

-----  
**Affaire :**  
-----

**Monsieur E.K.A**

(Maître ERIC SAKI)

Contre

**1- La Société ORANGE COTE  
D'IVOIRE S.A**

(SCPA DOGUE-ABBE-YAO)

**2- La Société IHS COTE  
D'IVOIRE**

(SCPA KSK)

-----  
**ARRÊT**  
-----

Contradictoire  
-----

Statuant publiquement,  
contradictoirement et en dernier  
ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée  
de la nullité de l'acte d'appel  
soulevée par la société IHS CÔTE  
D'IVOIRE ;

Déclare recevable l'appel de  
Monsieur E.K.A interjeté contre  
l'ordonnance N°2253/2022  
rendue le 14 juin 2022 par le juge  
des référés du Tribunal de  
Commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondé ;

## EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

### AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MARDI 31 OCTOBRE 2023

-----

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du mardi trente-et-un octobre 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 ;

**Monsieur KOUAME KOUASSI JULIEN, Madame KOUAHO  
MARTHE épouse TRAORE, Messieurs SAKO KARAMOKO  
FODE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE**, 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 :

**Monsieur E.K.A**, né le 1<sup>er</sup> janvier 1957 à Yakassé-Féyassé  
(République de Côte d'Ivoire), de nationalité Ivoirienne, Ingénieur  
agricole demeurant à Abidjan ;

#### Appelant ;

Représenté et concluant par son conseil, Maître ERIC SAKI, Avocat  
près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Cocody Riviera  
Palmeraie, face à la cité Rosiers, Programme 4, Immeuble Boulangerie  
Brioche d'Or, 3<sup>e</sup> étage, porte à droite, 01 BP 121 CIDEX 01 (COTE  
D'IVOIRE), Tél : 27 22 49 88 26 / 07 07 39 74 74, E-mail :  
cabinetericsaki@yahoo.com / cabinetericsaki@gmail.com ;

**D'UNE PART ;**

#### ET ;

**1- La société ORANGE COTE D'IVOIRE**, Société Anonyme, au  
capital de 4.136.000.000 F CFA, immatriculée au Registre du  
Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-1996-B-  
196491, dont le siège social est situé à Abidjan Marcory, Boulevard

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance querellée  
en toutes ses dispositions ;

Condamne E.K.A aux dépens ;

VGÉ, Immeuble Quartz, 11 BP 202 Abidjan 11, prise en la personne  
de son Directeur Général ;

**2- La société IHS COTE D'IVOIRE**, Société Anonyme (S.A), au  
capital de 100.000.000 F CFA, dont le siège social est situé à  
Abidjan Marcory, Zone C Biétry, Rue Hôtel Golden, Rue Clément  
Ader, Galerie Square Center, 18 BP 202 A2bidjan 2113 Abidjan 18,  
Tél : + 225 27 21 35 65 10 / 25 21 00 54 60, prise en la personne de  
son Directeur Général ;

### **Intimées ;**

Représentée et concluant par son conseil **(1)**, la SCPA DOGUE-ABBE  
YAO & ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y  
demeurant, Abidjan-Plateau, 29 boulevard Clozel, 01 BP 174 Abidjan  
01, Tel : 20 22 21 27 / 20 21 74 49, Fax : 20 21 58 02, E-mail :  
dogue@avisoci.ci ;

Représentée et concluant par son conseil **(2)**, la SCPA KSK, Avocats  
près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody, District du  
Plateau, Boulevard Carde, Immeuble les Harmonies, 2<sup>ème</sup> étage, 08 BP  
118 Abidjan 08, Tel : 27 20 23 60 60 ; Télécopie : 225 27 20 23 60 70,  
courriel : ksk@ksk-avocats.com ;

### **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 ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause a rendu le 14  
juin 2022, l'ordonnance de référé N° 2253/2022 en ces termes :

- « Nous déclarons incompétent pour connaître de la présente action  
au profit de la juridiction de fond du Tribunal de Commerce  
d'Abidjan pour risque de préjudice au fond ;
- Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de Monsieur  
E.K.A » ;

Par exploit en date du 19 juin 2023 de Maître KONE Soumaila,  
Commissaire de Justice à Abidjan, Monsieur E.K.A a interjeté appel  
contre l'ordonnance de référé sus énoncée et a, par le même exploit,  
assigné la société ORANGE COTE D'IVOIRE et la société IHS COTE  
D'IVOIRE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du  
29 juin 2023 pour entendre :

En la forme :

- Déclarer Monsieur E.K.A recevable en son appel pour avoir été introduit dans les formes et délai légaux ;

Au fond :

- L'y dire bien fondé ;
- Infirmer l'ordonnance N° 2253/2022 du 14 juin 2022, rendue par le Juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Statuant à nouveau :

- Voir et constater que les parties sont liées par un contrat de bail à durée déterminée ;
- Voir et constater que le contrat est arrivé à échéance le 28 février 2022 ;
- Voir et constater qu'avant cette échéance, la société ORANGE COTE D'IVOIRE ainsi que son mandataire, la société IHS CI, n'ont nullement formulé une demande de renouvellement du contrat de bail les liant à Monsieur E.K.A ;
- Par conséquent, dire qu'elles sont déchues du droit au renouvellement du contrat de bail ;
- Dire qu'elles sont des occupantes sans titre ni droit ;
- Ordonner l'expulsion des Sociétés ORANGE COTE D'IVOIRE et IHS CI du site qu'elles occupent tant de leurs biens de leurs personnes que de tous occupants de leurs chefs.
- Les condamner aux entiers dépens de l'instance à distraire au profit de Maître Eric SAKI, Avocat aux offres de droit.

Enregistrée sous le n° 477/2023 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée 29 juin 2023 par la 1<sup>ère</sup> chambre et renvoyée au 05 juillet 2023 pour attribution à la 5<sup>ème</sup> chambre ;

A cette date, la cause a été renvoyée successivement au 18 juillet pour toutes les parties et aux 10 et 17 octobre 2023 pour retenue ;

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 31 octobre 2023 ;

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

## LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Oui 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 19 juin 2023, Monsieur E.K.A a relevé appel de l'ordonnance N°2253/2022 rendue le 14 juin 2022 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

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

*Nous déclarons incompetent pour connaître de la présente action au profit de la juridiction de fond du tribunal de Commerce pour risque de préjudice au fond ;*

*Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de monsieur E.K.A . » ;*

Au soutien de son recours, l'appelant expose que suivant un contrat de bail à usage professionnel conclu le 23 mars 2017, il a donné à bail à la société ORANGE CÔTE D'IVOIRE une parcelle d'une superficie de 72 m<sup>2</sup> de son immeuble bâti sur l'ilot n°13 lot 157 sis à Abidjan-Akouédo, dans la Commune de Cocody, en vue de l'installation d'un site technique, lequel contrat a été consenti pour une durée de trois (03) ans renouvelable par tacite reconduction à compter du 1<sup>er</sup> mars 2007, moyennant un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) francs CFA par mois ;

Il affirme que le 22 mai 2013, sa cocontractante lui adressait un courrier l'informant du transfert de la gestion du contrat de bail les liant à une entreprise distincte et indépendante, à savoir la société IHS CÔTE D'IVOIRE, tout en précisant dans ledit courrier qu'elle permettra aux autres opérateurs et à ses partenaires d'utiliser le site objet du bail au même titre qu'elle dans le cadre d'une collocation pour le développement de ses infrastructures de télécommunication ;

Il indique que l'échéance étant prévue pour le 1<sup>er</sup> mars 2019, après plusieurs reconductions, il a conformément aux clauses contractuelles,

informé sa cocontractante de son intention de résilier ledit contrat par un courrier en date du 28 septembre 2018 ;

En réponse, poursuit-il, la société IHS CÔTE D'IVOIRE mandatée par la société ORANGE CÔTE D'IVOIRE lui a adressé une demande de prolongation du délai d'occupation de l'espace objet du contrat de bail de trois (03) années, afin de permettre à tous les occupants du site de rechercher un autre espace, puis désinstaller leurs équipements techniques, toute chose à laquelle il a consenti sous les conditions suivantes :

- l'établissement d'un avenant au contrat initial en indiquant que le délai de trois (03) ans est irrévocable ;
- une valorisation du contrat mensuel de 50%, soit la somme de trois cent mille (300.000) francs/mois pour le loyer ;
- le règlement pour les trois (03) années accordées soit fait en un seul paiement en début d'exécution du nouveau contrat le 1<sup>er</sup> mars 2019 ;

Il relève qu'alors que les intimées n'ont formulé aucune objection à ces conditions et ont continué à occuper l'espace, elles ne se sont cependant pas conformées auxdites conditions, de sorte qu'à l'échéance du contrat prolongé prévue à la date du 28 février 2022, il a saisi le juge des référés pour s'entendre constater la déchéance desdites sociétés du droit au renouvellement du bail, et en conséquence ordonner leur expulsion du site ;

Vidant sa saisine, le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan a rendu la décision déferée à la censure de la Cour ;

Critiquant cette décision, l'appelant soutient que le premier juge en déclinant sa compétence au profit de celle du juge du fond a fait une appréciation erronée des éléments du dossier, car l'évidence du contrat de bail à durée déterminée liant les parties ainsi que la déchéance du droit au renouvellement de ce bail lui recommandait simplement de constater ladite déchéance et ordonner l'expulsion des occupants du site ;

Il ajoute que les dispositions l'article 123 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général qui disposent que « *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 (02) ans* », achèvent de convaincre sur cette méprise du juge des référés quant à sa compétence puisqu'il résulte clairement dudit article que la nature du contrat de bail est inopérante relativement au droit au renouvellement du bail, lequel est acquis au preneur au bout de deux

(02) ans d'exploitation peu importe que le bail soit à durée déterminée ou indéterminée ;

Aussi sollicite-t-il l'infirmité du jugement querellé en toutes ses dispositions et prie la Cour statuant à nouveau de :

- constater que les parties sont liées par un contrat de bail à durée déterminée,
- constater que le contrat est arrivé à échéance le 28 février 2022 ;
- constater qu'avant cette échéance, la société ORANGE CÔTE D'IVOIRE ainsi que son mandataire, la société IHS CÔTE D'IVOIRE n'ont nullement formulé une demande de renouvellement du contrat de bail liant les parties ;
- par conséquent, dire qu'elles sont déchues du droit au renouvellement du contrat de bail ;
- dire qu'elles sont des occupants sans titre ni droit ;
- ordonner l'expulsion des sociétés ORANGE CÔTE D'IVOIRE et IHS CÔTE D'IVOIRE du site tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;

En réplique, la société ORANGE CÔTE D'IVOIRE conclut à la confirmation de l'ordonnance querellée pour cause de contestation sérieuse sur la nature du bail ;

En effet, explique-t-elle, l'article 124 de de l'Acte uniforme précité n'a retenu la compétence du juge des référés pour constater la déchéance du droit au renouvellement d'un preneur qui s'est abstenu d'en demander le renouvellement dans le délai, que dans le cadre d'un bail à durée déterminé ; or en l'espèce, le bail initial à durée déterminée liant les parties s'est mué en un bail à durée indéterminée du fait des différents renouvellements tacites, encore et surtout que ledit contrat prévoit un congé de six(06) mois permettant à une partie de mettre fin au contrat avant terme et sans aucune indemnité, laquelle clause est propre à un contrat de bail à durée indéterminée

Pour sa part, la société IHS CÔTE D'IVOIRE soulève l'irrecevabilité de l'action de Monsieur E.K.A pour nullité de l'acte d'appel résultant de la violation des dispositions de l'article 37 du décret n°2019-567 du 26 juin 2019 fixant les modalités d'application de la loi portant statut des commissaires de justice ;

Elle fait observer qu'alors même que ledit décret impose au commissaire de justice sous peine de nullité de ses actes de mentionner au bas des originaux et de leurs copies le coût total de chaque acte et d'indiquer le nombre de rôles, de copies de pièces, ainsi que le détail de

tous les articles formant le coût de l'acte, l'examen de l'exploit d'appel de Monsieur E.K.A révèle qu'il ne comporte pas ces mentions obligatoires ;

Pour elle, la nullité prescrite par l'article 37 du décret précité étant une nullité absolue, il n'est pas nécessaire pour la partie qui s'en prévaut de faire la preuve d'un quelconque préjudice ;

Subsidiairement au fond, elle conclut au rejet des prétentions de l'appelant motif pris d'une contestation sérieuse sur la nature du bail ;

Réagissant aux écritures de la société ORANGE CÔTE D'IVOIRE, l'appelant note que le moyen tiré d'une contestation sérieuse sur la nature du contrat invoqué par la société ORANGE CÔTE D'IVOIRE est inopérant en l'espèce et doit être rejeté dans la mesure où comme elle-même le reconnaît si bien, le contrat liant les parties est un contrat de bail à durée déterminée conclu pour une période de trois ans (03) renouvelable expressément ou tacitement aux mêmes conditions et pour la même durée ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

Considérant que les intimées ont conclu ;

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

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

Considérant que la société IHS CÔTE D'IVOIRE excipe de l'irrecevabilité de l'action de Monsieur E.K.A pour nullité de l'acte d'appel résultant de la violation de l'article 37 du décret n°2019-567 du 26 juin 2019 fixant les modalités d'application de la loi portant statut des commissaires de justice au motif que ledit exploit ne comporte pas l'indication des mentions obligatoires devant y figurer ;

Considérant qu'aux termes de l'article 37 du décret 2019-567 du 26 juin 2019, fixant les modalités d'application de la loi n°2018-974 du 27 décembre 2018 portant statut des commissaires de justice, « *Le commissaire de justice est tenu, à peine de nullité de ses actes, de mentionner au bas des originaux et de leurs copies, le coût total de chaque acte et d'indiquer le nombre de rôles, de copies de pièces, ainsi que le détail de tous les articles formant le coût de l'acte,*

*conformément à la réglementation sur la tarification des actes des commissaires de justice ».* ;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte d'appel du 19 juin 2023 critiqué contient toutes les mentions prescrites par l'article 37 suscitée ;

Que dès lors, le moyen de nullité dudit acte soulevé par la société IHS CÔTE D'IVOIRE est inopérant et l'action de Monsieur E.K.A doit être déclarée recevable pour avoir été interjetée dans les formes et délai légaux ;

## **AU FOND**

### **Sur le bien-fondé de l'appel**

Considérant que Monsieur E.K.A fait grief au juge des référés d'avoir décliné sa compétence en la présente cause, alors qu'au vu de l'évidence du contrat de bail à durée déterminée liant les parties et la déchéance du droit au renouvellement de ce bail, il n'avait qu'à constater ladite déchéance et faire droit à l'ensemble de ses demandes ;

Qu'il prie la Cour de céans d'infirmier l'ordonnance entreprise, et statuant à nouveau, de retenir la compétence du juge des référés pour connaître du présent litige ;

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 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. »* ;

Considérant qu'il résulte de l'analyse de ces dispositions que le juge des référés ne peut prendre que des mesures ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ; qu'ainsi toutes les fois où pour pouvoir se prononcer, il est tenu, préalablement à sa décision, de trancher une question de droit, interpréter ou déterminer l'applicabilité ou non d'une disposition légale ambiguë, l'amenant de fait à trancher au fond le litige, il doit décliner sa compétence au profit du juge du fond qui est habilité à trancher définitivement le litige ;



Considérant qu'en l'espèce, non seulement les parties contestent la nature du contrat liant mais en outre elles s'opposent également sur le droit au renouvellement du bail ;

Qu'en effet alors que l'appelant soutient qu'étant liés par un contrat de bail à durée déterminée, les intimées qui se sont abstenues d'en demander le renouvellement dans le délai, sont déchues de leur droit au renouvellement dudit bail, celles-ci affirment en revanche qu'il n'y avait pas lieu de solliciter un renouvellement du bail dans la mesure où les parties sont liées par un contrat de bail à durée indéterminée ;

Que dans ces circonstances, pour rendre sa décision, le juge des référés sera amené à se prononcer sur les conditions du renouvellement du bail et à déterminer la nature du contrat des parties en interprétant les clauses contractuelles ;

Que ces questions qui touchent au fond du litige échappent à la compétence du juge des référés, de sorte qu'en déclinant sa compétence le juge des référés a fait une saine appréciation des faits de la cause et sa décision mérite confirmation ;

#### **Sur les dépens**

Considérant que Monsieur E.K.A succombe ;

Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de la nullité de l'acte d'appel soulevée par la société IHS CÔTE D'IVOIRE ;

Déclare recevable l'appel de Monsieur E.K.A interjeté contre l'ordonnance N°2253/2022 rendue le 14 juin 2022 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

Condamne Monsieur E.K.A aux dépens ;

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

**ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.**

