

Appel N° 991 du 12 08 2018 <sup>3000</sup>

REPUBLIQUE DE COTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°2934/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES

Affaire :

**La Société Abidjanaise de  
Promotion Industrielles et  
Immobilières dite SAPRIM  
SA**

(Maître AGNES OUANGUI)

Contre/

**Madame KOUSSAYER  
NAJATTE**

(Maître BOGUY LANDRY)

DECISION :

Contradictoire

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

Dès à présent, vu l'urgence et par  
provision ;

Rejetons l'exception d'incompétence  
et la fin de non-recevoir soulevées ;

Recevons la Société Abidjanaise de  
Promotion Industrielles et  
Immobilières dite SAPRIM, en son  
action ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 29 AOUT 2018

**L'an deux mil dix-huit  
Et le vingt-neuf Août**

Nous, Monsieur **N'GUESSAN BODO JOAN-  
CYRILLE**, juge délégué dans les fonctions de Président  
du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière  
de référés ;

Assisté de **Maître AMALAMAN ANNE-MARIE**,  
Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 31 Juillet 2018, la Société  
Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières  
dite SAPRIM a fait servir assignation à Madame  
KOUSSAYER NAJATTE d'avoir à comparaître devant la  
juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- ✦ Voir constater que l'offre de paiement d'une  
indemnité d'éviction faite par la Société  
Abidjanaise de Promotion Industrielles et  
Immobilières dite SAPRIM n'a pas emporté son  
assentiment ;
- ✦ En conséquence, voir désigner tel expert-  
comptable agréé auprès de la Cour d'Appel, à l'effet  
d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction due  
par la Société Abidjanaise de Promotion  
Industrielles et Immobilières dite SAPRIM en  
application de l'article 126 de l'acte uniforme  
portant droit commercial général ;
- ✦ Lui accorder un délai de quinze (15) jours à  
compter de sa saisine pour réaliser sa mission ;
- ✦ Dire et juger que les frais d'expertise seront  
supportés par la Société Abidjanaise de Promotion  
Industrielles et Immobilières dite SAPRIM ;
- ✦ Voir réserver les dépens de la présente instance ;

Au soutien de son action, la Société Abidjanaise de  
Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM  
expose que Madame KOUSSAYER NAJATTE loue son  
local d'une superficie de 68,89 m<sup>2</sup>, situé dans la galerie  
NOUR AL HAYAT sise au Plateau, aux termes d'un  
protocole d'accord en date du 28 Mars 2000, constatant



L'y disons bien fondée ;

Ordonnons une expertise comptable ;

Désignons, en conséquence, Monsieur AIE OTCHAN CHARLES SIMPLICE, expert-comptable, 01 BP 4050 Abidjan 01, Téléphone : 22 48 70 18, Fax : 22 48 71 53, e-mail : [ecr@aviso.ci](mailto:ecr@aviso.ci) en qualité d'expert-comptable ;

Disons que sa mission consiste à évaluer le montant de l'indemnité d'éviction devant être versée à Madame KOUSSAYER NAJATTE en cas de reprise des lieux loués ;

Disons que les frais d'expertise seront supportés par la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM ;

Impartissons à l'expert-comptable un délai de 15 jours pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification de la présente ordonnance ;

Disons que l'expert adressera son rapport aux parties ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de la demanderesse.

la cession de droit au bail de Monsieur ASCENZO, anciennement son locataire, moyennant le loyer mensuel de 343.170 FCFA, charges comprises à son profit ;

Elle indique que, dans le cadre d'un hôtel qui est en cours de construction sur le terrain voisin, il est prévu qu'une emprise de sécurité et de jonction sera créée avec la galerie NOUR AL HAYAT ;

Deux locaux qu'elle loue au sein de cette galerie, de par leur situation géographique, vont être affectés à cet espace, car ils se trouvent au point de jonction de la galerie NOUR AL HAYAT et de l'hôtel en cours de construction ;

L'un de ses locaux est loué par Madame KOUSSAYER NAJATTE ;

Elle fait noter que le législateur communautaire OHADA a ouvert la possibilité au bailleur, propriétaire des lieux, la possibilité de reprendre les lieux à tout moment, avec la condition de servir au preneur, une indemnité d'éviction ;

Elle précise que l'offre qu'elle a été faite à Madame KOUSSAYER NAJATTE s'élève à la somme de 25.000.000 FCFA ;

Cependant, cette dernière a rejeté cette offre en réclamant la somme de 210.000.000 FCFA ;

Cette attitude atteste d'un désaccord entre les parties sur l'évaluation du montant de l'indemnité d'éviction ;

C'est pourquoi, elle sollicite du juge des référés, la désignation de tel expert-comptable agréé auprès de la Cour d'Appel, à l'effet d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction due par la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM en application de l'article 126 de l'acte uniforme portant droit commercial général ;

Réagissant à l'exception d'incompétence et à la fin de non-recevoir soulevées, la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM

explique les travaux en cours de réalisation seront affectés à devenir un sas de sécurité reliant le nouvel hôtel à la galerie NOUR AL HAYAT de sorte que les locaux qu'elle loue seront impropres à l'exercice de toute activité commerciale ;

Or, en application de l'article 127 de l'acte uniforme portant droit commercial général, si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus ;

En outre, elle fait valoir que la désignation d'un expert est une mesure conservatoire qui a pour intérêt de protéger les intérêts des parties ;

Le juge des référés est donc compétent pour connaître de cette action ;

En réplique, Madame KOUSSAYER NAJATTE soulève l'exception d'incompétence du juge des référés au motif que la question du renouvellement du bail à usage professionnel ainsi que de ses démembrements, relèvent de la rupture du contrat de bail, dont l'indemnité d'éviction est la sanction du refus de renouvellement ;

Elle indique que le refus de renouvellement dont l'indemnité d'éviction est la conséquence, est une question de fond dont l'appréciation par le juge implique nécessairement qu'il analyse l'économie du contrat de bail ;

Le juge des référés est donc incompétent pour connaître de toute question relative au régime juridique de l'indemnité d'éviction ;

Elle précise que la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM l'accuse à tort de n'avoir pas réservé une suite à son offre et en déduire ainsi que son attitude attesterait du défaut d'accord sur le montant de l'indemnité d'éviction ;

En présence de cette contestation quant à l'existence d'un défaut d'accord des parties, nécessaire à l'intervention du

juge dans la fixation du montant de l'indemnité d'éviction, le juge des référés ne peut plus retenir sa compétence pour désigner un expert, encore que le recours à l'expert n'est qu'une possibilité et non une obligation ;

Elle excipe de l'irrecevabilité de l'action dans la mesure où la demanderesse ne justifie pas d'un intérêt légitime juridiquement protégé, direct et personnel ;

Aux termes des articles 125 et 126 de l'acte uniforme portant droit commercial général, l'action en paiement d'une indemnité d'éviction n'appartient qu'au preneur qui se voit refusé le renouvellement du bail par le bailleur ;

Dès lors, la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM n'a aucun intérêt à solliciter la désignation d'un expert à l'effet d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction ;

Au fond, elle soutient que la demanderesse ne peut réclamer une indemnité d'éviction sans lui avoir servi au préalable, une indemnité d'éviction ;

Le motif allégué n'est donc pas sérieux et ne reflète pas la réalité ;

Elle prie donc le juge des référés de débouter la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM de son action, mal fondée ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

La défenderesse a comparu et conclu ;  
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

##### **Sur l'exception d'incompétence soulevée**

Madame KOUSSAYER NAJATTE soulève l'exception d'incompétence du juge des référés au motif que la

question du renouvellement du bail à usage professionnel ainsi que de ses démembrements, relèvent de la rupture du contrat de bail, question de fond, dont l'indemnité d'éviction est la sanction du refus de renouvellement ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés peut prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;

En outre, l'article 226 alinéa 1 dudit code dispose : « *Le juge des référés, statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal* » ;

Il ressort de l'analyse de ce texte, que la décision du juge des référés, qui est juge de l'évidence, ne doit pas préjudicier au fond ;

La juridiction des référés préjudicie au principal chaque fois que, pour ordonner la mesure sollicitée, elle doit se prononcer sur des questions relevant de la compétence du juge du fond ;

La contestation sérieuse est celle qui ne se limite pas à une simple dénégation mais qui pose un problème dont la résolution échappe à la compétence du juge des référés ;

En l'espèce, il ressort de la lecture de l'acte d'assignation en date du 31 Juillet 2018 que la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM n'a sollicité que la désignation d'un expert-comptable en vue d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction due à Madame KOUSSAYER NAJATTE ;

La défenderesse prétend qu'en présence d'une contestation relative à l'existence d'un défaut d'accord des parties, nécessaire à l'intervention du juge dans la fixation du montant de l'indemnité d'éviction, le juge des référés ne peut plus retenir sa compétence pour désigner un expert, encore que le recours à l'expert n'est qu'une possibilité et non une obligation ;

Toutefois, il est constant que la désignation d'un expert est une mesure conservatoire qui a pour intérêt de

protéger les intérêts des parties ;

Or, le juge des référés, juge de l'urgence et de l'évidence, est habilité à prendre toutes mesures conservatoires visant à préserver les intérêts des parties ;

Il y a donc lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée ;

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

Madame KOUSSAYER NAJATTE excipe de l'irrecevabilité de l'action motif pris de ce que la demanderesse ne justifie pas d'un intérêt légitime juridiquement protégé, direct et personnel ;

Les conditions générales de recevabilité de l'action, auxquelles est soumise l'introduction de toute action en justice, sont posées par l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative qui dispose :  
« *L'action n'est recevable que si le demandeur :*

- 1. Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*
- 2. A qualité pour agir en justice ;*
- 3. Possède la capacité pour agir en justice » ;*

Il résulte de ces dispositions que la recevabilité d'une action suppose la réunion de trois conditions cumulatives :

Le demandeur doit avoir la capacité pour agir ;

L'exercice de l'action en justice doit présenter un intérêt juridique, c'est-à-dire, un avantage direct que procurerait au demandeur la reconnaissance par le juge de la légitimité de sa prétention ;

En outre, le demandeur doit établir qu'il agit en vertu d'un titre juridique qui lui confère le pouvoir d'invoquer en justice le droit dont il demande la sanction ;

En l'espèce, Madame KOUSSAYER NAJATTE prétend qu'aux termes des articles 125 et 126 de l'acte uniforme portant droit commercial général, l'action en paiement

d'une indemnité d'éviction n'appartient qu'au preneur qui se voit refuser le renouvellement du bail par le bailleur de sorte que la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM n'a aucun intérêt à solliciter la désignation d'un expert à l'effet d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction ;

Toutefois, il ressort de l'examen de l'acte d'assignation en date du 31 Juillet 2018 que la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM sollicite plutôt la désignation d'un expert-comptable en vue d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction, celle-ci n'ayant formé aucune demande relative au paiement d'une indemnité d'éviction ;

Mieux, il s'induit de l'analyse de l'article 127 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général que si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 de l'acte uniforme précité ;

Il ressort des pièces produites au dossier que les constructions entreprises auront pour effet de rendre impropre les lieux loués à l'exercice d'une activité commerciale ;

Il est établi que les parties sont contraires sur le montant de l'indemnité d'éviction devant être alloué à la défenderesse ;

La Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM est donc en droit de solliciter du juge des référés la désignation d'un expert-comptable en vue d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction disputée ;

Elle justifie donc d'un intérêt légitime juridiquement protégé, direct et personnel ;

Dès lors, il sied de rejeter cette fin de non-recevoir et de recevoir l'action pour avoir été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

**AU FOND**

## **Sur la demande d'expertise immobilière**

La Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM sollicite la désignation d'un expert-comptable en vue d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction devant être allouée à Madame KOUSSAYER NAJATTE ;

Pour faire obstacle à cette mesure, Madame KOUSSAYER NAJATTE prétend que le législateur communautaire n'a nullement reconnu au bailleur le droit de reprendre les lieux loués à tout moment, en payant une indemnité d'éviction au locataire et cette indemnité n'est concevable que si ledit bailleur a servi un congé à son locataire ;

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

Comme sus jugé, il s'induit de l'analyse de l'article 127 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général que si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 de l'acte uniforme précité ;

En l'espèce, il est constant comme ressortant des pièces du dossier que les travaux en cours de réalisation seront affectés à devenir un sas de sécurité reliant le nouvel hôtel à la galerie NOUR AL HAYAT de sorte que les locaux loués par Madame KOUSSAYER NAJATTE seront impropre à l'exercice de toute activité commerciale ;

Contrairement aux prétentions de la défenderesse, la demande de désignation d'un expert-comptable chargé d'évaluer le montant d'une indemnité d'éviction ne nécessite pas au préalable qu'un congé soit servi au locataire ;

Il est également constant que les parties sont contraires sur le montant l'indemnité d'éviction ;

La désignation d'un expert étant une mesure

conservatoire tendant à la préservation des intérêts de toutes les parties, il sied de faire droit à la présente demande en désignant, aux frais de la demanderesse, Monsieur AIE OTCHAN CHARLES SIMPLICE, expert-comptable, 01 BP 4050 Abidjan 01, Téléphone : 22 48 70 18, Fax : 22 48 71 53, e-mail : [ecr@aviso.ci](mailto:ecr@aviso.ci) en qualité d'expert-comptable en vue d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction sollicitée ;

### **Sur les dépens**

La présente action profitant à la demanderesse, il sied de mettre les entiers dépens de l'instance à sa charge ;

### **PAR CES MOTIFS**

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

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

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Rejetons l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir soulevées ;

Recevons la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM, en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Ordonnons une expertise comptable ;

Désignons, en conséquence, Monsieur AIE OTCHAN CHARLES SIMPLICE, expert-comptable, 01 BP 4050 Abidjan 01, Téléphone : 22 48 70 18, Fax : 22 48 71 53, e-mail : [ecr@aviso.ci](mailto:ecr@aviso.ci) en qualité d'expert-comptable ;

Disons que sa mission consiste à évaluer le montant de l'indemnité d'éviction devant être versée à Madame KOUSSAYER NAJATTE en cas de reprise des lieux loués ;

Disons que les frais d'expertise seront supportés par la

Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM ;

Impartissons à l'expert-comptable un délai de 15 jours pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification de la présente ordonnance ;

Disons que l'expert adressera son rapport aux parties ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de la demanderesse.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

*n° 00949853*

*[Signature]*

*[Signature]*  
18000

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 24 SEPT 2018  
REGISTRE A.E.J Vol..... F° 74  
N° 1564541 Bord..... 64  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*[Signature]*