

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES

DU 15 / 06 / 2018

RG N° 1951/ 2018

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
BLISS  
(SCPA ORE-DIALLO-LOA & Associés)  
CI

LA SOCIETE ANONYME  
AFRIFINANCES  
(SCPA BOUAFFON et GOGO)

**DECISION**

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

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

Déclarons irrecevable l'action de la  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
dénommée BLISS dite SCI BLISS pour  
défaut de qualité à agir ;

La condamnons aux dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE DU 15 JUIN 2018**

L'an deux mil dix-huit ;  
Et le quinze juin ;

Nous, **KOUASSI Amenan épouse DJINPHIE**, juge  
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**, Greffier,

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 16 mai 2018, la  
Société Civile Immobilière dénommée BLISS, société  
à responsabilité limitée, au capital social d'un million  
(1.000.000) de francs CFA, sis à Abidjan-Cocody-  
Riviera palmeraie, 22 BP 392 Abidjan 22, Tel : 75 06  
94 34 / 22 49 73 93, agissant aux poursuites et  
diligence de son représentant légal, Madame Dagnogo  
Fatoumata épouse Souaré, ayant pour conseil la  
SCPA Oré-Diallo-Loa et Associés, Avocats près la  
Cour d'Appel d'Abidjan, a donné assignation à la  
Société ANONYME AFRIFINANCES, sise à Abidjan-  
Plateau corporate, immeuble azur 7ème étage, RCCM  
: ci-abj-2005-b-3951, 23 BP 2212 Abidjan, prise en la  
personne de son représentant légal, d'avoir à  
comparaître le 25 mai 2018 par-devant la juridiction de  
référé de ce siège, pour s'entendre :

- dire que la société Afrifinances ne s'est pas acquittée du paiement des loyers de janvier à mai 2018 ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation liant les parties;
- ordonner l'expulsion de la société Afrifinances des locaux sis à Abidjan commune de Cocody 2 plateaux 7ème tranche lot 3195, ilot 262, tant de sa personne, de ses biens que de tous autres occupants de son chef;
- condamner la société Afrifinances aux entiers dépens de l'instance distrait au profit de la SCPA Oré-Diallo- Loa et Associés ;



Au soutien de son action, la Société Civile Immobilière dénommée BLISS expose qu'elle a donné en location, à usage de bureau à la société AFRIFINANCES une villa triplex, lui appartenant, sis à Abidjan commune de Cocody 2 plateaux 7ème tranche, lot 3195, ilot 262, à la société Afrifinances moyennant un loyer mensuel de deux millions huit cent mille (2.800 000) francs CFA ;

Elle indique que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'à ce jour elle reste devoir la somme de douze millions (12 000 000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés, des mois de janvier à mai 2018 ;

Elle ajoute qu'en dépit des tentatives amiables pour l'amener à respecter ses obligations et de la mise en demeure qu'elle lui a servie le 04 avril 2018, celle-ci ne s'est pas exécutée, lui causant ainsi un énorme préjudice ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse et l'expulsion de celle-ci des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réplique, la société AFRIFINANCES fait savoir que l'action de la société civile immobilière BLISS est irrecevable pour défaut de qualité à agir ;

Elle souligne que du contrat de bail produit par la SCI BLISS, il ressort que celle-ci agit en qualité de mandataire de Monsieur IHEME ASHMAEL UDEZE, propriétaire de l'immeuble ;

Elle explique que le mandat de gestion de l'immeuble, ne donne pas qualité à la SCI BLISS, aux termes de l'article 20 du code de procédure civile, commerciale et administrative, pour représenter le propriétaire de l'immeuble et partant, agir en justice au nom et pour le compte ;

**SUR CE**

**EN LA FORME**

**Sur le caractère de la décision**

La société AFRIFINANCES a été assignée à son siège social, elle a comparu et fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a en conséquence de statuer par décision contradictoire ;

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

La société AFRIFINANCE soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir au motif que la SCI BLISS ne rapporte pas la preuve du mandat reçu de Monsieur IHEME ASHMAEL UDEZE propriétaire du local objet du litige pour initier la présente action en son nom et pour son compte ;

Suivant l'article 03 du code de procédure civile, commerciale et administrative *« l'action n'est recevable que si les demandeurs :*

*Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*

*A la qualité pour agir en justice ;*

*Possède la capacité pour agir en justice. » ;*

Il résulte de ce texte qu'outre l'intérêt et la capacité pour agir, l'action n'est recevable que lorsque le demandeur a la qualité pour agir c'est-à-dire, s'il justifie d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

En outre l'article 20 du même code précise que : *« L'assistance et la représentation des parties devant les juridictions sont assurées par les avocats sous les réserves suivantes :*

- 1) *Les personnes physiques peuvent toujours se faire représenter par leur conjoint et leurs parents jusqu'au troisième degré... » ;*

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier notamment du contrat de bail que Monsieur IHEME ASHMAEL UDEZE propriétaire du local objet du litige a confié la gestion dudit local à la SCI BLISS ;

Le contrat de gestion locative est un acte par lequel le propriétaire d'un bien immobilier confie la gestion dudit bien immobilier à une autre personne qui s'engage à réaliser certains actes concernant le locataire notamment la signature du contrat de bail, la perception des loyers, la suivi des travaux etc... ;

En revanche, le mandat de représentation suppose

l'existence d'un mandat ad litem c'est-à-dire un mandat spécial donné par une personne à une autre personne habilitée à la représenter, la mission d'agir en son nom et pour son compte en justice ;

En l'espèce, certes Monsieur IHEME ASHMAEL UDEZE, propriétaire du local querellé a donné mandat à la SCI BLISS de gérer ledit local en son nom et pour son compte ; cependant, aucun élément du dossier n'atteste que celui-ci a également donné un mandat spécial à la SCI BLISS de le représenter en justice en cas de litige né de l'exécution du contrat de bail conclu avec la société AFRIFIANCES ;

Dès lors, en application des dispositions des articles 3 et 20 du code de procédure civile, commerciale et administrative sus énoncées, il y a lieu de déclarer l'action de la SCI BLISS irrecevable pour défaut de qualité à agir, celle-ci ne justifiant pas du titre qui lui donne le pouvoir d'initier la présente action ;

#### Sur les dépens

La demanderesse succombe à l'instance ;

Il convient de la condamner aux dépens ;

#### 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, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons irrecevable l'action de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE dénommée BLISS dite SCI BLISS pour défaut de qualité à agir ;

La condamnons aux dépens.

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

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

n° 00949853

**D.F: 18.000 francs**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le 12 4 SEP 2018  
REGISTRE A.E.J Vol. 45 F° 71  
N° 1564 Bord. 321 36  
**REÇU : Dix huit mille francs**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**