KF/DH/CJ
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
---
TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
---
RG N°3637/2017
RG N°3765/2017
---
JUGEMENT CONTRADICTOIRE
AVANT DIRE DROIT
du 8/02/2018
---
Affaire :

La société CONNEX
COMMUNICATION SARL
(Maître KOUADJO François

Contre

La société Civile Immobilière
MAISON DU MALI
(Maître BENE KOUAME LAMBERT)
---

DECISION :
---

Contradictoire

Avant dire droit

Autorise la SCI MAISON DU MALI à prouver la fausseté de l'avenant au contrat de gestion d'espaces publicitaires en date du 1er janvier 2016 produit par la société CONNEX COMMUNICATION ;

Ordonne le dépôt de la pièce sus indiquée au greffe du tribunal de ce siège, préalablement visée *ne varietur* ;

Désigne le juge KOUASSI AMENAN épouse DJINPHIE, juge au tribunal de ce siège pour mener l'enquête relative à l'administration du faux allégué par la SCI MAISON DU MALI ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 22 février 2018 ;

Réserve les dépens ;

## AUDIENCE PUBLIQUE DU 08 FEVRIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi huit février de l'an deux mil dix-huit, tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Docteur KOMOIN François**, Président du Tribunal ;

**Messieurs DOUDOU YVES STEPHANE, N'GUESSAN GILBERT, AMUAH DAVID, SILUE DAODA, DICOH BALAMINE et Madame DJINPHIE HELENE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KOUTOU AYA GERTRUDE épouse GNOU**, Greffier ;

Avons rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :

**La société CONNEX COMMUNICATION, SARL** au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan Plateau, Résidence ATTAI, 04 BP 942 Abidjan 04, RCCM CI-ABJ-2006-B-4764, CC 07 04866L, prise en la personne de son gérant, monsieur Bambara B. Michel, de nationalité ivoirienne, demeurant en sa qualité au siège de ladite société ;

**Demanderesse,** représentée par **Maître KOUADJO François, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan**, y demeurant, Angle Avenue Chardy Rue Lecoeur Immeuble Chardy Réez-de Chaussée ; 01 BP 3701 Abidjan 01, Tél 20 21 41 93 / Fax : 20 21 58 68 / 07 32 20 90

d'une part ;

Et

**La société Immobilière MAISON DU MALI dite SCI-MAISON DU MALI** sise à Abidjan Plateau Immeuble le Mali, 01 BP 2746 Abidjan 01 représentée par son Administrateur-Gestionnaire monsieur Coulibaly Drissa majeur de nationalité malienne audit siège ;

**Défenderesse,** représentée par **BENE KOUAME LAMBERT, Avocat à la Cour d'Appel** ; sis au Boulevard des Martyrs, Cocody les II Plateaux, Résidence Latrille SICOGI (près de la Mosquée d'Aghien), Bâtiment N, 2ème étage porte 165, 20 BP 1214 Abidjan 20, E-mail : kouambert68@yahoo.fr, Tél : 22-42-72-86, Fax : 22-50-17-61

D'autre part ;

Par jugement avant dire droit du 30 novembre 2017, le tribunal a rejeté la fin de non-recevoir soulevée par la SCI la maison du mali tirée du défaut de règlement amiable préalable et a ordonné la poursuite de la procédure ;

Une instruction a alors été ordonnée, confiée au juge ZUNON Joël et la cause renvoyée à l'audience publique du 11 janvier 2018 ;

Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°3637/17 du 08 janvier 2018 ;

A la date de renvoi, l'affaire étant en état de recevoir jugement a été mise en délibéré pour décision être rendue le 01 février 2018, lequel délibéré prorogé au 08 février 2018 ;

Advenue cette audience, le tribunal a vidé son délibéré en rendant à nouveau un jugement avant dire droit comme suit ;

## LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu le jugement avant dire droit n°3637/2017 en date 30 novembre 2017 ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par jugement avant dire droit n°3637/2017 en date 30 novembre 2017, le tribunal de céans a rejeté la fin de non-recevoir soulevée par la SCI MAISON DU MALI tirée du défaut de règlement amiable préalable, déclaré la société CONNEX COMMUNICATION recevable en son action en contestation de congé, ordonné la poursuite de la procédure et réservé les dépens ;

Par un exploit en date du 24 octobre 2017, la SCI MAISON DU MALI a donné assignation à la société CONNEX COMMUNICATION à comparaitre le 08 novembre 2017 par devant le tribunal de ce siège à l'effet de s'entendre :

- dire que le congé de 06 mois servi à la société CONNEX COMUNICATION par exploit d'huissier en date du 31 mars 2017 a pris fin le 30 septembre 2017 ;

- dire et juger que la société CONNEX COMMUNICATION n'ayant pas élevé de contestation dans le délai dudit congé, le bail les liant a cessé d'exister à cette date ;

- juger bon et valable le congé ainsi servi à la société CONNEX COMMUNICATION et ordonner son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Le tribunal a ordonné la jonction des procédures RG 3637 et RG 3765 en raison de leur connexité ;

Au soutien de son action, la SCI MAISON DU MALI explique qu'aux termes d'un contrat en date du 08 janvier 2009, elle a consenti à la société CONNEX COMMUNICATION la gestion des espaces publicitaires de son immeuble sis à Abidjan Plateau, rue du commerce ;

Elle ajoute que le 01 janvier 2016, les parties ont signé un avenant audit contrat aux termes duquel ils ont convenu de la mutation du contrat de gestion en contrat de bail ;

Ainsi, déclare-t-elle, à compter de cette date, les parties étaient liées par un contrat de bail portant sur ses espaces publicitaires moyennant un loyer mensuel de deux millions (2.000.000) de francs CFA ;

Elle indique que par un exploit d'huissier en date du 31 mars 2017, elle a fait signifier à la société CONNEX COMMUNICATION un congé d'une durée de six (06) mois conformément à l'article 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, et celle-ci n'a élevé aucune contestation ;

Elle révèle que depuis le 30 septembre 2017, le bail liant les deux parties a pris fin au regard des dispositions du dernier alinéa de l'article 125 susvisé selon lesquelles : *« faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminé cesse à la date fixée par le congé » ;*

Elle demande donc au tribunal de constater que la société CONNEX COMMUNICATION n'a pas contesté le congé qui lui a été servi dans le délai de six mois, de dire que le congé est valable et que le bail liant les parties a cessé depuis le 30 septembre 2017, et en conséquence, ordonne l'expulsion de la société CONNEX

COMMUNICATION tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ainsi que l'exécution provisoire de la décision ;

Poursuivant, la SCI MAISON DU MALI soulève l'irrecevabilité de l'action en contestation du congé initiée par la société CONNEX COMMUNICATION au motif que la société CONNEX COMMUNICATION n'a pas droit au renouvellement du bail d'une part, ainsi que d'autre part, son action en contestation du congé est intervenue après la date d'effet du congé ;

En effet, elle explique qu'aux termes de l'article 123 de l'acte uniforme susvisé *« Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans » ;*

Elle précise qu'en l'espèce le seul contrat de bail liant les parties est l'avenant du 01 janvier 2016 dont les articles 2 et 3 déterminent sa nature et non les contrats des 07 janvier 2008 et 08 janvier 2009 qui sont des contrats de gestion ;

Dès lors, souligne-t-elle, le droit au renouvellement du bail ne peut porter que sur le contrat de bail du 01 janvier 2016, et les conditions de ce renouvellement ne peuvent s'apprécier que par rapport à ce contrat ;

Or, fait-elle noter, depuis la conclusion du contrat de bail jusqu'au 31 mars 2017, date à laquelle le congé a été servi à la société CONNEX COMMUNICATION, il s'est écoulé seulement 14 mois, de sorte qu'elle ne peut justifier avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci pendant une durée minimale de deux ans ;

Par ailleurs, elle argue de ce que la société CONNEX COMMUNICATION n'a contesté le congé qui lui a été servi que le 18 octobre 2017 soit après la date d'effet du congé qui était prévue pour le 30 septembre 2017 ;

Elle ajoute qu'en dehors de l'assignation en contestation, elle n'a reçu aucun courrier de la société CONNEX COMMUNICATION s'opposant au congé qui lui a été donné, contrairement aux allégations de celle-ci ;

Au regard de tout ce qui précède, la SCI MAISON DU MALI affirme que l'action en contestation de congé initiée par la société CONNEX COMMUNICATION doit être déclarée irrecevable ;

La SCI MAISON DU MALI indique s'opposer à la nullité de l'exploit de congé en date du 31 mars 2017 sollicitée par la société CONNEX COMMUNICATION au motif que contrairement à ses allégations, le

contrat intitulé « *avenant au contrat de gestion d'espaces publicitaires* » conclu par les parties, ne contient aucune clause stipulant que ledit contrat a été conclu pour une durée de cinq (05) ans ;

Elle affirme que le contrat produit par la société CONNEX COMMUNICATION et qui prévoit une durée de cinq (05) ans est un faux et sollicite du tribunal l'autorisation de prouver la fausseté dudit contrat sur le fondement de l'article 92 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Elle déclare que l'exploit de congé n'encourt aucune nullité dans la mesure où il n'est entaché d'aucun vice de forme, ni d'aucune irrégularité de fond (inhérent audit exploit) ; que dit-elle, la prétendue durée de cinq (05) ans prévue au contrat du 01 janvier 2016 ne saurait constituer une irrégularité de fond susceptible d'entacher l'exploit de congé de nullité ;

La SCI MAISON DU MALI révèle que sur le fondement de l'article 127 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, la société CONNEX COMMUNICATION a soulevé la nullité de l'exploit de congé au motif qu'il ne comporte aucun des motifs énumérés par cet article ;

Cependant, fait-elle observer, cette disposition n'est pas applicable à la présente cause en ce sens que la société CONNEX COMMUNICATION n'a pas acquis de droit au renouvellement du bail ; dans ces conditions, dit-elle, elle n'est pas tenue de justifier d'un motif de reprise des lieux pour servir un congé au locataire ;

Elle estime donc que le défaut d'indication du motif relevé par la société CONNEX COMMUNICATION ne peut entacher ledit exploit de nullité ; surtout que, affirme-t-elle, la justification du motif de reprise des lieux à l'égard du preneur bénéficiaire d'un droit au renouvellement du bail permet au bailleur de ne pas payer d'indemnité d'éviction au preneur ;

Enfin, la SCI MAISON DU MALI soutient que la demande en paiement des dommages et intérêts formulée par la société CONNEX COMMUNICATION est mal fondée, motif pris de ce que contrairement aux allégations de celle-ci, l'article 127 n'a pas été violé et elle ne justifie pas le préjudice qu'elle prétend avoir subi ;

Elle sollicite en conséquence de tout ce qui précède que la société CONNEX COMMUNICATION soit déboutée de sa demande en contestation de congé, que le congé qu'elle lui a servi soit validé et qu'elle soit expulsée ;

Pour sa part, la société CONNEX COMMUNICATION fait valoir que dans ses liens contractuels avec la SCI MAISON DU MALI, tels que

définis par les contrats de 2008 et 2009 à ce jour, soit près de dix (10) ans, elle exerce la même activité, à savoir la gestion locative d'espaces publicitaires conformément aux stipulations du bail ;

Elle ajoute que l'avenant au contrat du 08 janvier 2009 conclu le 01 janvier 2016 et qui stipule en son article 3 qu'il a pour objet « de préciser *les conditions et les modalités selon lesquelles la SCI MAISON DU MALI s'engage à louer à la société CONNEX COMMUNICATION qui l'accepte, l'espace publicitaire de son immeuble moyennant le versement de loyers. A charge pour la société CONNEX COMMUNICATION de louer ledit espace aux annonceurs pour son propre compte »,* n'a pas changé la nature de l'activité relative à la gestion d'espaces publicitaires qu'elle exerce depuis dix (10) ans ;

Par conséquent, dit-elle, elle a droit au renouvellement du bail ; surtout que la date d'échéance prévue à l'avenant au contrat du 01 janvier 2016 est le 31 décembre 2021 ;

Selon la société CONNEX COMMUNICATION, le contrat du 01 janvier 2016 qu'elle produit au dossier est le seul contrat valable, dûment enregistré et dont les stipulations ont modifié et remplacé toutes stipulations antérieures et contraires, notamment en ce qui concerne la durée de validité que les parties ont convenu de porter à cinq (05) ; qu'au reste, ajoute-t-elle, dans le domaine de la publicité, la durée minimale de validité d'un contrat est de cinq (05), et la SCI MAISON DU MALI ne l'ignorait pas ;

En outre, elle indique que c'est ce seul contrat enregistré qui est reconnu et fait office de base d'imposition foncière de la SCI MAISON DU MALI auprès des services fiscaux et de la direction générale des impôts et non le contrat produit par elle, qu'elle s'est gardée de détruire sachant qu'il a été annulé par les parties ;

Elle sollicite donc que le faux incident civil soulevé par la SCI MAISON DU MALI soit rejeté ;

Poursuivant, la société CONNEX COMMUNICATION précise que par un courrier en date du 28 juillet 2017, portée à la connaissance de la SCI MAISON DU MALI, elle a fait opposition au congé à elle servi par exploit d'huissier du 31 mars 2017 ;

Elle en déduit que la contestation au congé n'a pas été faite en dehors de la date d'effet du congé comme le prétend la SCI MAISON DU MALI, mais dans les délais légaux, de sorte que la demande en validité de congé de la SCI MAISON DU MAI doit être rejetée ;

Subsidiairement au fond, la société CONNEX COMMUNICATION déclare que tous les actes posés par la SCI MAISON DU MALI ont pour seul but de l'évincer irrégulièrement de la gestion de ce qui

représente pour elle son fonds de commerce pour en disposer à son seul profit ;

Aussi, déclare-t-elle, l'exploit de congé à elle servi le 31 mars 2017 en vue d'obtenir son expulsion est une procédure abusive et vexatoire et ne saurait donc justifier son expulsion ;

Elle sollicite par conséquent que ledit exploit de congé soit déclaré nul et de nul effet ;

**SUR CE**

**En la forme**

**Sur le caractère de la décision**

Toutes les parties ont comparu et conclu ; il convient de statuer par décision contradictoire ;

**Sur le taux du ressort**

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : *« Les Tribunaux de commerce statuent :*

*- en premier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé ;*

*- en premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs. » ;*

En l'espèce, la société CONNEX COMMUNICATION sollicite la nullité de l'exploit de congé et le paiement des dommages et intérêts ;

Pour sa part, la SCI MAISON DU MALI sollicite la validation du congé servi à la société CONNEX COMMUNICATION et son expulsion ;

L'intérêt du litige est indéterminé en raison des demandes en nullité de l'exploit de congé, en validation de congé et en expulsion ; il convient donc de statuer en premier ressort ;

**Sur le faux incident civil**

La société CONNEX COMMUNICATION sollicite la nullité de l'exploit de congé en date du 31 mars 2017 à elle servi par la SCI MAISON DU MALI au motif que le contrat de bail liant les parties conclu pour une durée de cinq (05) ans n'est pas encore arrivé à son terme ;

La SCI MAISON DU MALI résiste à cette prétention en indiquant que le contrat de bail produit par la société CONNEX COMMUNICATION à l'appui de sa demande est un faux en ce sens que le contrat de bail

conclu par les parties le 1er janvier 2016 ne contient aucune clause relative à la durée dudit contrat ;

Elle demande par conséquent l'autorisation de prouver la fausseté du contrat de bail produit par la société CONNEX COMMUNICATION conformément aux dispositions de l'article 92 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Ce texte dispose : « *Celui qui veut prouver la fausseté ou la falsification d'une pièce produite au cours d'une procédure peut, par voie de demande incidente, solliciter l'autorisation de prouver le faux en tout état de la procédure, nonobstant les dispositions de l'article 52* » ;

Il est constant que l'avenant au contrat de gestion d'espaces publicitaires conclu le 1er janvier 2016 par la société CONNEX COMMUNICATION et la SCI MAISON DU MALI constitue le fondement de la demande en contestation de congé de la société CONNEX COMMUNICATION ;

Dans ces conditions, la demande d'inscription de faux de la SCI MAISON DU MALI parait sérieuse et comporte un intérêt certain pour la solution du litige ;

Il convient donc, en application des dispositions de l'article 92 susvisé, de l'autoriser à prouver le faux et ordonner le dépôt au greffe de la pièce incriminée de faux, préalablement visée *ne varietur* ;

**Sur les dépens**

Le tribunal n'ayant pas vidé sa saisine, il y a lieu de réserver les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Avant dire droit

Autorise la SCI MAISON DU MALI à prouver la fausseté de l'avenant au contrat de gestion d'espaces publicitaires en date du 1er janvier 2016 produit par la société CONNEX COMMUNICATION ;

Ordonne le dépôt de la pièce sus indiquée au greffe du tribunal de ce siège, préalablement visée *ne varietur* ;

Désigne le juge KOUASSI AMENAN épouse DJINPHIE, juge au tribunal de ce siège pour mener l'enquête relative à l'administration du faux allégué par la SCI MAISON DU MALI ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 22 février 2018 ;

Réserve les dépens ;

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

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

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
LE PRESIDENT

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 21 FEV 2018
REGISTRE A.J. V. 44 F° 15
N° 297 Bo. 108 / 3
REÇU: GRATIS
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre