculation au registre du commerce et du crédit immobilier, la société VENESIA EVENTS fait valoir que cette mention ne figure nullement parmi les mentions obligatoires énumérées par l'article 246 du code de procédure civile ;

Elle indique que dans ces conditions, il y a lieu de rejeter le moyen de Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI, celle-ci ne rapportant pas la preuve d'un préjudice subi ;

Elle déclare que contrairement aux prétentions de Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI, les difficultés financières qu'elle éprouve, sont réelles et qu'elle a montré sa bonne foi à celle-ci en lui versant un acompte d'un montant de 200.000 F CFA, le 06 septembre 2019, après l'assignation, de sorte qu'un délai de grâce doit lui être accordé ;

Elle soulève la nullité de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> août 2019 au motif qu'il n'apparaît pas dans cet acte l'information selon laquelle la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion à défaut de paiement dans le délai d'un mois ;

Elle relève que cette information du preneur étant prévue à peine de nullité, la mise en demeure du 1<sup>er</sup> août 2019 est nulle ;

Elle soulève également l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle au motif que la mise en demeure servie

le 1<sup>er</sup> août 2019 n'est pas conforme aux dispositions de l'article 133 portant sur le droit commercial général ;

Elle relève que ces irrégularités équivalent à une absence de notification de la mise en demeure ;

Dès lors, fait-elle valoir la demande en résiliation et en expulsion de Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI est irrecevable pour défaut de mise en demeure conformes aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

La juridiction de céans a soulevé d'office son incompétence relativement à la demande reconventionnelle au motif que le contrat de bail liant les parties ne contient pas de clause résolutoire de plein droit et a sollicité les observations des parties ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Madame N'GBALAMOU GNINA EPOUSE KISSI a conclu ;

il y a lieu de statuer contradictoirement ;

##### **Sur la compétence de la juridiction de céans**

Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI sollicite reconventionnellement que la juridiction de céans, constate la résiliation du contrat de bail la liant à la société VENESIA EVENTS et ordonne l'expulsion de celle-ci du local qu'elle occupe ;

Si le juge des référés est compétent pour constater la résiliation d'un contrat de bail lorsqu'il y est inséré une clause résolutoire de plein droit, il en va autrement lorsqu'il est demandé audit juge de prononcer la résiliation d'un contrat de bail ;

En effet, dans ce cas le juge est amené à connaître de l'exécution ou non par les parties de leurs obligations contractuelles et de l'étendue desdites obligations, ce qu'il ne peut faire sans préjudicier au fond ;

En l'espèce, Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI est liée à la société VENESIA EVENTS par un contrat de bail

écrit dont l'article 5, relatif à la clause résolutoire, est ainsi libellé : « *A défaut du paiement d'un seul terme du loyer ou les charges à son échéance ou d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le présent contrat sera résilié par voie judiciaire, un (01) mois après une simple mise en demeure de payer ou de remplir les conditions du bail demeuré sans effet et cela par acte d'huissier de justice ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception* » ;

Cette clause du contrat n'est pas une clause résolutoire de plein droit du contrat de bail, mais invite le bailleur, en cas de non-paiement d'un terme de loyer, à saisir le président du tribunal de commerce d'Abidjan pour obtenir que soit prononcée l'expulsion du locataire ;

Le juge des référés devra donc se prononcer sur l'exécution ou non par les parties de leurs obligations contractuelles, ce qui constitue une question de fond ;

Il échet en conséquence de nous déclarer incompétent pour connaître de la demande en résiliation du contrat de bail et en expulsion au profit du juge du fond de la juridiction de céans ;

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

#### Sur la nullité de l'exploit d'assignation

MADAME N'GBALAMOU GNINA EPOUSE KISSI allègue la nullité de l'exploit d'assignation motif pris de ce que la demanderesse n'a pas obtenu l'autorisation du président du tribunal de céans avant de l'assigner, s'agissant d'un référé d'heure à heure, ce, en violation des dispositions de l'article 223 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Aux termes de l'article 223 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *le référé est introduit dans les formes règles et conditions prévues aux articles 32 et 40 à 45.*

*Si le cas requiert célérité, le défendeur peut être assigné ou convoqué immédiatement sur autorisation du juge lequel peut statuer même en son hôtel et ce, même un dimanche, ou un jour férié.*

*Dans les cas de difficultés surgissant au cours d'une opération ou d'une exécution judiciaire, l'officier public ou ministériel consigne cette difficulté au procès-verbal et appelle les parties devant le juge. mention de la convocation est faite au procès-verbal dont une copie est remise aux parties. elle vaut assignation » ;*

Il ressort de l'analyse que ce texte qui prescrit « *si le cas requiert célérité, le défendeur peut être assigné ou convoqué immédiatement sur autorisation du juge ...* », n'a prévu aucune sanction en cas de vice ;

Or, il ne saurait avoir de nullité sans texte, de sorte que le moyen de nullité de l'acte d'assignation pour défaut d'une ordonnance du président du tribunal de céans autorisant à assigner d'heure à heure est mal fondé et doit être rejeté, et ce d'autant plus que la défenderesse a comparu et fait valoir ses moyens ;

Dès lors, il convient de rejeter ce moyen de nullité soulevé par Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI;

La défenderesse allègue également la nullité de l'exploit d'assignation motif pris de ce que la mention de l'immatriculation au registre du commerce et du crédit immobilier de la société VENESIA EVENTS ne figure pas sur l'exploit d'assignation ;

Aux termes de l'article 246 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *les exploits dressés par les huissiers de justice contiennent notamment :*

*1°) la date de l'acte avec l'indication des jour, mois, an et heure ;*

*2°) le nom du requérant, ses prénoms, profession, nationalité et domicile réel ou élu, et le cas échéant, les nom, prénoms, profession et domicile de son représentant légal ou statutaire ; si le requérant est une personne physique, la date et le lieu de sa naissance ;*

*3°) le nom de l'huissier de justice et sa résidence ;*

*4°) les noms, prénoms, profession et domicile du destinataire, et s'il n'a pas de domicile connu au moment où l'acte est dressé, sa dernière résidence ;*

5°) la signature du destinataire ou son refus de l'apposer avec l'indication des motifs ;

6°) le nom de la personne à laquelle l'acte est remis, s'il ne s'agit pas du destinataire ;

7°) la signature de l'huissier sur l'original et la copie ;

8°) le coût de l'acte avec l'indication des émoluments de l'huissier sur les originaux et la ou les copies ;

9°) l'objet de l'exploit » ;

En l'espèce, l'analyse de l'exploit d'assignation en date du 04 septembre 2019, révèle que ledit exploit comporte toutes les mentions obligatoires prévues l'article 246 du code susvisé et ce texte ne prescrit pas cette mention à peine de nullité ;

Dès lors, le moyen tiré de la nullité de l'exploit soulevé par Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI ne peut pas prospérer, et ce d'autant moins qu'il n'y a pas de nullité sans texte et que la demanderesse ne rapporte pas la preuve d'un préjudice du fait du défaut de cette mention ;

Il y a donc lieu de rejeter l'exception de nullité comme mal fondée et de déclarer l'action recevable ;

#### Au fond

#### Sur la demande de délai de grâce

La société VENESIA EVENTS sollicite un délai de grâce d'une année pour payer sa dette à l'égard de Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI ;

Aux termes de l'article 39 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, « le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.

Toutefois, compte-tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital... » ;

Il ressort de l'analyse de ce texte que la demande de délai de grâce intervient dans le cadre de l'exécution d'une décision de justice ;

En conséquence, la partie qui sollicite un délai de grâce doit avoir été déjà condamnée par une décision de justice à payer une somme d'argent ;

En l'espèce, la société VENESIA EVENTS qui sollicite un délai de grâce pour payer sa dette à l'égard de Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI, ne justifie de l'existence d'aucune décision de justice la condamnant à payer à celle-ci une somme d'argent ;

Son action est donc prématurée ;

Il échet en conséquence de la déclarer mal fondée en sa demande et l'en débouter ;

### SUR LES DEPENS

La société VENESIA EVENTS succombe ;  
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

### PAR CES MOTIFS

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

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande reconventionnelle relative à la résiliation du contrat de bail et à l'expulsion de la société VENESIA EVENTS au profit du juge du fond de la juridiction de céans ;

Rejetons les exceptions de nullité soulevées par Madame N'GBALAMOU GNINA épouse KISSI ;

Déclarons l'action de la société VENESIA EVENTS recevable ;

et nous déclarons cependant mal fondée ;

l'en déboutons ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge.

Et avons signé avec le Greffier.

CPFH Plateau  
Poste Comptable 8003  
Droit ~~18000~~ = 12000  
Hors Délai  
Reçu la somme de VIAS RUIT MILLE FRANCS  
Quittance n° 0339746 et  
Enregistré le 11 NOV 2019  
Registre Vol. 45 Folio. 23 Bord. 615/1428102



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Le Receveur  
Le Chef de Bureau du Domaine  
de l'Enregistrement et du Timbre  
Le Conservateur



*Sakanok*

*[Signature]*

