

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DE REFERE

RG N° 2759/2018
DU 1er/08/2018

Madame KONE Juliana épouse
Meney

C/

Mademoiselle EDI Sally Viviane

DECISION
DEFAULT

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande en résiliation et en expulsion, au profit du juge du fond du tribunal de ce siège

Recevons Madame KONE Juliana épouse MENEY en son action en ouverture des portes;

L'y disons cependant mal fondée ;

L'en déboutons ;

Disons que sa demande tendant à la désigner comme gardienne des biens éventuellement trouvés dans le local est sans objet;

La condamnons aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 1^{er} AOÛT 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le premier Août;

Nous, **Madame FIAN A. ROSINE MOTCHIAN**, vice-président, délégué 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 ;

Assisté de **Maître N'CHO PELAGIE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 09 juillet 2018, de Maître M'BAI KOUASSI DENIS, huissier de justice près la section de tribunal de Touba, Madame KONE Juliana épouse NENEY, majeure, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier domiciliée à Cocody/Rivière 4, cél. : 02 78 01 50, a fait servir assignation à mademoiselle EDI Sally Viviane Flore, né le 30 Août 1979 à Anno/ Agboville, de nationalité ivoirienne, d'avoir à comparaître le 25 juillet 2018, par devant le président du tribunal de commerce de ce siège statuant en matière de référé pour s'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Prononcer la résiliation du bail qui les lie;
- Ordonner l'expulsion de mademoiselle EDI Sally Viviane Flore, du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef.
- L'autoriser à procéder à l'ouverture des portes du local qu'elle occupe;
- Faire l'inventaire des objets pouvant s'y trouver et l'en constituer gardienne;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens ;

Au soutien de sa demande, madame KONE Juliana épouse Meney explique que, suivant contrat de bail à usage professionnel, elle a donné en location à mademoiselle EDI Sally Viviane Flore son local sis à Cocody les Deux-Plateaux, vallon au 12^{ème} arrondissement, moyennant loyer mensuel de cent trente mille francs (130.000 F) CFA, dans lequel cette dernière exploite un bar ;

Elle ajoute que depuis le mois de juillet 2017, la défenderesse ne s'acquitte pas de ses charges locatives, et que, par exploit du 09 octobre 2017, elle lui a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Elle relève qu'en réponse, celle-ci lui a reversé trois mois de loyers, soit la somme de trois cent quatre-vingt-dix mille francs (390.000 F) CFA, de sorte qu'elle reste lui devoir à ce jour la somme de 1.700.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Elle fait valoir que pire, la défenderesse a abandonné le local dont les portes demeurent closes, en atteste le procès-verbal de constat de fermeture des portes du 30 mai 2018;

Elle soutient que de ce fait, le local risque de se dégrader sérieusement ;

Elle fait valoir qu'elle ne peut pas y avoir accès et se trouve dans l'impossibilité de le louer à un éventuel preneur ;

Elle argue que cette situation lui cause un préjudice énorme qui s'aggrave de jour en jour et qu'il convient de faire cesser d'urgence ;

C'est pourquoi elle prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail la liant à la défenderesse, en conséquence ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que tous occupants de son chef ;

Par ailleurs, elle sollicite que le tribunal l'autorise à procéder à l'ouverture des portes du local par le ministère d'un Huissier de Justice, à faire l'inventaire des objets pouvant s'y trouver et l'en constituer gardienne ;

La défenderesse n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Mademoiselle EDI Sally Viviane Flore a été assignée à mairie;
Il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

Sur la compétence de la juridiction de céans

Sur la demande en résiliation et en expulsion

Madame KONE Juliana épouse MENEY prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail qui la lie à la défenderesse et d'ordonner en conséquence son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En application de l'article 221 du code de procédure civile, la juridiction des référés ne peut en cas d'urgence et en l'absence de contestation sérieuse, que prendre des mesures à caractère provisoire ;

En outre, l'article 226 alinéa 1 du même code dispose 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 ces textes que la décision du juge des référés qui est juge de l'évidence et du provisoire, ne doit pas préjudicier au fond du litige ;

Il en résulte que la juridiction de référés doit donc se dessaisir dès l'instant où il y a un risque, même minime, d'entamer le fond du litige à lui soumis, étant entendu qu'il y a risque de préjudicier au fond lorsque, pour ordonner la mesure sollicitée, le juge des référés doit procéder à des investigations ou interpréter de clauses d'un contrat ou encore apprécier les modalités d'exécution desdites conventions, toutes questions relevant de la compétence du juge du fond;

Dans un tel cas, sa décision risquant ainsi de vider la saisine du juge du fond, il doit se déclarer incompétent au profit de ce juge;

De plus, aux termes d'une jurisprudence constante de la CCJA, précisant les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, relativement à la juridiction compétente pour connaître des questions de résiliation de bail commercial et d'expulsion du preneur, une telle analyse relève du fond et la résiliation qui peut en résulter met définitivement fin aux relations contractuelles existant entre les parties de sorte que le juge des référés qui est juge de l'évidence et du provisoire, n'est pas compétent pour connaître d'une demande en résiliation de bail à usage commercial ou professionnel, encore moins de la mesure d'expulsion du preneur;

En l'espèce, il ressort des éléments du dossier que pour faire droit aux demandes de résiliation du contrat les liant et d'expulsion de la défenderesse formulée par la demanderesse, il importe pour le juge des référés d'analyser non seulement les clauses et conditions du bail liant les parties mais également d'apprécier les modalités de leur exécution par les parties notamment de vérifier la bonne ou mauvaise exécution par la défenderesse de ses obligations contractuelles;

En outre la preuve de ce que le bail liant les parties est écrit prévoyant une clause de résolution de plein droit ;

Ainsi, en l'absence d'un bail écrit, il va falloir rechercher la volonté des parties, l'interpréter les obligations qui en découlent et voir si les causes de résiliation prévues par la loi sont réunies, avant d'aborder les questions de résiliation du bail et l'expulsion du preneur;

Un tel examen porte nécessairement préjudice au principal du présent litige ;

Ainsi, conformément à cette jurisprudence et aux textes susvisés, la demande de Madame KONE Juliana épouse MENEY tendant à résilier le

contrat de bail qu'elle a signé avec mademoiselle EDI Sally Viviane Flore et à ordonner l'expulsion de celle-ci, mettant définitivement fin aux relations contractuelles les liant, relève de la compétence du juge du fond du tribunal de commerce d'Abidjan et non de celle de la juridiction de céans;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire qu'il y a risque de préjudicier au fond et de nous déclarer incompétent pour connaître du présent litige au profit du fond du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Sur la recevabilité des autres demandes

L'action initiée par madame KONE Juliana épouse MENEY a été initiée suivant les forme et délai prescrits par la loi;

Il convient de la déclarer recevable;

AU FOND

Sur le bien-fondé de la demande d'ouverture de portes

La demanderesse prétend que depuis plusieurs mois, mademoiselle ADI Sally Viviane a abandonné le local loué pour une destination inconnue ;

Elle explique que ledit local reste fermé et qu'elle subit non seulement un préjudice financier mais assiste à sa dégradation depuis sa fermeture, faute d'entretien ;

Aussi, sollicite-t-elle l'ouverture des portes;

Il est constant comme provenant des déclarations non contestées de la demanderesse que mademoiselle ADI Sally Viviane a fermé les portes du local qu'elle, a abandonné ;

En outre, il ressort des pièces du dossier notamment du procès-verbal de constat du 30 mai 2018 que "la porte d'entrée du magasin est hermétiquement fermée à clés et avec des cadenas rouillés", ce qui atteste que le magasin demeure fermé depuis une longue période ;

Toutefois, les parties demeurant dans les liens contractuels, du fait de notre incompétence, madame KONE Juliana épouse MENEY est mal fondée à solliciter l'ouverture des portes du local, objet du contrat la liant à la défenderesse ;

Dans ces conditions, il s'impose de la débouter de ce chef de demande;

Sur la désignation de la demanderesse en qualité de gardienne des biens

Madame KONE Juliana épouse MENEY prie le tribunal de l'autoriser à procéder à l'inventaire des objets éventuellement trouvés dans le local loué et de l'en constituer gardienne ;

Il a été sus jugé que la demanderesse est mal fondée en sa demande en

ouverture des portes du local ;

Il y a lieu dans ces conditions de déclarer sa demande sans objet ;

Sur les dépens

Madame KONE Juliana épouse MENEY succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référé et en premier ressort ;

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

Mais dès à présent vu l'urgence et par provision;

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande en résiliation et en expulsion, au profit du juge du fond du tribunal de ce siège

Recevons Madame KONE Juliana épouse MENEY en son action en ouverture des portes;

L'y disons cependant mal fondée ;

L'en déboutons ;

Disons que sa demande tendant à la désigner comme gardienne des biens éventuellement trouvés dans le local est sans objet;

La condamnons aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.



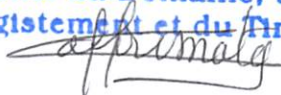
D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 18 DEC 2018
REGISTRE A.J. Vol. 183 F° 05
N° 2014 Bord. 05

REÇU : Dix huit mille francs

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



N20028 2770

