

30.00  
ME

Appel N°586 du 09/05/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°264/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 10/04/2019

Affaire :

Madame SASSO AYA

(Maître KOUADIO FRANCOIS)

C/

LA SOCIETE D'ETUDE ET DE  
DEVELOPPEMENT DE LA CULTURE  
BANANIERE dite SCB

(SCPA RAUX-AMEN & ASSOCIES)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame  
SASSO Aya ;

L'y dit partiellement fondée ;

Dit que le contrat de bail liant les parties est  
valable ;

Condamne la Société d'Etude et de  
Développement de la Culture Bananière  
dite SCB, à lui payer la somme de trente  
millions soixante-dix mille (30.070.000)  
francs CFA, correspondant aux loyers échus  
et impayés de Janvier 2000 à Mars 2019 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent  
jugement à hauteur de la somme de trente  
millions soixante-dix mille (30.070.000)  
francs CFA ;

Condamne la SCB aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du dix Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit  
Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE,**  
Président ;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA EDJIKEME,  
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE  
AUGUSTE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**  
Greffier ;

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

**Madame SASSO AYA,** née vers 1935 à Tiassalé, de nationalité  
ivoirienne, ménagère, demeurant à Abidjan Yopougon Selmer ;

Laquelle fait élection de domicile au Cabinet de Maître  
KOUADIO FRANCOIS, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y  
demeurant Abidjan Plateaux, Angle Avenue CHARDY, rue  
LECOEUR, immeuble CHARDY, rez-de-chaussée, 01 BP 3701  
Abidjan 01, Tel : 20 21 41 93 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE D'ETUDE ET DE DEVELOPPEMENT DE LA  
CULTURE BANANIERE dite SCB,** société anonyme avec  
conseil d'administration, au capital de 787.029.000FCFA, dont le  
siège est sis à Abidjan Plateaux, 30 rue Toussaint Louverture,  
quartier indénié, 01 BP 1260 Abidjan 01 ; Tel : 20 20 93 00, fax :  
20 20 93 20 ;

Ayant pour conseil la SCPA RAUX-AMEN & ASSOCIES, Avocats  
près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan Cocody II  
Plateaux Vallon, immeuble Antilope, 2<sup>ème</sup> étage, BP 503 Cidex 3  
Rivera, Tel : 22 41 76 72, fax : 22 41 79 14 ;

Défenderesse.

D'autre part ;



270519  
Cm m lara

Enrôlée pour l'audience du jeudi 24 janvier 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée 30 janvier 2019 devant la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZUNON JOEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 27 février 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 289/2019 ;

A l'audience du 27 février 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 03 Avril 2019 ;

A ladite audience, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 10 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par exploit du 03 Janvier 2019, madame SASSO Aya a fait servir assignation à la Société d'Etude Bananière et de Développement de la Culture Bananière dite SCB d'avoir à comparaître, le 24 Janvier 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 30.60.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2000 au 31 Décembre 2018, ainsi que ceux à échoir jusqu'au prononcé de la présente décision ;
- Condamner celle-ci, à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, madame SASSO Aya expose que par



contrat de bail conclu courant année 2015, elle, ainsi que plusieurs propriétaires terriens, ont donné en location, dans la même convention, plusieurs parcelles de terrain à la SCB ;

Elle souligne, que pour ce qui la concerne, elle a donné à bail à la SCB une parcelle de terrain d'une contenance de 167 hectares, à raison d'un loyer mensuel de 1.670.000 F CFA, soit la somme de 10.000 F CFA/hectare ;

Elle soutient, que la défenderesse ne paie pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 30.060.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier 2000 à Décembre 2018, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du jugement ;

Elle prétend, que les multiples relances qu'elle lui a adressées en vue de recouvrer sa créance, sont demeurées vaines ;

Cette défaillance de la défenderesse, poursuit-elle, lui occasionne un préjudice certain, lié au fait qu'elle ne dispose pas de ses fonds pour pourvoir à ses besoins personnels et particulièrement, à ses soins de santé ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de condamner la SCB à lui payer la somme de 30.060.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers, ainsi que les loyers à échoir, outre celle de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêt

En outre, madame SASSO Aya fait observer que l'arrêt de la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême dont se prévaut la SCB, prononce l'annulation des contrats liant cette dernière à messieurs SEDJI Kassi et Tanoh Kassi Ambroise ;

Elle ajoute, que ces contrats portaient sur des parcelles de terrain différentes de la tienne ;

Dès lors, pour elle, les effets juridiques de cet arrêt ne peuvent être valablement étendus au contrat de bail par elle conclu avec la SCB, relativement à sa parcelle de terrain d'une contenance de 167 hectares ;

En réplique, la SCB fait noter que les propriétaires terriens, avec lesquels elle a conclu le contrat du 23 Janvier 1995, se sont tous faits représenter pour la signature dudit contrat, par monsieur TANOI Kassi Ambroise ;

Elle fait noter, qu'à la suite d'un recours en annulation initié par la famille N'GOKONOU devant la Section de Tribunal de Tiassalé, ladite juridiction a, par jugement N°74 rendu le 25 Juillet 2000, prononcé la nullité de ladite convention, et ordonné l'expulsion des propriétaires terriens des parcelles qu'ils occupent, hors mis

CT



celle d'une superficie de 20 hectares appartenant à monsieur TANOHI Kassi Ambroise ;

Ce jugement, poursuit-elle, a été confirmé par les arrêts N°849 du 05 Juillet 2002 et N°239/13 du 08 Mai 2013, rendus respectivement par la Cour d'Appel d'Abidjan et la Chambre judiciaire de la Cour Suprême ;

Tirant les conséquences de l'annulation de la convention du 23 Janvier 1995, la SCB estime que madame SASSO Aya ne peut valablement lui réclamer des loyers pour la période sus indiquée ;

Ainsi, elle prie la juridiction de céans de rejeter sa demande, comme étant mal fondée ;

### **SUR CE**

#### **EN LA FORME**

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

La société SCB a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer contradictoirement ;

##### **Sur le taux du ressort**

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce, « *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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

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

L'action ayant été initiée dans les formes et délais légaux, il y a lieu de la recevoir ;

#### **AU FOND**

of



**Sur la contestation relative à la nullité du contrat de bail liant madame SASSO Aya à la SCB**

La SCB fait valoir, que suivant les décisions de justice sus indiquées, le contrat de bail la liant à madame SASSO Aya a été annulé ;

Pour sa part, madame SASSO Aya s'oppose à ce moyen, arguant que le contrat de bail en cause, demeure valable ;

Pour ce faire, elle relève, que les décisions de justice dont se prévaut la défenderesse, concernent les contrats de bail liant cette dernière à messieurs TANOI Kassi Ambroise et SEDJI Kassi ;

Dès lors, pour elle, les effets juridiques de ces décisions, ne peuvent être valablement étendus à la convention de bail la liant à la SCB ;

Il est de principe en droit processuel, que les obligations découlant des décisions de justice ont un effet relatif entre les parties prenantes à l'instance judiciaire ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, qu'à travers la seule convention du 23 Janvier 1995, la SCB a conclu avec plusieurs propriétaires terriens, divers contrats de bail, portant sur des parcelles de terrain différentes ;

Pour ce qui concerne particulièrement messieurs TANOI Kassi Ambroise et SEDJI Kassi, les conventions les liant à la SCB, portent respectivement sur des parcelles de terrain d'une contenance de 163,15 Ha et 185,10 Ha, la première, pour un loyer mensuel de 1.630.000 F CFA, l'autre, pour un loyer mensuel de 1.850.000 F CFA ;

S'agissant de madame SASSO Aya, la convention la liant à la SCB porte sur la location d'une parcelle de terrain d'une contenance de 167 Ha, pour un loyer mensuel de 1.670.000 F CFA ;

Il s'induit de ce qui précède, que bien que formalisées dans un même acte, les conventions de bail liant messieurs TANOI Kassi Ambroise, SEDJI Kassi et madame SASSO Aya à la SCB, constituent de fait, des actes juridiques autonomes les uns des autres, ce, d'autant plus que chacun des susnommés a eu à consentir à ladite convention, tel qu'il ressort de la fiche d'émargement annexée à celle-ci ;

En outre, il ressort des décisions de justice susvisées, que l'annulation prononcée par le juge, ne concerne que les contrats de bail liant la SCB à messieurs TANOI Kassi Ambroise et SEDJI Kassi, relativement aux parcelles de terrain d'une superficie de 163,15 Ha et 185,10 Ha ;

Dès lors, en application du principe de l'effet relatif rattaché à toute décision de justice, la SCB est mal venue à étendre les effets des jugements et arrêts susdits, au contrat de bail la liant à madame SASSO Aya ;

SP





D'où il suit, que le contrat de bail par elle conclut avec la demanderesse demeure valable jusqu'à ce jour ;

**Sur le bien-fondé de la demande en paiement d'arriérés de loyers**

Madame SASSO Aya sollicite la condamnation de la SCB à lui payer la somme de 30.060.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Décembre 2018, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.*

*Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;*

Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort de la convention du 23 Janvier 1995, que madame SASSO Aya a donné en location à la SCB, une parcelle de terrain d'une contenance de 167 Ha, moyennant un loyer mensuel de 1.670.000 F CFA ;

Il n'est pas contesté, que depuis l'an 2000 jusqu'à ce jour, la SCB n'a plus acquitté les loyers, motif pris de ce que ce contrat a été annulé ;

Toutefois, il découle des motifs qui précèdent, que ce moyen tiré de l'annulation de la convention en cause est inopérant, de sorte que ce n'est pas à juste titre que la SCB s'abstient de payer les loyers à madame SASSO Aya ;

Il est constant à l'examen des pièces du dossier que la SCB est redevable envers la demanderesse de la somme de 30.060.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2000 à Décembre 2018, outre celle de 5.010.000 F CFA, correspondant aux loyers de Janvier 2019 à Mars 2019 échus au cours de la présente instance et réclamés par la demanderesse ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer madame SASSO Aya bien fondée en sa demande et condamner la SCB, en application de l'article 112 précité, à lui payer en totalité, la somme de 35.070.000 au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2000 à Mars 2019 ;

**Sur le bien fondé de la demande en paiement de dommages et intérêts**



Madame SASSO Aya sollicite la condamnation de la SCB à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, pour avoir manqué à son obligation de payer les loyers ;

L'article 1147 du code civil dispose : « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

Ce texte nécessite pour son application, la réunion de trois conditions cumulatives notamment la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

La faute en matière contractuelle, résulte de la violation des clauses du contrat ;

En l'espèce, la faute commise par la SCB est caractérisée par le non-respect de son obligation de payer les loyers, durant la période de Janvier 2000 à Mars 2019 ;

Au titre du préjudice, madame SASSO Aya soutient qu'elle n'a pu disposer de ces fonds pour faire face à ses besoins personnels, et particulièrement, couvrir les soins nécessaires à la pathologie dont elle souffre ;

Toutefois, ses affirmations ne sont étayées par aucun élément de preuve, tel qu'un dossier ou certificat médical ;

D'où il suit, que le préjudice qu'elle prétend avoir subi n'est pas établi ;

L'une des conditions de la responsabilité civile contractuelle faisant défaut, en l'occurrence, le préjudice, il y a lieu de déclarer madame SASSO Aya mal fondée en sa demande et l'en débouter ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Madame SASSO Aya sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il découle des motifs qui précèdent, que la SCB a pris en location une parcelle de terrain appartenant à madame SASSO Aya, sans payer les loyers pendant toute la période de Janvier 2000 à Mars 2019

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que la SCB acquitte lesdits arriérés de loyers ;



Par conséquent, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire ;

**Sur les dépens**

La SCB succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame SASSO Aya ;

L'y dit partiellement fondée ;

Dit que le contrat de bail liant les parties est valable ;

Condamne la Société d'Etude et de Développement de la Culture Bananière dite SCB, à lui payer la somme de trente millions soixante dix mille (30.070.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier 2000 à Mars 2019 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement à hauteur de la somme de trente millions soixante-dix mille (30.070.000) francs CFA ;

Condamne la SCB aux 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. /.



$1.5\% \times 30\,070\,000 = 451\,050$

ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 22 MAI 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 15 F° 40  
N° 239 Bord 215/02  
DEBET : quatre cent cinquante et un mille  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  


17/05/19  
quatre cent cinquante et un mille  
cent cinquante francs



UNCLASSIFIED  
EXCLUDED FROM AUTOMATIC  
DECLASSIFICATION  
SCHEDULE  
DATE 03/07/2012  
BY 60321 JSP  
EVALUATION BY 60321 JSP

26