

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°614/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 24/04/2019

Affaire :

LA SCI MAISON DU MALI

(Maître SERITOUBA GNANGUE)

C/

L'ETABLISSEMENT BADENKO

(SCPA ORE-DIALLO-LOA)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de la SCI MAISON  
DU MALI ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne la SCI MAISON DU MALI aux  
dépens de l'instance.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,  
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO,  
BERET ADAM'S 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:

**La Société Civile Immobilière MAISON DU MALI dite SCI MAISON DU MALI**, ayant son siège social à Abidjan-Plateau, sis à la rue du commerce, au 1<sup>er</sup> étage de l'Immeuble Le Mali, 01 BP 2746 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur LASSINA DIOURTE, Administrateur Gestionnaire, de nationalité malienne, domicilié audit siège ;

Laquelle fait élection de domicile en l'Etude de son conseil Maître SERITOUBA GNANGUE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Marcory, Immeuble La Madone, rez-de-chaussée, 10 BP 2913 Abidjan 10, Tel : 21 26 25 93 / 07 67 87 70 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**L'ETABLISSEMENT BADENKO**, société à responsabilité limitée, dont le siège social est à Abidjan Plateau, immeuble la Mali, 4<sup>ème</sup> étage, porte 403-404, 13 BP 2501 Abidjan 13, Contacts : 07 82 98 62 / 07 45 45 08, prise en la personne de son représentant légal, monsieur DRAMERA BARADJI CHECK OUMAR, son gérant, en ses bureaux ;

ayant élu domicile à la SCPA ORE-DIALLO-LOA, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 février 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 27 février 2019 pour les répliques de la demanderesse ;

A l'audience du 27 février 2019, la cause a été renvoyée au 06 mars 2019 pour la défenderesse;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 13 mars 2019 pour la demanderesse;

A la date du 13 mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 avril 2019 ;

A cette date, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 24 avril 2019

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

#### **LE TRIBUNAL.**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Suivant exploit d'huissier en date du 08 février 2019, la SCI MAISON DU MALI a fait servir assignation à l'Etablissement BADENKO d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 20 février 2019 aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- constater la résiliation du bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de l'Etablissement BADENKO du local qu'elle occupe ;
- la condamner à lui payer la somme de 4.486.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ainsi composée :  
3.360.000 FCFA loyers échus et impayés de janvier 2017 à

décembre 2017 ;

564.000 FCFA au titre des loyers et reliquat de loyer impayés de novembre 2018 à décembre 2018 ;

560.000 FCFA loyers impayés de janvier 2019 :

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

-condamner l'établissement BADENKO aux dépens ;

Au soutien de son action, la SCI MAISON DU MALI expose que, suivant contrat de bail du 1<sup>er</sup> février 2012, elle a donné en location à usage professionnel à l'établissement BADENKO un local, moyennant un loyer mensuel de 280.000 FCFA charges y comprises;

Elle ajoute que le loyer a subi deux augmentations ; ainsi, il est passé en janvier 2018 à 392.000 FCFA et à 562.000 FCFA en janvier 2019 ;

Elle souligne que la défenderesse ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 4.486.000 FCFA ;

Elle allègue que conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle lui a servi par exploit en date du 16 novembre 2018 une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, toutefois, celle-ci ne s'est pas exécutée et se maintien dans le local ;

Elle indique relativement à l'augmentation du loyer, elle a adressé le 06 septembre 2017 à tous les occupants de l'immeuble un courrier les informant de la révision du loyer à 532.000 FCFA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;

Elle souligne que c'est à la suite de ce courrier qu'elle a entamé des négociations avec l'établissement BADENKO et qu'ils ont convenu que le loyer mensuel à compter de la date sus invoqué serait de 392.000 FCFA ;

Elle fait savoir que cette situation lui crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Aussi, prie-t-elle le tribunal, de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme de 4.486.000 FCFA F CFA, au titre des loyers échus et impayés ;

Répliquant au moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevé, elle fait valoir que

contrairement aux allégations du défendeur,

que ce sont les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme qui s'appliquent et que la tentative de règlement amiable préalable n'est pas exigée en la matière ;

En réplique la défenderesse soulève l'irrecevabilité de l'action de la demanderesse pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Elle poursuit que, l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général auquel se réfère la SCI MAISON DU MALI pour justifier le défaut de tentative de règlement amiable préalable concerne l'action en résiliation des contrats de bail et l'expulsion des preneurs portée exclusivement devant la juridiction présidentielle statuant en matière de référés et ne prévaut donc pas devant le juge du fond, de sorte que la tentative de règlement amiable préalable s'impose en l'espèce ;

Subsidiairement au fond, elle fait savoir que dans un courrier en date du 18 février 2019, elle a contesté les augmentations effectuées par la SCI MAISON DU MALI ;

Elle indique que les parties ont convenu qu'en cas de contestation du montant du loyer, la demanderesse devait tenter un règlement amiable, ce qui n'a pas été fait en l'espèce, de sorte qu'il n'y a jamais eu d'augmentation de loyers ;

Elle explique que sur la base du loyer mensuel de 280.000 FCFA, elle a payé à la demanderesse la somme de 3.280.000 FCFA après réception de la mise en demeure, de sorte qu'elle ne reste rien lui devoir ;

Elle conclut donc à l'irrecevabilité de l'action de la SCI LA MAISON DU MALI et subsidiairement au mal fondée de ladite action ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

L'Etablissement BADENKO a fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

Aux termes 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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme de 4.486.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

#### **Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable**

L'Etablissement BADENKO soulève l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion de la SCI MAISON DU MALI pour non-respect de la procédure de tentative de règlement amiable préalable prescrite par la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce;

Aux termes de l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce : « *La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisie du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation* » ;

Par ailleurs, l'article 41 in fine de la même loi ajoute, que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il ressort de ces dispositions qu'à peine d'irrecevabilité de leur action, les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce ;

Cependant, en matière de résiliation de bail à usage professionnel et d'expulsion, l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial prévoit une procédure particulière, consistant à adresser une mise en demeure préalable à la partie adverse, au moins un mois avant la saisine des juridictions compétentes ;

Or, il résulte de l'article 10 du traité OHADA que les actes uniformes sont d'application directe et obligatoire nonobstant toutes

dispositions contraires de droit interne ;

Il s'ensuit que l'exigence d'une tentative de règlement amiable à initier par les parties avant toute saisine du tribunal de commerce, prescrite par les articles 5 et 41 de la loi ivoirienne n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, ne peut s'appliquer en matière de résiliation et expulsion ; l'article 10 susvisé consacrant la supériorité de l'acte uniforme sur la loi interne ;

En outre, en raison du lien de connexité existant entre les demandes en résiliation, en expulsion et la demande en paiement introduite dans le même acte d'assignation, la tentative de règlement amiable relativement à cette demande n'est pas obligatoire ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la défenderesse et déclarer l'action en résiliation et en expulsion recevable ;

L'action en paiement de la demanderesse a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

## **AU FOND**

### **Sur la demande en paiement des loyers**

La demanderesse sollicite la condamnation de l'Etablissement BADENKO à lui payer la somme de 4.486.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ainsi détaillés :

3.360.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de janvier 2017 à décembre 2017 ;

564.000 FCFA au titre des loyers et reliquat de loyer impayés de novembre 2018 à décembre 2018 ;

560.000 FCFA représentant les loyers impayés de janvier 2019 ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que: « *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.*» ;

En outre, l'article 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise que: « *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»;*

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse a manqué à son obligation de payer des loyers; de sorte qu'elle reste devoir à la demanderesse des arriérés de loyers ;

Celle-ci explique que le loyer mensuel a subi une révision de sorte que de 280.000 FCFA il est passé en janvier 2018 à 392.000 FCFA et à 562.000 FCFA en janvier 2019 ; toutefois, elle n'en rapporte la preuve ;

Dans ces conditions, l'Etablissement BADENKO ayant payé la somme de 3.280.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés au titre de la période réclamée, il y a lieu de dire ce chef de demande de la SCI MAISON DU MALI mal fondé et de l'en débouter ;

### **Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur**

La demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion du locataire du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que: « *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 respectées 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.*

*Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit.*

*La juridiction compétente statuant à bref délai constate la*

*résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;*

En l'espèce, il a été jugé que l'Etablissement BADENKO s'est acquitté des loyers au titre de la période réclamée ;

La résiliation du bail et l'expulsion de la défenderesse étant une conséquence du défaut de paiement du loyer, il y a lieu de dire la SCI MAISON DU MALI mal fondée en sa demande et de l'en débouter ;

### **Sur les dépens**

La demanderesse succombe à l'instance ;  
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la SCI MAISON DU MALI ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne la SCI MAISON DU MALI aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 00282815

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 28 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°..... 42  
N°..... 258 Bord..... 801/81

REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre