

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
RG N°2797/2018

-----  
ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES

-----  
Du 13/08/2018

Affaire

MADAME KOUAKOU AMOIN  
ELISABETH

C/

1/ MADAME TAPE GNONTOGNON  
Elise

2/ LA SOCIETE PACO SERVICES

-----  
DECISION  
CONTRADICTOIRE

nous déclarons incompétent pour connaître de la demande en résiliation de bail et expulsion au profit du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Mettons les dépens à la charge de madame KOUAKOU AMOIN Elisabeth.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 13 AOUT 2018

L'an deux mil dix-huit ;  
Et le Treize Août 2018 ;

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 ROSELINE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit de Maitre AKPA ABEDI YEDOH Désiré, huissier de Justice, Mademoiselle KOUAKOU AMOIN Elisabeth, Commerçante, de nationalité ivoirienne, née le 25 Juillet 1954 à Gagnoa, demeurant à 6 Rue Charles Michelle 87.000 Limoges, en République Française, ayant pour conseil la SCPA IMBOUA-KOUAO-TELLA & Associés, Avocats à la cour d'Appel d'Abidjan, a fait servir assignation à Madame TAPE Gnantognon Elise, exploitant un fonds de Commerce dans le local formant le lot numéro 23, sis à Abidjan, Commune de Treichville, Habitat ARRAS 1-SICOGI, Près de la gare de BASSAM, PACO SERVICES, exploitant un fonds de Commerce au sein du local formant le lot numéro 23, sis à Abidjan, Commune de Treichville, Habitat ARRAS1-SICOGI, Près de la gare de BASSAM, d'avoir à comparaître le mercredi 25 juillet 2018 par-devant le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé, pour s'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Constaté que le contrat de bail la liant à Madame TAPE Gnantognon Elise est résilié de plein droit ;
- Ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens, que de tout occupant de leur chef ;

Au soutien de son action, madame KOUAKOU Amino Elisabeth expose qu'elle est propriétaire d'un immeuble formant le lot n°23 sis à Abidjan Commune de Treichville Arras, acquis en exécution d'un contrat de location-vente conclu le 03 juillet 1975 avec la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI ;

Elle soutient que suivant contrat de bail du 1<sup>er</sup> Octobre 2000, elle a donné cet immeuble en location à madame TAPE Gnantognon



Elise pour une durée de trois (03) ans renouvelable par tacite reconduction, moyennant paiement par cette dernière de la somme de 100.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle précise que les loyers lui étaient payés par le canal de sa sœur nommée KOUAKOU Adjoua Simone, eu égard au fait qu'elle-même la bailleuse, réside en France ;

Poursuivant, la demanderesse fait noter qu'au cours d'un séjour qu'elle a effectué en Côte-d'Ivoire courant année 2017, elle a fait constater par exploit du 09 août 2017 que le local donné à bail est exploité par des personnes inconnues d'elle, exerçant sous la dénomination commerciale *PACO SERVICES* ;

Selon elle, cette exploitation est contraire à l'article 5 du contrat de bail la liant à madame TAPE Gnantognon Elise, stipulant que le preneur ne pourra sous louer, ni céder le droit au présent bail, ni prêter les lieux à des tiers sous quelque prétexte que de ce soit, sauf autorisation spéciale du propriétaire ;

De la sorte, elle indique avoir adressé à cette dernière le 08 Septembre 2017, un exploit de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, resté sans suite;

Elle explique que cette mise en demeure lui a permis de découvrir qu'en réalité, madame TAPE Gnantognon Elise avait quitté la Côte-d'Ivoire, délaissant le local loué aux exploitants de l'entreprise dénommée *PACO SERVICE* ;

Elle conclut que dans ces conditions, sur le fondement des articles 119,121 et 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général et du point n°5 du contrat de bail en cause, elle demande à la juridiction de céans de constater la résiliation de plein droit dudit contrat et d'ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués ;

En réplique, madame TAPE Gnantognon Elise soutient que depuis le 1<sup>er</sup> Octobre 2000, date de la conclusion du contrat de bail objet du litige, elle a toujours exploité l'immeuble loué sous la dénomination commerciale *PACO SERVICE* ;

Elle avance que pour des raisons de santé, elle a s'installer en France depuis l'année 2007, confiant ainsi la gestion de son commerce à ses neveux que sont messieurs MAMBO Raoul Olivier et DAMATI Agoh Osée ;

Elle prétend que la demanderesse a toujours été informée de cette situation, de sorte qu'elle est mal venue à demander la résiliation du contrat de bail et son expulsion du local loué, au prétexte d'une sous-location ou cession du bail ;

Formulant une demande reconventionnelle, madame TAPE Gnantognon fait savoir qu'initialement, le bail objet du litige lui avait été consenti moyennant paiement par ses soins de la somme de 50.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Courant année 2000, prétend-elle, ce loyer a été augmenté à la somme de 100.000 F CFA, à condition que madame KOUAKOU Amoin installe des toilettes dans les lieux loués, lesdites installations n'ayant jamais été faites ;

Dans ces conditions, elle estime que depuis l'année 2000, elle paye indument un surplus de loyer à la bailleuse, qu'elle évalue à la somme de 10.600.000 F CFA correspondant à la période de Janvier 2000 à Mai 2018 à concurrence de 50.000 F CFA ;

C'est pourquoi, madame TAPE Gnantognon Elise demande que madame KOUAKOU Amoin Elisabeth soit condamnée à lui payer ladite somme de 10.600.000 F CFA ;

Après la clôture des débats, la juridiction de céans, se conformant à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, a rabattu le délibéré et a provoqué d'office les observations des parties sur son incompétence au profit du juge du fond, en raison d'une contestation sérieuse ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Madame TAPE Gnantognon Elise ayant eu connaissance de la procédure, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

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

Madame KOUAKOU Amoin Elisabeth demande que le Tribunal constate la résiliation du contrat de bail la liant à madame TAPE Gnantognon Elise et ordonne l'expulsion de celle-ci de l'immeuble loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Elle reproche à madame TAPE Gnantognon Denise d'avoir permis l'occupation du local loué par des tiers, en violation des clauses contenues au point n°5 du contrat de bail les liant;

Pour s'opposer à cette demande, madame TAPE Gnantognon fait valoir qu'elle a toujours exploité au sein du local loué, son commerce sous la dénomination commerciale *PACO SERVICES* ;

Elle précise que pour des raisons de santé, elle a dû s'installer en France courant année 2007, confiant depuis lors la gestion de son

commerce à ses neveux que sont messieurs MAMBO Raoul Olivier et DAMATI Agoh Osée ;

Aux termes des dispositions de l'article 226 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale et administrative, il ressort que : « *Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal* » ;

Il s'infère de cette disposition, qu'en sa qualité de juge de l'évidence et du provisoire, le juge des référés ne peut être amené à statuer qu'en l'absence de contestations sérieuses, c'est-à-dire celles qui touchent au fond du droit, mieux qui portent sur des questions d'interprétation de l'exécution d'un contrat ;

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;

En l'espèce, il est constant comme résultant des énonciations de l'acte d'assignation du 17 juillet 2018, que pour voir la juridiction de céans constater la résiliation du contrat de bail conclu le 01 octobre 2000 et l'expulsion de madame TAPE Gnantognon Denise du local loué, la demanderesse reproche à celle-ci d'avoir permis à des tiers d'occuper ledit local, au mépris des clauses contractuelles interdisant toute sous location ou cession du bail à un tiers ;

Il est également constant que pour sa défense, madame TAPE Gnantognon Denise prétend qu'elle n'a jamais cédé ou donné en location le bail en cause à un tiers ;

Il s'induit de ces prétentions, qu'il existe une contestation sérieuse sur l'exécution des termes et modalités de leur convention ;

Ainsi, la juridiction de céans ne pourra valablement statuer sur le bien-fondé de la présente demande en résiliation et expulsion, qu'après avoir tranché cette contestation opposant les parties relativement à l'application de la clause interdisant la sous location ou la cession du bail ;

Or, une telle analyse portant sur l'exécution même des obligations contractuelles incombant à la défenderesse, caractérise la contestation sérieuse et touche au fond du droit et, dont la connaissance échappe à la compétence de la juridiction de céans qui n'est que juge de l'évidence et du provisoire ;

Dès lors, il y a lieu de nous déclarer incompétent pour connaître du litige au profit de la juridiction de fond de ce siège ;

#### **Sur les dépens**

Madame KOUAKOU Amoin Elisabeth succombant à l'instance, il

y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

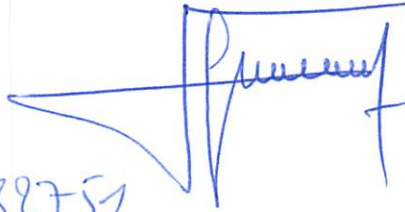
Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'urgence et en premier ressort ;

Nous déclarons incompetent pour connaitre de la présente action au profit du Tribunal de Commerce d'Abidjan.

Mettons les dépens à la charge de madame KOUAKOU Amino Elisabeth.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.**

*00282751*  




**D.F: 18.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le.....**05 OCT 2018**.....

REGISTRE A.E.J Vol.....**45**.....F°.....**11**.....

N°.....**1626**.....Bord.....**514**.....**79**.....

**REÇU : Dix huit mille francs**

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

