

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3307/2019

ORDONNANCE DE
REFERE

Affaire :

La Société IHS Côte
d'Ivoire
(La CSPA DOGUE-ABBE
YAO & Associés)

Contre/

Monsieur EZZEDINE ALI

DECISION :
Contradictoire

Nous déclarons incompétent pour connaître de la présente action au profit de la juridiction présidentielle du Tribunal de première instance d'Abidjan plateau ;

Condamnons la société IHS aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 30 SEPTEMBRE 2019

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

Nous, **Monsieur N'GUESSAN BODO JOAN CYRILLE**, Juge délégué dans les fonctions de président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de **Maître KOUASSI KOUAME FRANCE WILFRIED**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier de justice en date du 4 Septembre 2019, la Société IHS Côte d'Ivoire a fait servir assignation à Monsieur EZZEDINE ALI d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège pour entendre :

- constater qu'elle a conclu trois baux à usage d'habitation avec le défendeur ;
- constater qu'elle a payé la somme de 8.550.000FCFA correspondant à la caution des trois appartements entre les mains du défendeur ;
- constater qu'elle n'occupe plus les lieux depuis le 21 Mai 2015 pour le bail du 20 Octobre 2013 portant sur l'appartement A10, le 20 Octobre 2014 pour ce qui concerne l'appartement A7 et le 31 Juillet 2014 en ce qui concerne l'appartement A4 ;
- constater que qu'alors qu'elle a quitté les lieux, Monsieur Ezzedine Ali n'a toujours pas procéder à la restitution de la somme de huit millions cinq cent cinquante mille (8.550.000) FCFA correspondant à la caution des trois appartements ;
- constater que Monsieur Ezzedine Ali s'abstient de lui remettre les préparatifs des réparations locatives effectuées par lui dans les trois appartements occupés par celle-ci après son départ ;
- ordonner en conséquence au défendeur, la communication desdites pièces attestant de la réalisation des réparations locatives par lui dans les trois appartements susvisés ;
- condamner Monsieur Ezzedine Ali aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA DOGUE-



14 11 19 [Signature]

ABBE YAO et Associés, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, la Société IHS expose que, l'article 9 de la loi N°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement juridictions de commerce donne compétence aux dites juridictions pour connaître des contestations relatives aux actes de commerce et à l'ensemble des contestations commerciales comportant même un objet civil ;

Elle explique qu'elle est commerçante et liée au défendeur par un bail à usage commerciale de sorte que la contestation qui l'oppose au défendeur relève du Tribunal de commerce ;

Sur le fond, elle explique que le 25 Juillet 2013, elle a conclu un bail à usage d'habitation avec Monsieur EZZEDINE, portant sur l'appartement A4 du deuxième étage du bloc B de l'immeuble R7 de la Résidence TIMA, pour une durée d'une année, couvrant la période du 1^{er} Août 2013 au 31 Juillet 2014, et ce, pour un loyer mensuel de neuf cent cinquante mille (950.000) FCFA ;

Le 20 Octobre suivant, elle a conclu un deuxième bail à usage d'habitation avec Monsieur EZZEDINE Ali, portant sur l'appartement A7, du 6^{eme} étage du bloc A de l'immeuble susvisé pour une période d'un an courant du 1^{er} Août 2013, au 31 Juillet 2013 et ce, pour un loyer mensuel de neuf cent cinquante mille (950.000) FCFA

Elle ajoute qu'à cette même date, elle a conclu un autre bail à usage d'habitation avec Monsieur EZZEDINE Ali portant sur l'appartement A10, 2^{eme} étage du bloc B de l'immeuble de la résidence TIMA, pour une durée d'un an couvrant la période du 1^{er} Août au 31 Juillet 2014, et ce pour un loyer mensuel de neuf cent cinquante mille (950.000) FCFA ;

A l'occasion de la signature des trois baux sus indiqués, et conformément à l'article 3 du contrat liant les parties, la demanderesse a payé la somme de 2.850.000FCFA pour chaque bail, au titre du dépôt de garantie soit la somme totale de huit millions cinq cent cinquante mille (8.550.000) FCFA ;

Si les baux à usage à d'habitation des 25 Juillet et 20 Octobre 2013, de l'appartement A7 ont pris fin au terme

convenu, ce n'est pas le cas du bail datant du 20 Octobre 2013 et portant sur l'appartement A10, qui a pris fin à la date du 21 Mai 2015 ;

En effet, s'agissant de cet appartement, Monsieur EZZEDINE Ali a informé la société IHS CI, de ce qu'il entendait procéder à une augmentation du loyer mensuel de 15%, proposition que la demanderesse a rejetée avant de demander une résiliation du contrat ;

Le 14 Mai 2015, Monsieur EZZEDINE donnait un avis favorable à la demande de résiliation formulée par la demanderesse relativement au bail du 20 Octobre 2013 portant sur l'appartement A10 ;

Alors que les trois baux ont pris fins les 21 Mai 2015, le 20 Octobre 2014 et le 31 Juillet 2014, le bailleur et défendeur en la présente cause refuse de restituer les dépôts de garantie réglés par la demanderesse contrairement à l'article 3 du contrat liant les parties qui énonce que « à l'expiration dudit bail, la caution sera restituée au preneur après paiement de tous les loyers dus par lui et exécution de toutes les réparations lui incombant » ;

Alors qu'elle a accompli toutes les obligations découlant du bail et en dépit de toutes les relances adressées au défendeur, ce dernier n'a pas réagi ;

Face à la résistance du défendeur, la société IHS lui a, adressé une sommation interpellative, par exploit de commissaire de justice en date du 09 Juillet 2019 en lui signifiant que si après son départ des lieux loués, celui-ci avait procédé à des réparations locatives, qu'il lui remette les pièces justificatives, ensuite, qu'il déduise les frais engendrés par ces réparations avant de lui restituer le reliquat ;

Mais cette sommation interpellative n'a connu aucune suite ; c'est pourquoi, elle saisi le Tribunal aux fins sus visées ;

Monsieur EZZEDINE Ali par le canal de son Conseil résiste au moyen de la demanderesse ;

Il plaide, sur le fondement de l'article 221 du code de

procédure civile commerciale et administrative l'incompétence de la juridiction des référés motifs pris de ce que d'une part, il n'y a pas d'urgence susceptible de justifier la compétence de la juridiction des référés, d'autre part il y a contestation sérieuse dans la mesure où, la demanderesse n'établit pas, dans son exposé qu'il pèse sur Monsieur EZZEDINE Ali une obligation contractuelle de communiquer les pièces justificatives attestant de la réalisation des réparations locatives ;

Sur le fond, il soutient d'une part que la demanderesse ne rapporte la preuve ni d'un préjudice ni de l'existence matériel des pièces dont elle demande la communication, pas plus qu'elle ne prouve que le défaut de restitution soit fondé sur les travaux de réparations ;

Il en conclut que l'action doit être déclarée mal fondée ;

La juridiction de céans a soulevé l'exception d'incompétence du Juge des référés de céans et a invité les parties à faire leurs observations ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a comparu et conclu ;
Il sied de statuer par décision contradictoire ;

Sur la compétence du juge des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan

Aux termes de l'article 3 de la loi organique N° 2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des Juridictions de Commerce dispose : « *La compétence des juridictions de commerce est déterminée par la présente loi et éventuellement par des lois spéciales* » ;

L'article 9 de la même loi, ajoute que : « *Les Tribunaux de Commerce connaissent :*

- *Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial général ;*

- Des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;
- Des contestations entre toutes personnes relatives aux actes de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général. Toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;
- Des procédures collectives d'apurement du passif ;
- Plus généralement des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;
- Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce » ;

Il ressort de la lecture combinée de ces dispositions que la compétence de la juridiction de céans est déterminée par des conditions subjectives tenant à la qualité de commerçant des parties et par des conditions objectives ayant trait au caractère commercial de l'acte, ainsi que par des lois spéciales ;

En espèce, il est constant que la société IHS a conclu des baux à usage d'habitation avec le défendeur pour y loger l'un de ses cadres ;

Le défendeur fait valoir que ces baux ayant été conclu pour les besoins de l'activité commerciale de la demanderesse, le juge des référés est tout à fait compétent pour connaître de la présente action ;

Toutefois, dès lors que les lieux loués ne sont pas nécessaires à l'exploitation de l'entreprise, l'employeur, notamment la Société IHS COTE D'IVOIRE, qui a conclu le contrat de bail à usage d'habitation, ne peut se prévaloir des règles régissant les baux à usage professionnel prévues par les dispositions des articles 101 et suivants de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ;

En effet, le logement de fonction, qui est mis à la disposition du salarié par l'employeur, en considération exclusive du contrat de travail les liant, constitue un accessoire de ce contrat de travail ;

En d'autres termes ces baux n'ont pas été conclus par la société IHS pour les besoins de son activité commerciale ;

Il s'agit donc de baux civils dont le contentieux relève de la compétence des juridictions de droit commun en l'occurrence, la juridiction présidentielle du Tribunal de première instance d'Abidjan plateau ;

Il sied dans ces conditions de se déclarer incompétent au profit de ladite juridiction ;

Sur les dépens

La Société IHS succombant à l'instance, il sied de la condamner aux les entiers dépens;

PAR CES MOTIFS

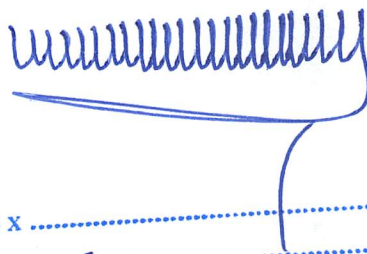
Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en premier ressort ;

Nous déclarons incompétent pour connaître de la présente action au profit de la juridiction présidentielle du Tribunal de première instance d'Abidjan plateau ;

Condamnons la société IHS aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.



CPFH Plateau
Poste Comptable 8003

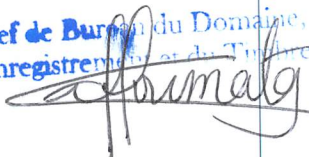


Droit Fixe % x - 18.000
Hors Délai.....
Reçu la somme de *Six huit mille francs*
Quittance n° *D339772* et.....
Enregistré le *21 OCT 2019*
Registre Vol. *45* Folio *77* Bord *583 / 1608/68*

Le Receveur

Le Chef de Bureau du Domaine,
de l'Enregistrement et du Trésor

Le Conservateur



1911

1. The first part of the report is devoted to a general survey of the situation in the country. It shows that the country is in a state of general depression, and that the people are suffering from want and distress. The cause of this is attributed to the war, and the consequent destruction of property and the loss of life.

2. The second part of the report is devoted to a detailed account of the operations of the various departments of the Government. It shows that the Government is doing its utmost to carry on its business, and that the various departments are working in a harmonious and efficient manner.

3. The third part of the report is devoted to a summary of the work done during the year. It shows that the Government has done much to improve the condition of the country, and that the people are beginning to feel the benefits of the Government's policy.

4. The fourth part of the report is devoted to a statement of the accounts of the Government. It shows that the Government has been able to maintain its financial position, and that it has not incurred any unnecessary expenses.

5. The fifth part of the report is devoted to a statement of the work done by the various departments of the Government. It shows that the various departments have done much to improve the condition of the country, and that the people are beginning to feel the benefits of the Government's policy.

