

O.L

N° 428/19

DU 05/07/2019

ARRET COMMERCIAL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :

SOCIETE PRODUIT
ALIMENTAIRE IVOIRIEN
MAROCAIN dite PAIM

(Me LAURENT GUEDE
LOGBO)

CONTRE

Mme YAPI QUEMENER
EDITH

(CABINET HOEGAH &
ETTE)



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 05 JUILLET 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi cinq juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur TAYORO FRANCK-TIMOTHEE, Président de
Chambre, Président ;

Mme ATTE KOKO ANGELINE épouse OGNI SEKA et
Mme MAO CHAULT épouse SERI, Conseillers à la Cour,
Membres ;

Avec l'assistance de Maître OUINKE LAURENT, Greffier :

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

ENTRE : SOCIETE PRODUIT ALIMENTAIRE
IVOIRIEN MAROCAIN dite PAIM : Sarl au capital de
1.000.000 francs CFA, dont le siège social est sis à Abidjan-
Treichville, immeuble la balance, inscrite au RCCMCI-
ABJ62014-B-6613, Tél : 21 24 00 00, agissant aux poursuites et
diligences de son représentant légal, Monsieur FOUAD RAIS,
Gérant, Cel : 06 18 01 25,

APPELANT ;

Comparant et concluant par de Me GUEDE LOGBO,
Avocat à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;

ET : Mme YAPI QUEMENER EDITH : Née le 05 avril
1943 à Bonneval, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan-
Cocody Riviera Bonoumin, propriétaire immobilier ;

Comparant et concluant en personne ;

INTIMEE ;

D'AUTRE PART ;

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

FAITS : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la
cause en matière de référé expulsion et en premier ressort, a rendu
l'ordonnance RG N° 1889/2017 du 09 juin 2017 aux qualités de
laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 19 juin 2017, la
SOCIETE PRODUIT ALIMENTAIRE IVOIRIEN MAROCAIN
dite PAIM a interjeté appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par
le même acte assigné Mme YAPI QUEMENER EDITH à
comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du
vendredi 30 juin 2017 pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 978/2017 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 07 décembre 2018 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 31 mai 2019 ;

Advenu ce jour, le délibéré a été prorogé au 28 juin 2019 puis à l'audience de ce jour ;

La Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

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

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS
DES PARTIES**

Par exploit de Maître DIE KOFFI PATRICE huissier de

justice en date du 19 juin 2017, la société PRODUIT ALIMENTAIRE IVOIRIEN MAROCAIN dite PAIM SARL, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur FOUAD RAIS, interjetait appel du jugement commercial n° RG 1889/2017 du 09 juin 2017 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

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

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

Déclarons Madame YAPI QUEMENER EDITH recevable en son action ;

L'y dit bien fondée ;

Ordonnons le déguerpissement de la société Produit Alimentaire Ivoirien Marocain dite PAIM des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge » ;

Au soutien de sa demande la société Produit Alimentaire Ivoirien Marocain dite PAIM, explique qu'elle a passé un contrat de bail professionnel avec Madame YAPI QUEMENER EDITH par l'intermédiaire de la société YAPGI IMMOBILIER, en date du 1^{er} avril 2015, et enregistré le 22 avril 2015 ; que la durée du contrat est de deux ans, allant du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2017 ; que le contrat stipule qu'il sera renouvelable par tacite reconduction pour une durée d'un(1) an ; que le contrat énonçait également que passé

cette période d'un (1) an, le bail sera renouvelé tous les trois (3) ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie adressée six (6) mois avant l'expiration de chaque période pour motif légitime, par acte extra judiciaire ;

L'appelante poursuit pour dire que, rassuré par le contrat de bail, elle commençait ses activités, quand contre toute attente, elle recevait, sans aucun motif le 13 janvier 2017, un courrier émanant de la société YAPGI IMMOBILIER, lui notifiant un préavis de fin de bail ; qu'elle protestait par exploit d'huissier en date du 27 mars 2017 ; que plus tard elle recevait une assignation en référé ;

En réplique, l'intimée expose qu'elle a confié la gérance de sa maison à la société YAPGI IMMOBILIER qui a conclu un contrat de bail avec la société PAIM ; que ce contrat a été conclu pour deux (2) ans soit du 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2017 ; que trois mois avant l'expiration du bail, elle a par l'intermédiaire de la société immobilière informé le preneur de son intention de ne pas renouveler le contrat les liant ;

L'intimée avance que la société PAIM n'a jamais sollicité le renouvellement de son contrat de bail, ni élever la moindre contestation au préavis a elle donné ; qu'alors qu'elle s'attendait à recevoir les clés de la maison, elle fait face a une résistance de l'appelante ; que le contrat ayant expiré depuis le 31 mars 2017, l'appelante occupe désormais les lieux sans titre ni droit ;

DES MOTIFS DE LA DECISION ;

En la forme :

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu, qu'il convient de dire

que la décision aura un caractère contradictoire à l'égard de tous ;

Sur la recevabilité

Considérant que l'appelante a relevé appel, selon les règles et formes légales ; qu'il sied de déclarer l'appel recevable ;

De l'incompétence du juge des référés à ordonner le déguerpissement

Considérant que l'appelante souligne, l'incompétence du juge des référés, aux moyens qu'aux termes des dispositions de l'article 226 du code de procédure civile, « la décision du juge des référés ne peut en aucun cas porter préjudice au principal » ; que le contrat de bail ayant prévu, un renouvellement par tacite reconduction, elle n'avait aucune obligation à solliciter le renouvellement de son bail, qui du fait de cette clause se renouvelle automatiquement ; de sorte que la demande qui est faite au juge des référés ne pouvait que l'amener à analyser ou à interpréter les clauses du contrat, toute chose qui n'est pas de la compétence du juge des référés, mais du juge du fond ;

En réplique Madame YAPI QUEMENER, sollicite la confirmation de la décision attaquée ; qu'elle indique que le juge des référés est compétent contrairement aux affirmations de son adversaire ; que le juge des référés, n'avait pas à interpréter ni analyser le contrat ; qu'il n'a fait que constater l'évidence, celle selon laquelle le contrat est arrivé à expiration sans que la société PAIM n'est demandée le renouvellement conformément à l'article 124 de l'Acte Uniforme sur le droit commercial général ;

Sur ce :

Considérant que l'article 226 al 1 dispose que « Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal » ;

Considérant que l'appelante soutient avoir servi un exploit de contestation de délai de préavis de congé, pour violation des clauses du contrat de bail ; que le juge des référés ne pouvait connaître du litige sans analyser et interpréter le contrat ;

Considérant que le contrat de bail stipule en sa partie « Durée de la location » que « Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de (2) années qui commencera à courir le 1^{er} avril 2015 au 31 mars 2017. Ce bail sera renouvelable par tacite reconduction pour une période d'un (1) an. Passé cette période le bail sera renouvelé tous les trois (3) ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie adressée six (6) mois avant l'expiration de chaque période pour motif légitime, par acte extrajudiciaire (étant entendu que les loyers resteront dus pendant les mois de préavis » ; que le 13 janvier 2017, le bailleur, écrivait au locataire pour donner un préavis de fin de bail, soit deux (2) mois avant la fin du contrat, là où le contrat prévoit six (6) mois avant la fin de celui-ci ; que la violation de toutes ses dispositions soulevées par le demandeur, impose nécessairement un examen, une analyse et une interprétation du contrat de bail par le juge des référés ;

Considérant que le premier juge pour retenir sa compétence, s'est déterminé en indiquant « qu'il n'est pas demandé au juge des référés d'interpréter un contrat, mais de

constater le défaut de renouvellement d'un contrat de bail à durée déterminée, ce, à la lumière de l'article 124 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général » ; qu'en se déterminant par de tels motifs, le premier juge a fait une mauvaise application de l'article 226 du code de procédure civile, parce que la défenderesse, a soulevé la violation des clauses du contrat, qui soumet la partie qui demande la résiliation du contrat de bail, à l'observation de certaines conditions énumérées par ledit contrat ; que le non renouvellement du contrat, n'était pas la contestation élevée, par le cocontractant mais la violation des termes du contrat de bail ; que le juge des référés saisi de cette question, avait à se prononcer sur cette violation, pour trancher le litige ; alors que ce qui caractérise la compétence du juge des référés, c'est l'urgence et le provisoire, or en l'espèce, il, n'y avait aucun cas d'urgence ; que la décision à intervenir, n'était pas non plus provisoire ; que l'absence des deux conditions cumulatives, qui déterminent la compétence du juge des référés ne sont pas réunies ; qu'il y a lieu de déclarer le juge des référés incompétent ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les autres chefs de demandes ;

PAR CES MOTIFS ;

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

En la forme :

Déclare recevable l'appel de la société Produit Alimentaire Ivoirien Marocain dite PAIM ;

Au fond :

L'y dit bien fondée ;

Infirme l'Ordonnance n°1989/2017 du 09 juin 2017 rendu
par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

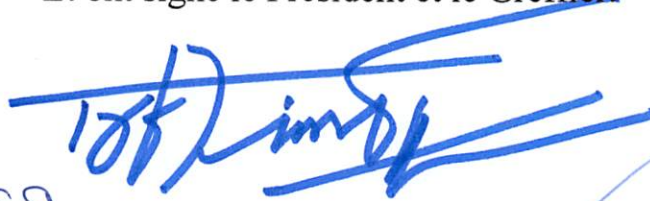
Statuant à nouveau :

Déclare le juge des référés incompétent ;

Met les dépens à la charge de l'intimée.

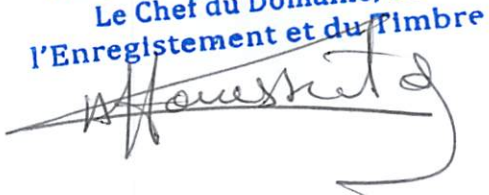
Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour
d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que
dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.



N°0339769

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 09 OCT 2019
REGISTRE A.J. Vol. ... F°
N° ... Bord ...
REÇU: Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



18.00 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
03 OCT 1973
RÉGISTRE A. V. N°
N°
REÇU: Dix huit mille francs
Le Chef du Service
Enregistrement et de l'Impôt