REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3109/2019

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

AFFAIRE

La Société Civile Immobilière Dynaties dite SCI DYNASTIES

(Me YAO Emmanuel)

Contre

La société IVOLIFE ENERGY

DECISION

CONTRADICTOIRE

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

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la Société Civile Immobilière Dynaties dite SCI DYNASTIES.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 13 SEPTEMBRE 2019

L'an deux mil dix-neuf ;
Et le treize Septembre ;

Nous, TRAORE BAKARY, Vice-Président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de Maître N'CHO PELAGIE ROSELINE épouse OURAGA, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit entre :

La Société Civile Immobilière Dynasties dite SCI DYNASTIES, au capital de 70.000.000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan Km4, Boulevard de Marseille, Zone 3, 25 BP 1641 Abidjan 25, Tel : 21 25 76 31/07 01 14 05, prise en la personne de son représentant légal, demeurant au siège social susvisé ;

Laquelle a pour conseil, Maître YAO Emmanuel, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Cocody Corniche, Rue du Lycée Technique, Immeuble NOURA, Entrée A, 1er étage, porte A2, Tel : 22 44 15 35/22 44 15 95, 01 BP 6714 Abidjan 01, E-mail : cabinetyaoemmanuel@yahoo.fr ;

Demanderesse d'une part ;

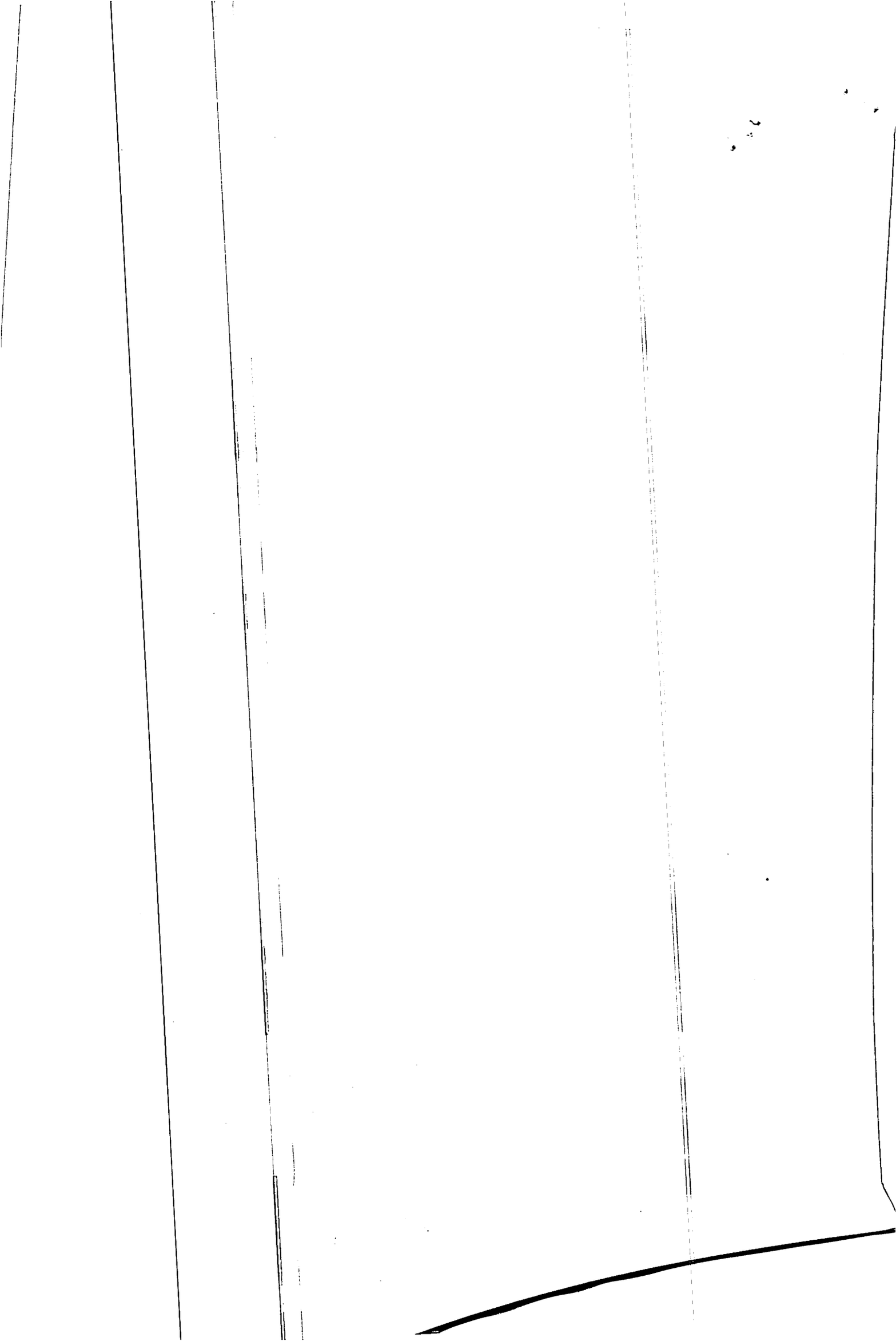
Et

La société IVOLIFE ENERGY, SA, dont le siège social est à Abidjan Cococdy Riviera Alabra, 01 BP 11476 Abidjan 01, Tel 21 27 52 31/57 15 37 00, Fax : 21 27 56 33, E-mail quyherve.guede@ivolife.com, prise en la personne de Monsieu Guy-Hervé GUEDE, son Directeur Général, demeurant au siè social susvisé ;

Défenderesse d'autre part ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIE

Par exploit en date du 13 Août 2019, la Société Civ Immobilière Dynaties dite SCI DYNASTIES a servi assignatio la société IVOLIFE ENERGY d'avoir à comparaître par devant Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan le 21 Août 2C aux fins d'entendre constater la résiliation du bail commerc liant les parties et ordonner l'expulsion de la défenderesse



local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Au soutien de son action, la SCI DYNASTIES expose qu'elle a consenti un bail à usage commercial à la société IVOLIFE ENERGY portant sur un magasin au rez-de-chaussée de l'immeuble B, désigné R 16, sis à Abidjan Zone 3, entre le Boulevard de Marseille et la Rue de l'Industrie, moyennant un loyer mensuel de 800.000 F CFA et 31.850 F CFA de charges locatives ;

Elle ajoute que la défenderesse ne s'acquitte pas régulièrement de ses obligations locatives et reste lui devoir la somme de 4.991.100 F CFA représentant 06 mois de loyers échus et impayés, allant de Janvier à Juin 2019 ;

En dépit de toutes les relances et réclamations amiables faites, poursuit-elle, et la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servi le 25 Juin 2019, elle ne s'est pas exécutée ;

Aussi, sollicite-t-elle la résiliation du bail la liant à la défenderesse et son expulsion du local qu'elle occupe ;

En réplique, la société IVOLIFE ENERGY sollicite un délai de grâce d'un an pour payer les loyers ;

Elle explique qu'elle est confrontée à des difficultés de trésorerie dues au fait que son plus gros client, la société TOTAL CI, reste lui devoir la somme de 430.000.000 F CFA ;

Elle ajoute que celle-ci a manifesté son intention de clore le litige qui les oppose et procéder au paiement d'une partie importante de sa dette ;

La juridiction de céans a soulevé d'office son incompétence, au motif que le contrat de bail liant les parties ne contient pas de clause résolutoire de plein droit et a sollicité leurs observations ;

SUR CE

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La société IVOLIFE ENERGY a conclu ;
Il convient de statuer par décision contradictoire ;

SUR LA COMPETENCE DE LA JURIDICTION DE CEANS

La SCI DYNASTIES sollicite que la juridiction de céans, constate la résiliation du contrat de bail la liant à la société IVOLIFE ENERGY 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, pour prononcer la résiliation d'un contrat de bail, le juge des référés sera emmené à se prononcer sur l'exécution ou non par les parties de leurs obligations contractuelles, ce qui constitue une question de fond ;

Or, le juge des référés, juge de l'évidence, ne peut se prononcer sur une telle question, car il y a risque de préjudice au fond ;

En l'espèce, la SCI DYNASTIES est liée à la société IVOLIFE ENERGY par un contrat de bail écrit dont l'article 10, relatif à la clause résolutoire, est ainsi libellé : « *A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter faite à personne ou à domicile élu, contenant de la présente clause resté sans effet, qu'elle que soit la cause de cette carence et nonobstant toutes consignations ultérieures, l'expulsion sera prononcée par simple ordonnance de référé, le tout sans préjudice de tout dommages et intérêts* » ;

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 ce litige au profit du juge du fond de la juridiction de céans ;

SUR LES DEPENS

La SCI DYNASTIES succombe ;
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

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

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la Société Civile Immobilière Dynaties dite SCI DYNASTIES ;

Et avons signé avec le Greffier./.

N°RG: 0339768
D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 08 OCT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 74
N° 1545 Bord. 559 / 60
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistement et du Timbre