30 000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
du 23/08/2019

RG N°2549/2019

Affaire :

MADAME LAGO RENEE GISELE

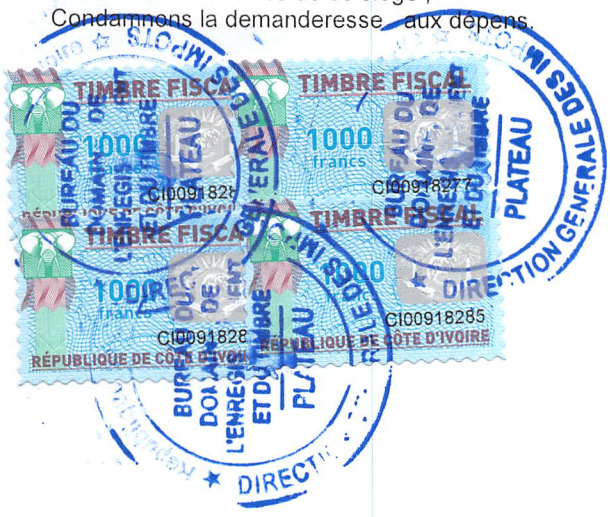
Contre

MADAME KOUAKOU ABINAN EDWIGE

DECISION

CONTRADICTOIRE

Disons qu'il y a risque de préjudicier au fond en statuant sur l'action principale de madame LAGO RENEE GISELE et la demande reconventionnelle de madame KOUAKOU ABINAN EDWIGE ;
Nous déclarons, en conséquence, incompétent pour connaître de l'action principale et de la demande reconventionnelle au profit du juge du fond du Tribunal de commerce de ce siège ;
Condamnons la demanderesse aux dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE DU 23 AOUT 2019

L'an deux mil dix-huit ;
Et le vingt-trois août ;

Nous, madame 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 KODJANE-NANOU MARIE-LAURE,** Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 02 JUILLET 2019, madame LAGO RENEE GISELE , a fait servir assignation à madame KOUAKOU ABINAN EDWIGE, sa locatrice, d'avoir à comparaître le mercredi 10 juillet 2019 par devant le Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé aux fins de voir prononcer la résiliation du bail à usage commercial liant les parties et ordonner en conséquence l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef pour non-paiement de loyers;

La demanderesse est propriétaire d'un immeuble sis à Cocody Angré 9ème Tranche dénommé « RESIDENCE ESPOIR » ;

Suivant un contrat de bail écrit en date du 29 juin 2016, elle loue un magasin dudit immeuble à madame KOUAKOU ABINAN EDWIGE suivant un bail à usage commercial pour une durée de deux ans moyennant un loyer mensuel de 80.000 FCFA révisé à la hausse à la somme de 100.000 F CFA payable chaque 05 du mois ;

Elle indique que faute pour la locatrice de payer

convenablement le loyer, elle reste lui devoir les loyers des mois de mai, juin et de juillet 2019 en cours ;

Elle précise en outre qu'elle éprouve de réelles difficultés pour recouvrer sa créance de loyers chaque mois contre la défenderesse qui manifeste une violence et une arrogance inouïe contre la bailleresse ;

La demanderesse estime que cette situation lui cause un préjudice certain manifestement grave qu'il convient de faire cesser de toute urgence en prononçant la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Dans ses écritures additionnelles produites à l'audience du 31 juillet 2019, elle fait savoir qu'elle a servi à la locatrice, par exploit en date du 25 mai 2019 de maître N'DABIEN Ahiwa André, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail liant les parties ;

Elle relève que le 06 juillet 2019, à l'expiration du délai qui lui était imparti pour s'acquitter du loyer, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Dans les susdites écritures, elle conclut au rejet des demandes reconventionnelles de la défenderesse motif pris de ce qu'elle ne conteste pas sa propriété pour justifier la consignation des loyers que la défenderesse ne paye pas depuis plusieurs mois ;

Elle soutient en outre qu'il existe des conditions et des justifications qui permettent l'augmentation de loyer ;

Elle explique enfin que pour plusieurs raisons qu'elle cite, il ne pouvait y avoir de renouvellement du contrat de bail liant les parties

Elle précise par ailleurs qu'il n'y a pas de relations commerciales entre les parties depuis plusieurs mois du fait de leurs rapports conflictuels ;

Elle fait remarquer que la défenderesse n'a pas respecté le préavis qu'elle lui a accordé pour faire des observations relativement à l'augmentation du loyer, ni saisir les juridictions compétentes pour faire valoir ses droits, de

sorte qu'en application des stipulations contractuelles, qui prescrivent qu'en cas de non-paiement de loyer le locataire doit être expulsé des lieux loués, elle sollicite que la juridiction de céans accueille favorablement sa demande ;

Dans ses dernières écritures responsives, elle fait observer qu'elle a respecté toutes les procédures d'informations et de saisine de la juridiction compétente relativement à l'augmentation de loyer, de sorte que ladite augmentation est régulière ;

Elle note à ce propos que sur environ 11 locataires que compte l'immeuble, deux locataires ont manifesté le désir de résilier leur contrat de bail dans le délais qui était imparti à tous, soit par un courrier soit téléphoniquement, contrairement à la défenderesse qui n' a fait aucune observation ;

Elle souligne que la locatrice lui reste devoir à ce jour quatre (4) mois de loyers échus et impayés qui induisent des irrégularités avec son banquier parce qu'elle ne peut payer convenablement le prêt immobilier qui a été consenti pour la réalisation de l'immeuble abritant les loués ;

Elle réitère en définitive, les explications, ses moyens et ses prétentions relativement aux difficultés particulières qu'elle et son personnel rencontrent avec cette locatrice indélicate dans le recouvrement de sa créance de loyer ;

En réplique, madame KOUAKOU Abinan Edwige fait observer que depuis le 29 juin 2016, elle a conclu un bail commercial avec la demanderesse moyennant un loyer de 80.000 FCFA ;

Ce bail, fait-elle savoir, conclut pour une durée de deux ans, venait à expiration le 2 juillet 2018 ;

Elle indique que suivant un courrier en date du 28 juin 2018, elle a formulé auprès de la bailleresse une demande de renouvellement de son bail ;

Elle relève que la bailleresse n'a pas donné de suite à son courrier, mais lui a plutôt demandé de lui proposer un projet de contrat de bail qu'elle n'a jamais signé bien

qu'ayant pris connaissance de la proposition du contrat par elle faite ;

Toutefois, poursuit-elle, elle a continué de percevoir le loyer de 80.000 FCFA de juillet 2018 à avril 2019, de sorte que pour elle, en application des articles 123 et 124 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, son contrat de bail a été renouvelé pour une nouvelle durée de trois ans au moins, si bien que la bailleresse ne pouvait procéder à l'augmentation de loyer en le fixant de 80.000 FCFA à 100.000 FCFA soit 25% sans aucune justification ;

Elle avance qu'en réaction à son refus d'accepter l'augmentation du prix du loyer, la bailleresse a à son tour refuser de les percevoir, de sorte qu'elle reconnait lui rester devoir la somme de 240.000 FCFA et non celle de 300.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Pour toutes ces raisons, elle conclut au débouté de la demanderesse et sollicite que les loyers échus et impayés des mois de mai, juin et juillet qu'elle détient toujours pour le compte de la demanderesse soit la somme de 240.000 FCFA soient consignés entre les mains du greffier en chef du Tribunal de commerce d'Abidjan ou entre les mains de tout agent du Trésor public que la juridiction de céans voudrait bien désigner jusqu'au prononcé de la décision ;

Elle sollicite en outre, l'annulation de la décision d'augmentation du prix du loyer parce qu'aucune amélioration n'a été apportée à l'immeuble abritant les lieux loués depuis la signature du bail liant les parties qui a été plutôt dégradé par la bailleresse elle-même pour justifier une augmentation illégale de loyer à 25% ;

Enfin, elle fait valoir que l'augmentation du loyer qui intervient 10 mois après le début du deuxième contrat sans attendre la fin de ce contrat et son renouvellement, l'a été en violation dudit contrat qui arrive à expiration en 2021 ;

Pour ces raisons, elle sollicite que la juridiction de céans lui donne acte de ce qu'elle tient à la disposition de la demanderesse la somme de 240.000 FCFA représentant les loyers de mai, juin et juillet 2019, constater que la demanderesse refuse de les percevoir, désigner un

séquestre en la personne de tels greffier en chef ou agent du Trésor public pour les garder, ordonner l'annulation de la décision d'augmentation de loyer ;

Dans ses dernières écritures responsives, la défenderesse soutient qu'elle a toujours payé convenablement le loyer depuis la signature du bail liant les parties jusqu'à la décision irrégulière d'augmentation du loyer contrairement à ce que veut faire croire la demanderesse ;

Elle note qu'en dépit de cette augmentation irrégulière, elle a payé le montant de l'ancien loyer que la bailleresse a refusé de percevoir, ce qui a justifié le non-paiement ;

Elle en déduit que c'est la raison pour laquelle elle dit tenir à sa disposition lesdits loyers ;

Elle fait valoir qu'elle conteste l'augmentation intervenue parce que faite en violation des dispositions de l'article 116 alinéa 1 et 2 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général qu'elle cite parce qu'intervenue sans accord des parties et en dehors des conditions contractuelles et légales ;
Pour ces motifs, elle sollicite pour sa part que la juridiction de céans fasse droit à sa demande reconventionnelle ;

Les parties n'ont fait aucune observation sur l'incompétence que la juridiction de céans attend soulever d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La défenderesse a fait valoir ses moyens et prétentions ;
Sa connaissance de la présente procédure est établie ;
Il sied de rendre une décision contradictoire ;

SUR LA COMPETENCE DU JUGE DES REFERES

Madame LAGO Renée Gisèle sollicite que la juridiction de céans prononce la résiliation du contrat de bail à usage

professionnelle la liant à madame KOUAKOU ABINAN EDWIGE et ordonne l'expulsion de cette dernière des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef pour non-paiement de loyer ;

La défenderesse s'y oppose motif pris de ce que c'est à la suite de son refus d'accepter une augmentation de loyer irrégulière et illégale faite par la bailleresse à la suite du renouvellement de son contrat de bail qui est un bail à durée déterminée en application des articles 116, 123, 124 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général que la bailleresse refusant de percevoir le loyer initiale, estime qu'elle n'est pas à jour de ses loyers pour solliciter la résiliation du bail les liant et son expulsion des lieux loués ; Elle sollicite pour sa part, reconventionnellement la consignation des loyers qu'elle tient à la disposition de la demanderesse et l'annulation de la décision d'augmentation de loyers ;

Aux termes de l'article 226 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal…* » ;

Il ressort de ce texte que le juge des référés juge de l'évidence et du provisoire ne peut trancher des questions touchant le fond du droit ;

Il y a risque de préjudicier au principal, toutes les fois ou le juge des référés doit, pour prendre la mesure sollicitée, statuer sur une question de fond ;

Il résulte de l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général qu'en cas de manquement du preneur à son obligation tenant au paiement des loyers, le bailleur peut demander en justice la résiliation du contrat de bail ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Il s'induit de ce qui précède que le juge des référés ne peut connaître de la résiliation d'un contrat de bail à usage commercial à durée déterminée et subséquemment l'expulsion du preneur pour non-paiement du loyer que si ledit contrat a été régulièrement renouvelé ou non, et si le loyer a été régulièrement révisé ;

Or, l'appréciation de la régularité du droit au renouvellement du bail à durée déterminée et de la décision d'augmentation ou de révision à la hausse du loyer sont des questions de fond ne relevant pas de la compétence du juge des référés ;

En l'espèce, il est constant comme ressortant du dossier que le juge des référés ne peut statuer sur la demande principale en résiliation et en expulsion de la bailleresse ni sur la demande reconventionnelle de la défenderesse sans apprécier toutes ces questions parce que l'appréciation de ces demandes, l'amènera à connaitre de la régularité du renouvellement du droit au bail de la défenderesse et de la révision du loyer du bail liant les parties ;

Il s'ensuit que l'appréciation de la demande principale de madame LAGO RENEE GISELE et de la demande reconventionnelle de madame KOUAKOU ABINAN EDWIGE par la juridiction de céans, préjudiciera nécessairement au principal ;

Il y a, par conséquent lieu de décliner notre compétence au profit du juge du fond du Tribunal de commerce de ce siège ;

SUR LES DEPENS

La demanderesse succombe à l'instance ;
Il sied de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

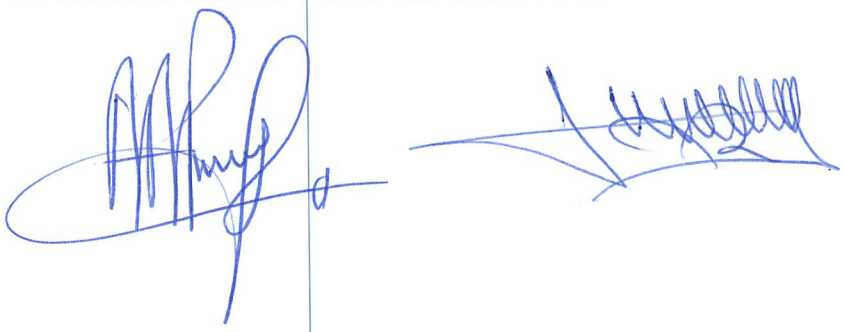
Disons qu'il y a risque de préjudicier au fond en statuant sur l'action principale de madame LAGO Renée Gisèle et la demande reconventionnelle de madame KOUAKOU Abinan Edwige ;

Nous déclarons en conséquence, incompétent pour connaître de l'action principale et de la demande reconventionnelle au profit du juge du fond du Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Condamnons la demanderesse aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER



N°Quit: 0335761

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 11 SEPT. 2019

REGISTRE A.J. Vol 45 F° 68

N° 1414 Bord. 528 / 43

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistement et du Timbre

P.I.