

ABIDJAN, N° 238 du 10/02/2004
A.U. DROIT COMMERCIAL GENERAL : art. 101 – RESILIATION DU BAIL COMMERCIAL –
EXPULSION DU LOCATAIRE – COMPETENCE DU JUGE DES REFERES (NON)

COUR D'APPEL D'ABIJAN- COTE D'IVOIRE
CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

N° 238

Du 10/02/2004

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

5^{ème} Chambre A

AFFAIRE :

E.S.C.G.E

(Me TIABOU ISSA)

C/

LA SCI LA CORNICHE

(Me DERVAIN-COULIBALY)

AUDIENCE DU MARDI 10 FEVRIER 2004

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 dix février deux mil quatre, à laquelle siégeaient :

Monsieur KANGA PENOND YAO MATHURIN, Président de Chambre, PRESIDENT,

Mme TAMIU HONORINE et Monsieur TOURE ABOUBACAR, Conseillers à la cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître YAPO K RAYMOND GREFFIER

a rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause :

ENTRE :

L'Ecole Supérieur de Commerce et de Gestion des Entreprises dite ESCGE, Représentée par Mr ELETE EKA locataire des locaux à usage d'école, sise au rez de chaussée de l'immeuble la CORNICHE, 01 DP 1368 Abidjan CI, demeurant à Abidjan ;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître TIABOU ISSA, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : La Société Civile Immobilière LA CORNICHE, sise à Abidjan–Plateau au rez de chaussée de la résidence la Corniche 01 BP 2517 Abidjan 01, représentée par son gérant légal, Monsieur KAMEL SABBAH, né le 04 décembre 1974 à Abidjan, de nationalité libanaise, demeurant à la résidence la Corniche au 13^{ème} étage, Appt. 132 01 BP 2517 Abidjan 01, Tel : 20 32 87 31 ;

INTIMEE

Représentées et concluant par Maître DERVAIN et COULIBALY, Avocats à 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 ;

FAITS : la juridiction Présidentielle du Tribunal d'Abidjan-plateau statuant en la cause, en matière de référé à rendu le 04 juin 2003 une ordonnance N°2550 non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du mardi 18 novembre 2003, de Maître LACOMBE T HELENE, Huissier de Justice à Abidjan, l'ESCGE a déclaré interjeter appel de jugement de l'ordonnance sus énoncée et a, par le même exploit, assigné la Société Civile Immobilière LA CORNICHE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 02 décembre 2003 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 numéro 1430/2003 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 27 janvier 2004 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

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 février 2004 délibéré qui a été prorogé jusqu'au 10 février 2004;

Advenue l'audience de ce jour, 10 février 2004, 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 motifs ci-après ;

DES FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant acte d'huissier daté du 18 novembre 2003, comportant ajournement au mardi 02 février 2003, l'Ecole Supérieure de Commerce et de Gestion des Entreprises dite ESCGE a relevé appel de l'ordonnance de référé N°2550 rendue le 4 juin 2003 par la Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui, en la cause a statué ainsi qu'il suit :

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

Au principal, renvoyons les parties à se pouvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Ordonnons l'expulsion de l'Ecole Supérieure de Commerce et de Gestion des Entreprises dite ESCGE des lieux qu'elle occupe, tant en sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef pour non paiement de loyer sous réserve de l'article 10 de la loi N° 77-995 du 18 décembre 1977 ;

Il ressort des énonciations de l'ordonnance querellée que par exploit daté du 19 février 2003, la SCI la Corniche a fait servir assignation à l'Ecole Supérieure de Commerce et de Gestion des Entreprises dite ESCGE, à l'effet d'avoir à comparaître par devant la Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan pour voir ordonner l'expulsion de l'ESCGE des lieux qu'elle occupe et ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

A l'appui de son action, la SCI la Corniche a exposé qu'elle a loué à l'ESCGE un local à usage commercial moyennant un loyer mensuel de 175.000 francs ; que faute de payer régulièrement ses loyers sa locataire reste lui devoir la somme de 17.600.000 francs, représentant plusieurs trimestres de loyers échus et impayés.

La demanderesse a expliqué que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave de jour en jour et que pour cette raison elle sollicite l'expulsion de l'ESCGE des lieux loués ;

Les moyens de la défenderesse n'ont pas été exposés ;

Pour ordonner l'expulsion de l'ESCGE le premier Juge a estimé que cette dernière ne conteste pas devoir la somme de 17.600.000 francs à titre de loyers échus et impayés ;

Au soutien de son appel, l'ESCGE expose que suite à l'ordonnance querellée, elle a proposé un paiement échelonné des loyers dus en cours d'exécution :

- 1.875.000 F à payé le 29 septembre 2003 ;
- 1.125.000 F à payé le 13 novembre 2003 ;
- 1.125.000 F à payé en décembre 2003 ;
- 1.125.000 F à payé en février 2004 ;
- 1.125.000 F à payé en mars 2004 ;
- 3.375.000 F à payé en mai 2004 ;
- 1.875.000 F à payé en juin 2004 et
- 1.875.000 F à payé en août 2004 ;

L'appelante demande à la Cour de donner acte aux parties dudit règlement amiable et explique que cela rend sans objet l'ordonnance querellée ;

L'ESCGE en conclut que ladite ordonnance doit être purement et simplement infirmée ;

En réplique la SCI La Corniche explique que s'il est vrai, que l'ESCGE a fait offre verbale de paiement échelonné de loyers impayés, pour lesquels son expulsion a été ordonné, il n'en demeure pas moins qu'elle, intimée, n'a pas à ce jour, accepté une telle offre ; la SCI La Corniche en déduit qu'il n'y a pas lieu de donner acte aux parties du prétendu règlement amiable ;

L'intimée fait remarquer qu'en tout état de cause l'ordonnance entreprise doit produire son plein entier effet ;

Elle sollicite donc de la Cour de déclarer ESCGE mal fondée en son appel et l'en débouter ;

A l'audience du 13 janvier 2004, la Cour d'appel de céans a rabattu son délibéré et renvoyer la cause au 27 janvier 2004 pour solliciter les observations des parties en application de l'article 52 du code de procédure civile quant à l'incompétence du Juge des référés que ladite Cour entend soulever et prononcer d'office ;

Advenue l'audience du 27 janvier 2004, aucune des parties n'ayant formulé la moindre observation l'affaire a été mise à nouveau en délibéré pour décision être rendue le 10 février courant ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

L'appel de l'ESCGE a été relevé conformément aux dispositions légales ;

Il doit être, en conséquence, déclaré recevable ;

AU FOND

Aux terme de l'article 101 in fine de l'acte Uniforme relatif au droit commercial, la résiliation du bail commercial est prononcé par jugement ;

Par ailleurs, l'expulsion étant elle-même la conséquence de la résiliation du bail commercial, il en résulte que le Juge des référés n'a pas compétence pour ordonner une telle mesure ;

Il convient dès lors d'infirmer l'ordonnance ayant ordonné l'expulsion de l'ESCGE et statuant à nouveau de déclarer le juge des référés incompétent ;

SUR LES DEPENS

La SCI la Corniche qui succombe doit être condamner aux dépens en application de l'article 149 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare recevable et bien fondé l'appel de l'ESCGE régulièrement relevé de l'ordonnance de référé N°2550 rendue le 04 juin 2003 par la Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Infirme ladite ordonnance en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau, déclare le juge des référés incompétent ;

Condamne l'intimée aux dépens ;

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

Approuvé

Mot rayé nul renvoi.