

ABIDJAN, N° 1209 du 3/12/2002
A.U. DROIT COMMERCIAL GENERAL : art. 101, alin. 5 – RESILIATION DU BAIL
– EXPULSION DU LOCATAIRE – COMPETENCE DU JUGE DES REFERES (NON)

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE
AUDIENCE DU MARDI 03 DECEMBRE 2002

N° 1209 du 03/12/2002

ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE

5ème Ch.

AFFAIRE LE SYNUTT-CI

C/

SIPF (SCPA ALPHA 2000)

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Civile et Commerciale, séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi trois décembre deux mille, à laquelle siégeaient :

Madame BLE SAKI IRENE Président de Chambre PRESIDENT-

Monsieur, KOUAO JEAN et Mr. KOUAME AUGUSTIN Conseillers à la cour,
MEMBRES-

En présence de Monsieur PALE BI Avocat Général,

Avec l'assistance de Maître IRIE ALAIN Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : LE SYNDICAT NATIONAL DES USAGERS DES TRANSPORTS
TERRESTRES DE COTE D'IVOIRE DITE SYNUT-CI prise en la personne de son
représentant légal Mr GAUZE KIPRE PIERRE 01 BP.4660 Abidjan 01 sis à Adjamé
Agban ;

APPELANT

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART

ET LA SOCIETE IVOIRIENNE DE GESTION DU PATRIMOINE FERROVIAIRE DITE
SIPF sise à Abidjan 16 BP. 1715 Abidjan OI prise en la personne de son Directeur
Général HENRI YOPO Gossé, y demeurant ;

INTIMEE

Représentée et concluant par SCPA ALPHA 2000 Avocats a la Cour ses conseils ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux
droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire sous les plus
expresses réserves des faits et de droit.

La juridiction Présidentielle du tribunal d'Abidjan statuant en la cause, en matière de
référé a rendu le 28 Octobre 2002 une ordonnance N°4310 non enregistrer ;

Par exploit en date du 31 MAI 2002 de Maître OUNGBE SREU EMILE Huissier de
justice à Abidjan, e Synutt-Ci a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus énoncé
et a, par le même exploit assigné la SIPF à comparaître par devant la Cour de ce
siège à l'audience du Mardi 11 Juin 2002 pour entendre, annuler ou infirmer ladite
ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la cour
sous le N°654 de l'an 2002 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement
retenue le 19 novembre 2002 sur les pièces, conclusions écrites et orales des
parties ;

Le ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 23 juillet 2002 a requis la confirmation de l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

DROIT: En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 03 décembre 2002 ; Advenue l'audience de ce jour, 03 Décembre 2002, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédures, prétentions des parties et les motifs ci-après ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par convention en date du 07 avril 1996, la SIPF a consenti un bail à usage professionnel au SYNUTT-CI moyennant un loyer trimestriel de 1.086.000 F

Malheureusement, depuis Avril 1997 le SYNUTT-CI n'a plus honoré ses obligations locatives et reste devoir la somme de 20.421.840F correspondant aux loyers impayés du 2^{ème} trimestre 1997 au 1^{er} Trimestre 2001 ;

La juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, saisi du litige a ordonné l'expulsion du SYNUTT-CI par ordonnance N°4310 rendue le 22 octobre 2001 dont le dispositif est le suivant :

"Ordonnons l'expulsion des Etablissements TKC, du Syndicat SYNUTT-CI, des Sociétés CREP INVEST et EPEC des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef pour non paiement de loyer ;

Disons que faute par eux de le faire volontairement, ils y seront contraints par tous moyens de droit ;

Ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance ;

Condamnons les défendeurs aux dépens"

Par exploit d'huissier du 31 mai 2002, le SYNUTT-CI a relevé appel de l'ordonnance susvisée ;

D'une part, il fait valoir que son expulsion n'a pas été précédée d'un commandement préalable alors que le bail était relatif à des locaux à usage professionnel ; En conséquence, il sollicite l'annulation de l'ordonnance entreprise ;

En outre, le SYNUTT-CI soutient que la présente affaire est passé en force de chose jugée, il explique en cela avoir été déjà expulsé par l'ordonnance N°675 du 25 février 1998 laquelle a été annulée par l'arrêt N° 220 rendu le 16/02/1999 par la cour d'Appel d'Abidjan ; Il conclut que l'action de la SIPF était irrecevable ;

Enfin, le SYNUTT-CI relève que conformément à l'article 222 du code de procédure civile les ordonnances de référé ne peuvent faire grief à une décision rendue par une juridiction supérieure ; or, précise-t-il, l'ordonnance querellée entrave l'arrêt N°220 rendu le 16 février 199 par la Cour d'Appel d'Abidjan ; il en déduit que l'ordonnance attaquée doit être infirmée ;

En réplique, la SIPF fait valoir que l'exige du commandement préalable a été satisfaite dans la mesure où suivant exploit de maître BERTE SEYDOU du 14 Juin 2001, une mise en demeure a été servie au SYNUTT conformément aux dispositions de l'article 101 de l'acte uniforme relatifs au droit commercial général ;

Par ailleurs, la SIPF indique que le SYNUTT ne rapporte pas la preuve de la chose jugée invoquée et qu'en tout état de cause, il est constant que le locataire est redevable de loyers échus et impayés, elle sollicite alors la confirmation de l'ordonnance attaquée ;

Répliquant à son tour, le SYNUTT-CI conteste la mise en demeure du 14/06/2001 qu'il considère comme un faux ; pour le surplus, il déclare s'entretenir aux arguments contenus dans son acte d'appel ;

Par conclusions du 30 juillet 2002 le Ministère Public a relevé que l'ordonnance attaquée procédée d'une saine appréciation des faits de la cause et d'une bonne application de la loi, il a lors conclu à la confirmation ;

Pour sa part, la cour a soulevé d'office l'incompétence du juge des référés sur le fondement de l'article 101 de générale, elle a par conséquent invité les parties à faire leurs observations sur ce point de droit conformément aux prescriptions de l'article 52 du code de procédure civile ;

Les parties qui ont comparu à l'audience du 19 NOVEMBRE 2002 ont déclaré ne pas avoir d'observation particulière à faire ;

DES MOTIFS

EN LA FORME : L'ordonnance N°4310 du 22/10/2001 a été signifiée le 23 MAI 2002 par exploit de Me BERTE SEIDOU Huissier de justice ; dès lors, l'Appel relevé le 31 MAI 2002 est recevable pour être conforme aux dispositions de l'article 228 du code de procédure civile ;

AU FOND

L'article 101 alinéa 5 de l'acte Uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général dispose que " le jugement prononçant la résiliation ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits ;

En précisant que la décision de résiliation du bail est prise par jugement, le législateur a implicitement édicté une compétence d'attribution au profit du juge du Fond pour toute mesure d'expulsion du locataire jouissant d'un bail de locaux ou d'immeubles à usage commercial, industriel, artisanal, ou professionnel ;

Dès lors, le juge des référés statuant uniquement par ordonnance est incompetent à expulser pour non paiement de loyer le SYNUTT -CU qui justifie d'un bail à usage professionnel ;

Il convient en cela d'infirmier l'ordonnance attaquée

DES DEPENS

La SIPPF succombe ; il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Reçoit le SYNUTT -CI en son appel de l'ordonnance N° 4310 rendue le 22 octobre 2001 par la juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

AU FOND

- déclare le SYNUTT -CI bien fondé ;
- infirme l'ordonnance susvisée ;
- statuant à nouveau ;
- dit que le juge des référés est incompetent
- condamne la SIPF

En foi de quoi, le présent arrêt prononcé publiquement, contradictoirement en matière civile, commercial et en dernier ressort par la Cour d'Appel d'Abidjan (5^{ème} Chambre Civile) a été signé par le président et le Greffier ;