

Affaire :

Madame R.veuve M.J

(Maître ARTHUR GOGOUA MADY)

Contre

La SOCIETE L.E.T SARL

(SCPA BAZIE-KOYO-ASSA)

ARRÊT

Contradictoire

Statuant publiquement,
contradictoirement et en dernier
ressort ;

Déclare recevable tant l'appel
principal de Madame R. veuve M.J
que l'appel incident de la société
L.E.T SARL interjeté contre
l'ordonnance RG N°2955/2022
rendue le 23 septembre 2022 par
le Juge des référés du Tribunal de
Commerce d'Abidjan ;

Les y dit respectivement bien
fondée et mal fondée ;

Rejette l'exception
d'incompétence du juge des
référé soulevée d'office ;

Infirme l'ordonnance attaquée en
toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Déclare recevable l'action en
résiliation et expulsion de
Madame R. veuve M.J
L'y dit bien fondée ;

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU MARDI 27 JUIN 2023**

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du mardi vingt-sept juin de l'an deux mil vingt-trois tenue au
siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Présidente de Chambre à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan,
Présidente ;

**Madame TORO BEKANTY ANNICK, Messieurs ALLAH-
KOUADIO TIACOH JEAN-CLAUDE, DOUKA CHRISTOPHE
AUGUSTE et SAKO FODE KARAMOKO**, Conseillers à la Cour,
Membres ;

Avec l'assistance de **Maître ADONI MARINA RACHEL**, Greffier ;

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

ENTRE :

Madame R veuve M.J, née le 03 avril 1940 à Avignon en France, de
nationalité française, Propriétaire immobilier, demeurant à Saint
Rémy de provence en France ;

Appelante ;

Représentée et concluant par son conseil, Maître Arthur GOGOUA
MADY E., Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant,
Marcory Zone 4, Boulevard Valéry Giscard (V.G.E), échangeur du Pont
HKB, IMMEUBLE KALIMBA, entrée du Grand portail, 1^{er} étage ; Tél :
27 21 51 40 95 / 07 08 18 40 94, 11 BP 44 Abidjan 11, Email :
cabinet.arthurmady@gmail.com ;

D'UNE PART ;

ET ;

LA SOCIETE L.E.T SARL, dont le siège social est à Abidjan Marcory
Zone 4 Concession James MILLIET, Boulevard Valéry Giscard
d'Estaing, 18 BP 1590 Abidjan 18, T2L : 27 21 26 76 77, Fax : 27 21 25
46 02, E-mail : letabidjan@gmail.com représentée par son Gérant,
Monsieur YU Bo ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société L.E.T SARL du local composant l'ensemble immobilier concession James MILLIET sis à Abidjan, Marcory Zone 4, entre Boulevard Valéry Giscard d'Estaing et le Boulevard du Gabon formant le TF N°31273 du livre foncier de Bingerville, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute la société L.E.T SARL de son appel incident ;

La condamne aux entiers dépens de l'instance.

Intimée ;

Représentée et concluant par son conseil, la SCPA BAZIE-KOYO-ASSA, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody en face de la clinique GOCI, 01 BP 2614 Abidjan 01, Tél : 27 22 44 38 85 / 27 22 44 39 08 ;

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 et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

La juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause a rendu le 14 février 2023, l'ordonnance de référé N° 2955/2022 par laquelle il a :

- Déclaré l'action de Madame R veuve M.J initiée contre la société L.E.T, irrecevable pour défaut de qualité à défendre ;
- Mis les dépens de l'instance à la charge de Madame R veuve M.J;

Par exploit en date du 18 mai 2023 de Maître KOFFI Kra Olivier, Commissaire de Justice à Abidjan, Madame R veuve M.J a interjeté appel contre l'ordonnance de référé **sus-énoncée** et a, par le même exploit, assigné la société L.E.T SARL à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 06 avril 2023 pour entendre :

En la forme :

Déclarer l'appel de Madame R veuve M.J recevable pour être intervenu dans les forme et délai légaux, l'ordonnance querellée ne lui ayant jamais été signifiée ;

Au fond :

L'y dire bien fondée ;

Rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevé d'office par le Premier Juge ;

Infirmier l'ordonnance de référés RG N° 2955/2022 du 23 septembre 2022 **rendue** par le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Constater que la société dénommée L.E.T SARL continue de se maintenir dans les lieux loués sans s'acquitter de l'intégralité des sommes dues au titre des loyers et charges locatives échus et demeurés impayés, à ce jour, à l'égard de sa bailleresse ;

Prononcer la résiliation du bail à usage professionnel conclu entre Madame R veuve M.J et la société L.E.T SARL ;

Constater et dire que la société dénommée L.E.T SARL est devenue un occupant sans titre ni droit ;

Par voie de conséquence, ordonner l'expulsion de la société dénommée L.E.T SARL tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef du local composant l'ensemble immobilier concession James MILLIET sis à Abidjan-Marcory entre le Boulevard Valéry Giscard d'Estaing et le Boulevard du Gabon formant le TF n°31273 du Livre foncier de Bingerville ;

Condamner la société LET aux entier dépens de l'instance.

Par voie de conséquence, ordonner l'expulsion de la société dénommée L.E.T SARL tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef du local composant l'ensemble immobilier concession James MILLIET sise à Abidjan-Marcory entre le Boulevard Valéry Giscard d'Estaing et le Boulevard du Gabon formant le TF N° 31273 DU Livre foncier de Bingerville ;

Condamner la société L.E.T SARL aux entiers dépens de l'instance ;

Enregistrée sous le n° 266/2023 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 06 avril 2023 devant la 1^{ère} chambre puis renvoyée devant la 5^e chambre pour attribution ;

Et la cause a été renvoyée au 25 avril 2023 pour toutes les parties et retenue puis mise en délibéré pour décision être rendue le 23 mai 2023 ;

A cette date, le délibéré a été rabattu et la cause renvoyée au 30 mai 2023 pour les observations des parties sur l'incompétence du juge des référés ; puis, l'affaire a été de nouveau mise en délibéré pour décision être rendue le 27 juin 2023 ;

Advenue cette dernière audience, la Cour, vidant son délibéré, a statué comme suit :

LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Commissaire de Justice en date du 28 mars 2023, Madame R veuve M.J a relevé appel de l'ordonnance RG N°2955/2022 rendue le 23 septembre 2022 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

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

Déclarons l'action de Madame R veuve M.J initiée contre la société LET irrecevable pour défaut de qualité à défendre ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Madame R veuve M.J.
» ;

Au soutien de son appel, Madame R veuve M.J fait valoir que, par le biais de Monsieur P.L , elle a conclu, le 10 décembre 2002, avec Monsieur H.S agissant en qualité de gérant de la société L.E.T SARL, un contrat de bail à usage professionnel portant sur un bâtiment comprenant des bureaux et entrepôts sis à Abidjan, Marcory Zone 4, concession J.M, Boulevard Valéry Giscard d'Estaing pour un loyer mensuel 700.000 F CFA à compter du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2021 puis depuis le 1^{er} janvier 2022 jusqu'à ce jour, le loyer mensuel a été révisé à la somme de 1.400.000 F CFA ;

En exécution de ce contrat, ajoute-t-elle, par exploit du 31 mars 2022, elle a notifié à la société L.E.T SARL, une mise en demeure d'avoir à respecter ses obligations locatives en procédant au règlement de l'intégralité des sommes dues au titre des loyers et charges locatives échus et demeurés impayés à cette date qui s'élèvent à la somme de 64.622.471 F CFA et ce, dans un délai d'un (1) mois à compter de sa signification ;

Elle indique que la mise en demeure susmentionnée est demeurée sans effet ; c'est pourquoi, par exploit de Commissaire de justice en date du 25 juillet 2022, elle l'a assignée devant le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan en résiliation dudit bail et en expulsion tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Vidant sa saisine, le juge des référés a déclaré son action irrecevable pour défaut de qualité à défendre de la société L.E.T SARL au motif qu'aucun élément du dossier de la procédure ne permet d'établir que

Monsieur H.S a conclu le contrat de bail dont elle se prévaut pour le compte de cette société et ce, en qualité de gérant ;

Critiquant cette décision, l'appelante soutient que la société L.E.T SARL a qualité à défendre en la présente cause en ce que Monsieur H.S a conclu le contrat de bail en sa qualité de gérant de cette société, et c'est en exécution de ce contrat, que ladite société a effectivement versé des loyers entre les mains de Monsieur P.L son mandataire ;

Que cela ne peut être contesté, ni par Monsieur H.S, tel qu'il ressort expressément de ses déclarations recueillies par-devant Maître LIJIAJIAN, Notaire dont l'office notarial est établi en Chine en ces termes : « *Je soussigné M. H.S, nationalité chinoise.*

J'étais le Gérant de la société LET IMPORT &EXPORT CI du janvier 2002 au mars 2015. J'ai signé un bail commercial avec M. L.P, représentant du bailleur Mme J.M le 10 décembre 2002, pour une durée de 5 ans, à partir du 1er Janvier 2003... », ni par la société LET SARL elle-même ;

Subsidiairement au fond, l'appelante rappelle que la société L.E.T SARL conserve la jouissance des lieux donnés à bail sans s'acquitter de ses obligations locatives, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de soixante-quatre millions six cent vingt-deux mille quatre cent soixante et onze (64.622.471) francs CFA au titre des arriérés de loyers et des charges locatives échus et demeurés impayés ;

Elle sollicite donc, de la juridiction de céans, l'infirmer de l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions et que statuant à nouveau, elle :

- prononce la résiliation du bail à usage professionnel la liant à la société L.E.T SARL ;
- par voie de conséquence, ordonne l'expulsion de celle-ci tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef des lieux loués et,
- la condamne aux entiers dépens de l'instance ;

En réplique, la société L.E.T SARL explique que le 10 décembre 2022, elle a conclu avec l'appelante représentée par Monsieur P.L, un contrat de bail portant sur le local sus indiqué ;

Elle déclare qu'au mois d'avril, elle s'est régulièrement acquittée de ses obligations locatives jusqu'à ce que le 25 avril 2012, Maître Fofana INZA, Huissier de justice, l'informe du jugement civil contradictoire N°743/CIV 3F rendu par le Tribunal de première instance d'Abidjan en

date du 05 mars 2012 contre Monsieur P.L désignant Monsieur D.M comme propriétaire de l'immeuble querellé ;

Elle indique qu'après avoir payé la somme de 2.000.000 F CFA entre les mains de Maître FOFANA INZA, elle a continué à payer ses loyers entre les mains de Monsieur P.L suite à la suspension de l'exécution du jugement obtenue par l'appelante ;

Elle argue que face au contentieux relatif à la propriété de la parcelle de terrain, elle a sollicité et obtenu une ordonnance de référé N°3343 du 28 novembre 2014 désignant la CARPA séquestre aux fins de recevoir les loyers jusqu'à l'intervention d'une décision définitive sur la propriété de l'immeuble litigieux ;

Depuis lors, dit-elle, elle a continué de payer les loyers entre les mains de la CARPA jusqu'à ce que Monsieur P.L lui adresse, pour le compte de l'appelante une mise en demeure d'avoir à lui communiquer sous délai d'un mois le récapitulatif des loyers qui seraient dus à cette date ;

Elle relève que donnant suite à cette mise en demeure et aux différentes rencontres avec Monsieur P.L relativement à la reddition de compte, elle a établi à son profit un chèque de 9.000.000 F CFA couvrant la période allant du mois de janvier 2020 au mois de mars 2021 en raison d'un loyer mensuel de 600.000 F CFA tel que résultant de l'attestation notarié sur l'honneur de son ex gérant ;

La société L.E.T SARL avance que le 29 juin 2021, Monsieur P.L l'informait de l'augmentation du loyer mensuel de 910.000 F CFA avant de lui adresser un autre courrier le 31 octobre 2021 faisant état d'une augmentation du loyer mensuel à 1.400.000, suivie d'une mise en demeure à payer la somme de 24.600.000 F CFA au titre des loyers allant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2021 ;

Elle souligne que le 18 novembre 2021, un courrier de contestation de l'augmentation unilatérale du loyer a été adressé à Monsieur P.L et que celui-ci, en réaction, lui a servi le 28 novembre 2021 une mise en demeure d'avoir à payer l'intégralité des sommes avant le 02 décembre 2021 sous peine d'une procédure d'expulsion ;

Elle fait noter que suite à cette mise en demeure, elle a exprimé à Monsieur P.L son opposition à l'augmentation unilatéral du loyer et lui a remis un chèque de 14.101.715 F CFA qu'il a encaissé ;

Elle ajoute lui avoir adressé un autre courrier le 1^{er} mars 2022 accompagné d'un chèque de 2.100.000 F CFA correspondant au 1^{er} trimestre des loyers de l'année 2022, qu'il a refusé et le 31 mars 2022,

elle a reçu un exploit de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses ou conditions de contrat en réglant la somme de 64.622.471 F CFA, et c'est dans ces circonstances que l'appelante a saisi le juge des référés en résiliation et expulsion ;

Elle excipe *in limine litis*, de l'irrecevabilité de la demande en résiliation du contrat de bail et expulsion de Madame R.veuve M.J pour nullité de la mise en demeure au motif que la CARPA ayant été désignée comme séquestre des loyers par ordonnance de référé contradictoire n°3343/2014 du 28 novembre 2014 et qu'aucune décision ordonnant la mainlevée de ce séquestre judiciaire ne lui ayant été signifiée, il ne pouvait donc lui être valablement reproché le non-respect des clauses et conditions du bail ;

Elle soulève également le défaut de qualité pour agir de Madame R.veuve M. J motif pris de ce qu'elle ne justifie ni d'un acte notarié ni d'un jugement de notoriété attestant de sa qualité d'héritière de Monsieur J.M d'une part, et d'autre part, d'aucun titre de propriété fondant son action en justice ;

Subsidiairement au fond, la société L.E.T SARL fait valoir que l'appelante fonde sa demande en résiliation sur le non-paiement des arriérés de loyers d'un montant de 64.622.471 F CFA correspondant à la période du 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2021 sur la base d'un montant mensuel de 700.000 F CFA, et depuis le 1^{er} janvier 2022 jusqu'à nos jours sur la base du montant mensuel de 1.400.000 F CFA ;

Cependant dit-elle, aucun décompte précis ne lui a été fourni pour apprécier cette prétendue dette de loyer ;

En effet, elle explique avoir procéder au paiement des loyers au titre des années 2012 et 2013 et a été contrainte de payer pour le compte de l'appelante d'une part, des frais de gardiennage de 2012 à 2019 d'un montant total de 8.640.000 F CFA et d'autre part, des impôts fonciers de l'année 2017 à 2019, dont elle produit les justificatifs ;

Ensuite, elle souligne que depuis l'année 2015, elle s'est acquittée des loyers entre les mains de la CARPA conformément à l'ordonnance, de sorte que cette dernière ne justifie nullement être sa créancière au titre d'arriérés de loyers d'un montant 64.622.471 F CFA ;

Elle prie par conséquent, la Cour de céans, au regard de ce qui précède, de :

In limine Litis :

- déclarer irrecevable la demande en résiliation du contrat de bail et en expulsion formulée par Madame R.veuve M.J pour nullité

de la mise en demeure du 31 mars 2022 d'avoir à payer la somme de soixante-quatre millions six cent vingt-deux mille quatre cent soixante-onze (64.622.471) francs CFA à titre d'arriérés de loyers ou à tout le moins,

- déclarer irrecevable ladite demande pour défaut de qualité à agir;

Subsidiairement au fond,

- débouter Madame R.veuve M.J de l'ensemble de ses prétentions et,
- la condamner aux entiers dépens de l'instance ;

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la Cour a rabattu le délibéré et invité les parties à faire des observations sur la compétence du juge des référés à connaître de ce litige ;

Dans ses observations, Madame R.veuve M.J fait valoir que sa demande tend à obtenir uniquement l'expulsion de l'intimée des lieux loués pour non-paiement de loyer au regard de la clause résolutoire contenue dans le contrat liant les parties ;

Elle estime que le juge des référés n'aura pas à analyser une question de fond dans la mesure où elle ne demande pas le paiement de loyer, de sorte que l'exception d'incompétence soulevée d'office doit être rejetée ;

Elle prie la Cour de faire droit à sa demande en résiliation et expulsion fondé sur le non-paiement de loyer et verse aux débats un tableau récapitulatif des règlements fait par l'intimée pour la période de janvier 2012 à mai 2023 pour justifier sa demande ;

La société L.E.T SARL n'a fait aucune observation sur l'exception d'incompétence soulevée d'office ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que la société L.E.T SARL a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que tant l'appel principal de Madame R. veuve M.J que l'appel incident de la société L.E.T SARL ont été interjetés selon les prescriptions de forme et de délai ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bien-fondé des appels principal et incident

Sur l'exception d'incompétence du juge des référés soulevée d'office

Considérant qu'aux termes de l'article 221 du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *Tous les cas d'urgence sont portés devant le Président du tribunal de première instance ou le Premier Président de la Cour d'appel qui a statué ou devant connaître de l'appel ou le Président de la Cour Suprême en cas de pourvoi intenté ou d'arrêt rendu par l'une des chambres de ladite Cour.* » ;

Qu'en outre, l'article 226 dudit code dispose que : « *Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal.* » ;

Qu'il s'infère desdites dispositions que le juge des référés ne peut en principe prononcer que des mesures d'attente, destinées à préserver les droits des parties ;

Qu'en sa qualité de juge de l'évidence et de l'incontestable, il peut examiner les droits des parties pour en retenir le caractère non sérieusement contestable d'une obligation et que dès lors que pour se prononcer, il doit, préalablement à sa décision, trancher une question ayant trait au fond du litige, il est tenu de décliner sa compétence ;

Considérant qu'en l'espèce, Madame R.veuve M.J sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la société L.E.T SARL et l'expulsion de cette dernière pour non-paiement de loyer et produit un tableau récapitulatif des paiements effectués à la CARPA par l'intimée de 2012 à 2023 ;

Considérant qu'au regard des pièces du dossier, il s'agit en l'espèce pour le juge des référés de vérifier si la société LET SARL a exécuté ses obligations contractuelles consistant au paiement des loyers conformément au texte susvisé et non de trancher une question de fond, notamment la reddition de compte ;

Qu'il y a donc lieu de rejeter l'exception d'incompétence soulevée d'office comme étant inopérante ;

Sur la qualité à défendre de la société L.E.T SARL

Considérant que Madame R.veuve M.J fait grief au juge des référés d'avoir déclaré son action irrecevable pour défaut de qualité à défendre de la société L.E.T SARL au motif qu'il n'est pas établi que Monsieur H.S avec lequel elle a conclu le contrat de bail objet du litige a agi au nom et pour le compte de la société LET SARL, alors que cette dernière qui occupe depuis lors les lieux loués ne conteste pas être bénéficiaire dudit contrat de bail ;

Qu'elle prie la Cour d'infirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, déclarer recevable son action en résiliation et expulsion ;

Considérant qu'aux termes de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *L'action n'est recevable que si le demandeur :*

- 1°) justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*
- 2°) a la qualité pour agir en justice ;*
- 3°) possède la capacité pour agir en justice. » ;*

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

Que l'action est dite attitrée, lorsque les personnes habilitées à l'exercer ou à y défendre sont spécialement identifiées par la loi ;

Que cette exigence processuelle s'impose également au défendeur à l'action, qui doit avoir la qualité à défendre à ladite action ;

Considérant qu'en matière de bail, l'action est attitrée, car exclusivement réservée aux parties au contrat ; de sorte que seul le bailleur et le preneur ont qualité pour agir en résiliation, expulsion et en paiement de loyers et à défendre à ces actions ;

Qu'ainsi, la recevabilité de l'action en résiliation, expulsion et en paiement de loyers et à défendre à ces actions s'apprécient tant à l'égard

du demandeur à l'action qui est le bailleur, que du défendeur qui est le preneur dans ledit contrat ;

Considérant que s'il est vrai à l'analyse du contrat de bail en date du 10 décembre 2002 qu'il a été conclu entre Madame R.veuve M.J représentée par Monsieur L.P et Monsieur H.S, sans autre précision, il n'en demeure pas moins au regard des éléments du dossier que ledit contrat a été conclu au profit de la société L.E.T SARL qui occupe effectivement le local ;

Qu'en effet, cette dernière ne conteste pas être liée à l'appelante par le contrat de bail litigieux puisqu'elle déclare à la page 2 de ses conclusions en réplique à l'acte d'appel que : *« Attendu qu'en date du 10 décembre 2002, la société LET SARL s'est vue consentir par l'appelante représentée par Monsieur P.L , un bail à usage professionnel portant sur un bâtiment de bureaux et entrepôts sis à Abidjan, Marcory Zone 4, concession James MILLIET, Boulevard Valéry Giscard d'Estaing, 18 BP 1590 Abidjan 18 »* ;

Qu'en outre, elle produit elle-même des quittances de loyers justifiant sa qualité de locataire de l'appelante résultant du contrat de bail du 10 décembre 2002 conclu par Monsieur H.S avec cette dernière ;

Qu'au surplus, il est versé aux débats, un acte notarié de l'office notarial de Beijing Chang'an de la République populaire de Chine, dans lequel, Monsieur H.S a déclaré qu'il a conclu le contrat litigieux avec le représentant de l'appelante en sa qualité de gérant de la société L.E.T SARL ;

Qu'il s'infère de tout ce qui précède que contrairement à la motivation du juge des référés, la société L.E.T SARL n'est pas tiers au contrat de bail objet du litige et justifie donc d'un titre, sa qualité de locataire, à défendre en la présente cause ;

Qu'il y a lieu d'infirmier l'ordonnance entreprise, et statuant à nouveau, de déclarer recevable l'action en résiliation et expulsion de l'appelante initiée contre la société L.E.T SARL ;

Sur la fin de non-recevoir de l'action tirée du défaut de qualité pour agir de Madame R. veuve M.J

Considérant que la société L.E.T SARL excipe de l'irrecevabilité de l'action en résiliation et expulsion de de Madame R.veuve M.J motif

pris de ce qu'elle ne justifie ni de sa qualité d'héritière de Monsieur J.M ni d'aucun titre de propriété fondant son action en justice ;

Considérant qu'il a été sus indiqué qu'en matière de bail, l'action est attitrée car exclusivement réservée aux parties au contrat, de sorte que seul le bailleur et le preneur ont qualité pour agir en résiliation, expulsion et en paiement de loyers et à défendre à ces actions ;

Qu'ainsi, le droit de propriété sur un bien immobilier ne confère pas la qualité de bailleur, qui doit résulter du contrat de bail conclut par les parties au litige ;

Que dès lors, c'est à tort que l'intimée dénie à l'appelante la qualité pour agir au motif qu'elle ne rapporte pas la preuve de sa qualité de propriétaire de l'immeuble abritant les lieux loués ;

Considérant que par ailleurs il est produit au dossier de la procédure un contrat de bail à usage professionnel en date du 10 décembre 2002 conclu entre Monsieur L. P agissant au nom et comme mandataire de Madame R.veuve M.J en qualité de bailleur, et Monsieur H.S en qualité de locataire ;

Considérant que l'article 1984 du code civil dispose que : « *Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire.* » ;

Qu'il s'infère de cette disposition que le mandat est une convention par laquelle une personne, le mandant, donne à une autre, le mandataire, le pouvoir d'accomplir des actes juridiques en son nom et pour son compte ;

Qu'ainsi, les actes accomplis par le mandataire dans le cadre du pouvoir qui lui a été donné sont supposés avoir été accomplis au nom et pour le compte du mandant ;

Considérant qu'en l'espèce, Monsieur L.P ayant conclu le contrat de bail en vertu du mandat donné par l'appelante, il en résulte qu'elle a la qualité de bailleur et par conséquent, la qualité pour initier la présente action ;

Que c'est donc à tort que la société L.E.T SARL lui dénie cette qualité en ce qu'elle ne rapporte pas la preuve de sa qualité d'héritière de Monsieur J.M ;

Qu'il convient, au regard de ce qui précède, de rejeter ce moyen d'irrecevabilité de l'action en résiliation du contrat de bail et en expulsion initiée par Madame R.veuve M.J comme mal fondé ;

Sur le moyen tiré de la nullité de l'exploit de mise en demeure

Considérant que la société L.E.T soulève l'irrecevabilité de la demande en résiliation du bail et expulsion pour nullité de la mise en demeure en date du 31 mars 2022 au motif que la CARPA ayant été désignée comme séquestre des loyers par ordonnance de référé contradictoire n°3343/2014 du 28 novembre 2014 et qu'aucune décision ordonnant la mainlevée de ce séquestre judiciaire ne lui ayant été signifiée, il ne pouvait donc lui être valablement reproché le non-respect des clauses et conditions du bail ;

Considérant que l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respecté et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef... » ;

Qu'en application de ce article, toute demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure émanant du bailleur qui doit, à peine de nullité, indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un (01) mois à compter de la réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant du preneur et de tout occupant de son chef ;

Qu'ainsi, la régularité de la mise en demeure s'apprécie relativement aux mentions prescrites par l'article 133 suscité ;

Considérant qu'en l'espèce, l'analyse de la mise en demeure en date 31 mars 2022 produite au dossier de la procédure laisse apparaître que la clause et condition de bail violée par l'intimée est le non-paiement des loyers ;

Qu'il est en outre mentionné dans ladite mise en demeure que faute pour la société LET SARL de s'exécuter dans le délai d'un mois à compter de sa signification, la juridiction compétente sera saisie ;

Qu'il en résulte que toutes les mentions exigées par l'article 133 suscitée sont contenues dans la mise en demeure litigieuse ; de sorte qu'elle est régulière ;

Que dès lors, le fait pour le bailleur de servir une mise en demeure au preneur pour non-paiement de loyer, alors qu'un séquestre a été désigné pour percevoir lesdits loyers, ne faisant pas partie des conditions de validité de la mise en demeure prévues par l'article 133 de l'Acte uniforme susvisé, c'est à tort que la société L.E.T SARL se fonde sur ce motif pour exciper de la nullité de la mise en demeure du 31 mars 2022 qui lui a été servie ;

Que ce moyen doit être rejeté comme étant mal fondé ;

Sur la demande en résiliation et expulsion

Considérant que Madame R.veuve M.J sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la société LET SARL et l'expulsion de cette dernière du local qu'elle occupe pour non-paiement des loyers ;

Considérant que la société L.E.T SARL résiste à cette demande arguant que la CARPA ayant été désigné comme séquestre pour recevoir les loyers, l'appelante ne rapporte pas la preuve qu'elle ne s'exécute pas entre les mains du séquestre ;

Considérant que l'article 1315 du code civil dispose que : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* » ;

Qu'il s'évince de cette disposition qu'il appartient qui invoque un fait d'en rapporter la preuve et à celui qui se prétend libéré d'une obligation, de rapporter la preuve de son exécution ;

Considérant qu'en l'espèce, pour justifier l'inexécution par l'intimée de ses obligations locatives, l'appelante produit au dossier de la procédure un tableau récapitulatif des paiements effectués par cette dernière au

titre des loyers de janvier 2012 à mai 2023 aussi bien entre ses mains qu'à la CARPA duquel il ressort qu'elle reste devoir des arriérés de loyers d'un montant de cinquante-six millions neuf cent quarante-huit mille (56.948.003) F CFA ;

Considérant que la société LET SARL quant à elle verse aux débats des chèques pour attester qu'elle s'est régulièrement acquittée des loyers entre les mains de la CARPA ;

Que cependant, ces paiements ne couvrent pas la somme réclamée au titre des arriérés de loyers d'une part, et d'autre part, l'intimée qui prétend s'être libérée entre les mains de la CARPA ne produit aucun reçu à elle délivrée par cette structure pouvant attester qu'elle s'est régulièrement acquittée des loyers et ne reste rien devoir ;

Qu'il s'ensuit qu'elle ne justifie pas l'exécution de ses obligations contractuelles consistant au paiement des loyers ;

Que le non-paiement du loyer étant une cause de résiliation du contrat de bail, il y a lieu en application des articles 133 de l'Acte uniforme sus indiqué et 24 du contrat de bail liant les parties, de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonner l'expulsion de la société L.E.T SARL du local composant l'ensemble immobilier concession J.M sis à Abidjan, Marcory Zone 4, entre Boulevard Valéry Giscard d'Estaing et le Boulevard du Gabon formant le TF N°31273 du livre foncier de Bingerville, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Considérant que la société L.E.T SARL succombe ;

Qu'il sied de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables tant l'appel principal de Madame R.veuve M.J que l'appel incident de la société L.E.T SARL interjetés contre l'ordonnance RG N°2955/2022 rendue le 23 septembre 2022 par le Juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Les y dit respectivement bien fondée et mal fondée ;

Rejette l'exception d'incompétence du juge des référés soulevée d'office ;

Infirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Déclare recevable l'action en résiliation et expulsion de Madame R.veuve M.J;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société L.E.T SARL du local composant l'ensemble immobilier concession J.M sis à Abidjan, Marcory Zone 4, entre Boulevard Valéry Giscard d'Estaing et le Boulevard du Gabon formant le TF N°31273 du livre foncier de Bingerville, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute la société L.E.T SARL de son appel incident ;

La condamne aux entiers dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.