

TA/KY/KR

**REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE**

**COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN**

**TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N° 4097/2018

**JUGEMENT
CONTRADICTOIRE du
31/01/2019**

Affaire

**1-Monsieur OUATTARA
SOUNGALO Antoine**

**2-Madame OUATTARA née
YEO TENENA Cécile**

**(La SCPA Avocats Conseils
Associés (ACAs)**

Contre

**La Société ECOBANK
COTE D'IVOIRE**

DECISION :

**-----
Contradictoire
-----**

Reçoit l'action des époux Ouattara à savoir, OUATTARA Soungalo Antoine et Yéo Ténéna Cécile ;

Les y dit bien fondés ;

Constate la résiliation anticipée depuis le 30/05/2018, à l'initiative de la société Ecobank Côte d'Ivoire, locataire, du contrat de bail à usage professionnel qui la lie aux époux Ouattara à savoir, Soungalo Antoine et Yéo Ténéna Cécile ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique du jeudi trente-un janvier deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Messieurs N'GUÉSSAN BODO, KOFFI YAO, DICOH BALAMINE, DAGO ISIDORE, N'GUÉSSAN GILBERT, DOSSO IBRAHIMA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU, Greffier ;

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

1-Monsieur OUATTARA SOUNGALO Antoine, né le 21 novembre 1953 à Bonieredougou, Pharmacien Biogiste, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody Riviera IV Golf lot 266 îlot 14, 21 BP 844 Abidjan 21 ;

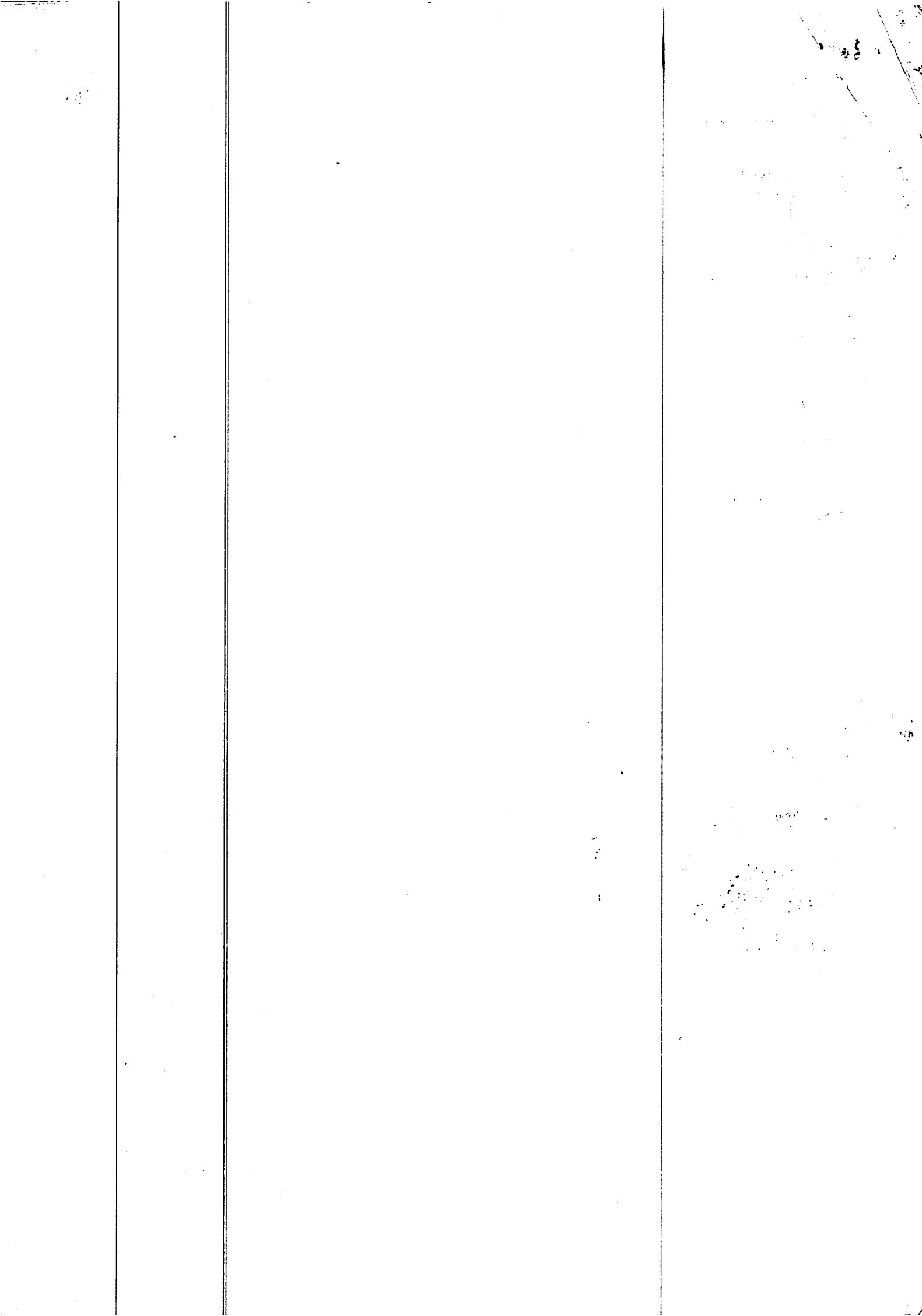
2-Madame OUATTARA née YEO TENENA Cécile, née le 26 décembre 1950 à Korhogo, Pharmacienne, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera IV Golf lot 266 îlot 14, 21 BP 844 Abidjan 21 ;

Demandeurs représentés par la **SCPA Avocats Conseils Associés (ACAs)**, Société Civile Professionnelle d'Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan-Cocody, Riviera Beach - 01 B.P 4100 Abidjan 01, Tél : (225) 22 47 74 73 / 22 46 32 42, Fax : (225) 22 47 74 75, Email : aca_abidjan@aviso.ci ;

d'une part ;

Et

La Société ECOBANK COTE D'IVOIRE, Société Anonyme avec Conseil d'Administration, enregistrée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-1988-B-



Dit qu'à compter de cette date, la société Ecobank est devenue une occupante sans titre ni droit ;

En conséquence, ordonne son expulsion du local à usage professionnel sis à Yopougon, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours ;

Condamne la société Ecobank Côte d'Ivoire aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA Avocats Conseils Associés (Acas), avocats aux offres de droit.

130 729, dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, Immeuble ECOBANK, Place de la République, Avenue Houdaille, 01 BP 4107 Abidjan 01, Tel: 20 31 92 00 / 20 21 88 16, prise en la personne de son représentant légal, demeurant au susdit siège social, en ses bureaux ;

Défenderesse représentée par la **SCPA KONAN-LOAN & ASSOCIES**, avocats à la Cour, 01 BP 1366 Abidjan 01, Tel : 22 41 74 41, Fax : 22 41 74 28

D'autre part ;

Enrôlée le 03 décembre 2018 pour l'audience du 06 décembre 2018, l'affaire a été appelée;

A cette date, une instruction a été ordonnée et confiée au juge KOFFI YAO et la cause a été renvoyée au 17 janvier 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°053/2019 ;

Appelée le 17 janvier 2019, l'affaire étant en état d'être jugée a été mise en délibéré pour décision être rendue le 31 Janvier 2019;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

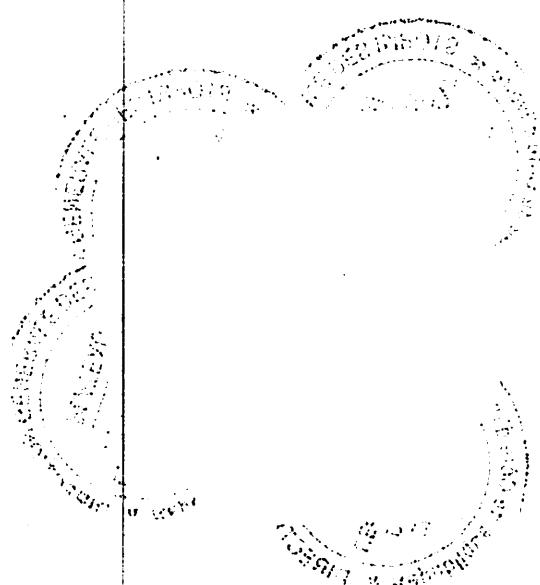
Ouï les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier de justice daté du 27 novembre 2018, les époux Ouattara à savoir, Soungalo Antoine et Yéo Ténéna Cécile, ont fait servir assignation à la société Ecobank Côte d'Ivoire aux fins de constatation de la résiliation à l'initiative d'Ecobank du contrat de bail à usage professionnel qui les lie et prononcer son expulsion du local qu'elle occupe dans l'ensemble immobilier leur appartenant, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ils exposent que suivant contrat signé avec la société Ecobank Côte d'Ivoire, elle exploite depuis 2012 une agence de proximité dans un local leur appartenant ;



Ils ajoutent qu'alors que ledit contrat suivait son cours, la défenderesse, par courrier du 29/11/2017, leur notifiait sa volonté d'y mettre fin à compter du 30/03/2018 ;

Toutefois, précisent-ils, advenue cette date, Ecobank se maintenait dans les lieux, refusant de les libérer, malgré un procès-verbal de constat et deux mises en demeure, dont l'une, d'avoir à libérer les lieux et l'autre, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Ils soulignent que le tribunal est simplement prié de constater la résiliation du contrat litigieux dont le chapitre relatif à sa durée prévoit expressément la procédure de résiliation choisie et utilisée par Ecobank ;

Cette dernière, en réaction, soulève in limine litis l'incompétence du tribunal de commerce en application de l'article 15 alinéa 2 du contrat litigieux qui attribue compétence au tribunal de première instance de Yopougon ;

Au fond, elle fait noter que son courrier de résiliation viole les stipulations de leur contrat en ce qu'il y a donné un préavis de quatre mois au lieu de six et ne saurait donc valoir comme tel ;

Au demeurant, elle estime qu'il doit être tenu pour acquis qu'elle a renoncé à la résiliation discutée pour s'être maintenue dans les lieux loués au-delà du 30/03/2018 ;

Enfin, la preuve que leurs liens contractuels se poursuivent réside selon elle, en ce qu'elle est à jour du paiement des loyers jusqu'en décembre 2019 et que les demandeurs qui ne le nient pas, détiennent par devers eux lesdits loyers payés d'avance ;

En réplique, les époux Ouattara relèvent que la compétence du tribunal est une compétence d'attribution découlant de l'article 9 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, à laquelle les parties n'ont pas pu déroger par convention particulière ;

Sur le fond, ils font noter que la renonciation à la résiliation défendue par Ecobank est inopérante car celle-ci, s'agissant du préavis stipulé du reste en leur faveur, ne peut se prévaloir de sa propre turpitude ;

Concernant les loyers prétendument payés à l'avance, ils affirment la tenir à la disposition d'Ecobank dont la renonciation intervenue après leur paiement confirme sa volonté de libérer les lieux, justifiant leur demande en expulsion ;

Par ailleurs, jugeant que leurs demandes procèdent d'un titre privé non contesté et que le maintien d'Ecobank dans les lieux

loués constitue une véritable voie de fait, ils disent solliciter à titre additionnel, que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire ;

En dernière réplique, Ecobank juge que le contrat qui la lie aux demandeurs est un acte mixte qui écarte la compétence exclusive du tribunal de commerce ;

Réagissant à la demande additionnelle d'exécution provisoire, elle conclut à son rejet comme mal fondée ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La société Ecobank a comparu et fait valoir des moyens ;

En application de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il y a lieu 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, l'intérêt du litige est indéterminé ;

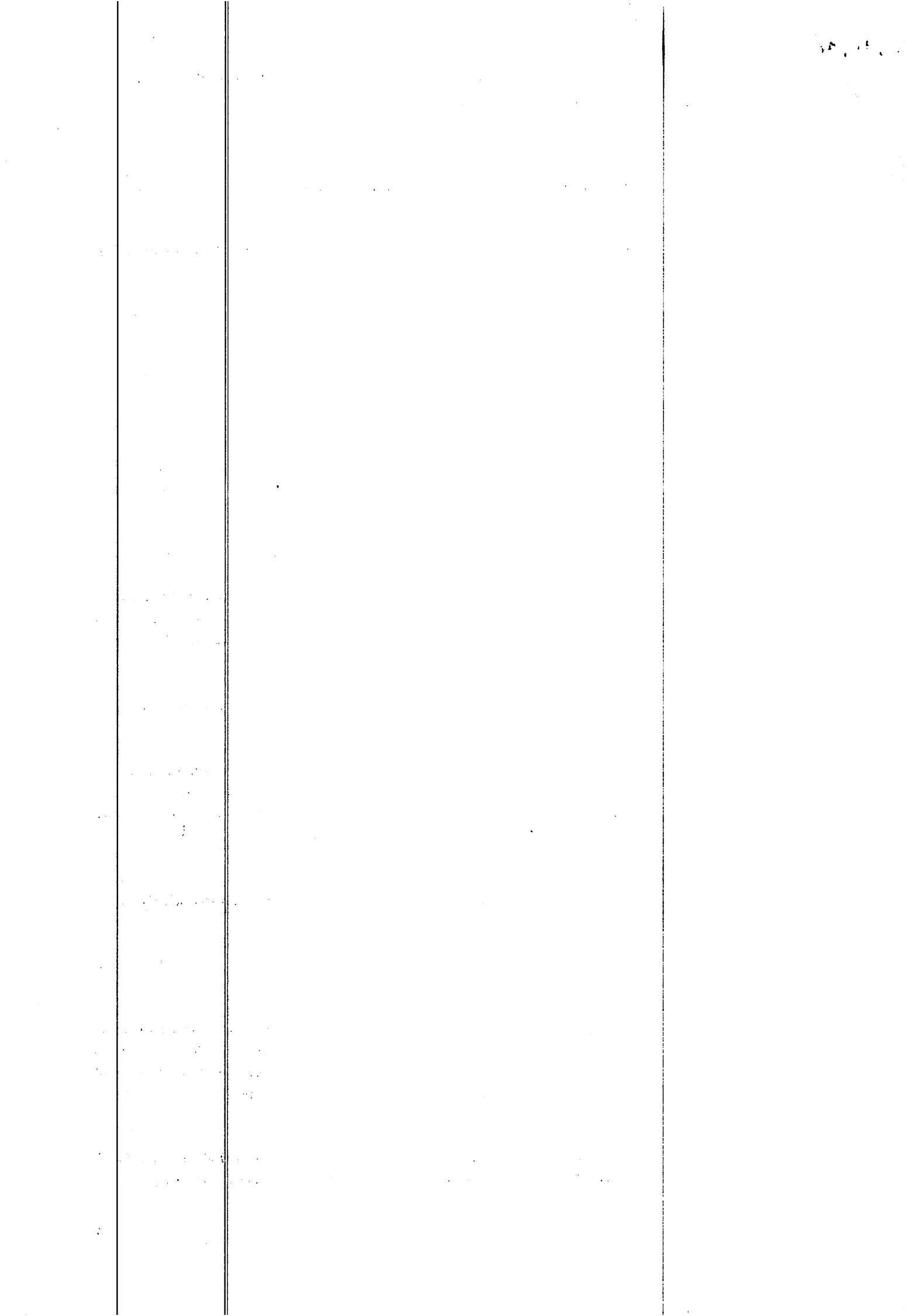
Il convient en conséquence de statuer en premier ressort ;

Sur la compétence du tribunal de commerce d'Abidjan

La société Ecobank soulève in limine litis l'incompétence du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Elle expose que le contrat de bail qui la lie aux époux Ouattara est un acte mixte pour lequel ces derniers, non commerçants, peuvent, en application de l'article 9 de la loi 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, saisir les tribunaux de droit commun ;

Or, justement, à l'article 15 alinéa 2 de leur contrat, il est inséré une clause attributive de juridiction qui désigne le tribunal de première instance de Yopougon, seul compétent pour connaître



des litiges y relatifs, en sorte que le tribunal de commerce saisi doit se dessaisir au profit du tribunal susvisé ;

L'article 9 de la loi susvisée dispose :

« Les juridictions de commerce connaissent :

- Des contestations relatives aux engagements entre commerçants au sens de l'Acte uniforme sur le droit commercial général ;
- Des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;
- Des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'Acte uniforme sur le droit commercial général ;
 - Toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;
- Des procédures collectives d'apurement du passif ;
- Plus généralement des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;
- Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce » ;

Il s'infère de cette disposition que la compétence des juridictions de commerce découle de conditions subjectives tenant à la qualité de commerçant des parties, de conditions objectives tenant à la nature d'actes de commerce et à des lois spéciales ;

Ce texte prévoit que dans les actes mixtes, la partie non commerçante, demanderesse, peut saisir les tribunaux de droit commun ou les juridictions commerciales ;

Un acte mixte est un acte commercial pour l'une des parties, et civil pour l'autre ;

En l'espèce, le contrat de bail est commercial pour la société Ecobank qui est une société commerciale par la forme et qui a conclu le contrat de bail pour les besoins de son commerce et civil pour les époux Ouattara qui sont tous deux pharmaciens ;

Ces derniers, demandeurs, qui avaient donc, en vertu de la disposition susvisée, la faculté de saisir les tribunaux de droit commun ou le tribunal de commerce, ont saisi ce dernier;

Pour faire échec à ce choix, la société Ecobank invoque l'article 15 alinéa 2 du contrat de bail litigieux qui attribue compétence au tribunal de première instance de Yopougon ;

Il faut rappeler que la compétence des juridictions de commerce telle que définie par l'article 9 est une compétence d'attribution fixée par ailleurs par une loi spéciale ;

Or, aux termes de l'article 9 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « les règles de compétence d'attribution sont d'ordre public. Est nulle toute convention y dérogeant » ;

En la cause, les demandeurs ayant opté pour la compétence du tribunal de commerce qui est d'ordre public, la clause attributive de juridiction contenue dans la convention des parties ne saurait avoir vocation à s'appliquer ;

Il s'ensuit que l'exception d'incompétence excipée doit être rejetée comme mal fondée ;

Sur la recevabilité

L'action principale des époux Ouattara a été initiée conformément à l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur la demande principale en expulsion

Les époux Ouattara fondent leur demande en expulsion de la société Ecobank sur un courrier de résiliation avec un préavis de quatre mois, à eux adressé le 29/11/2017 par cette dernière ;

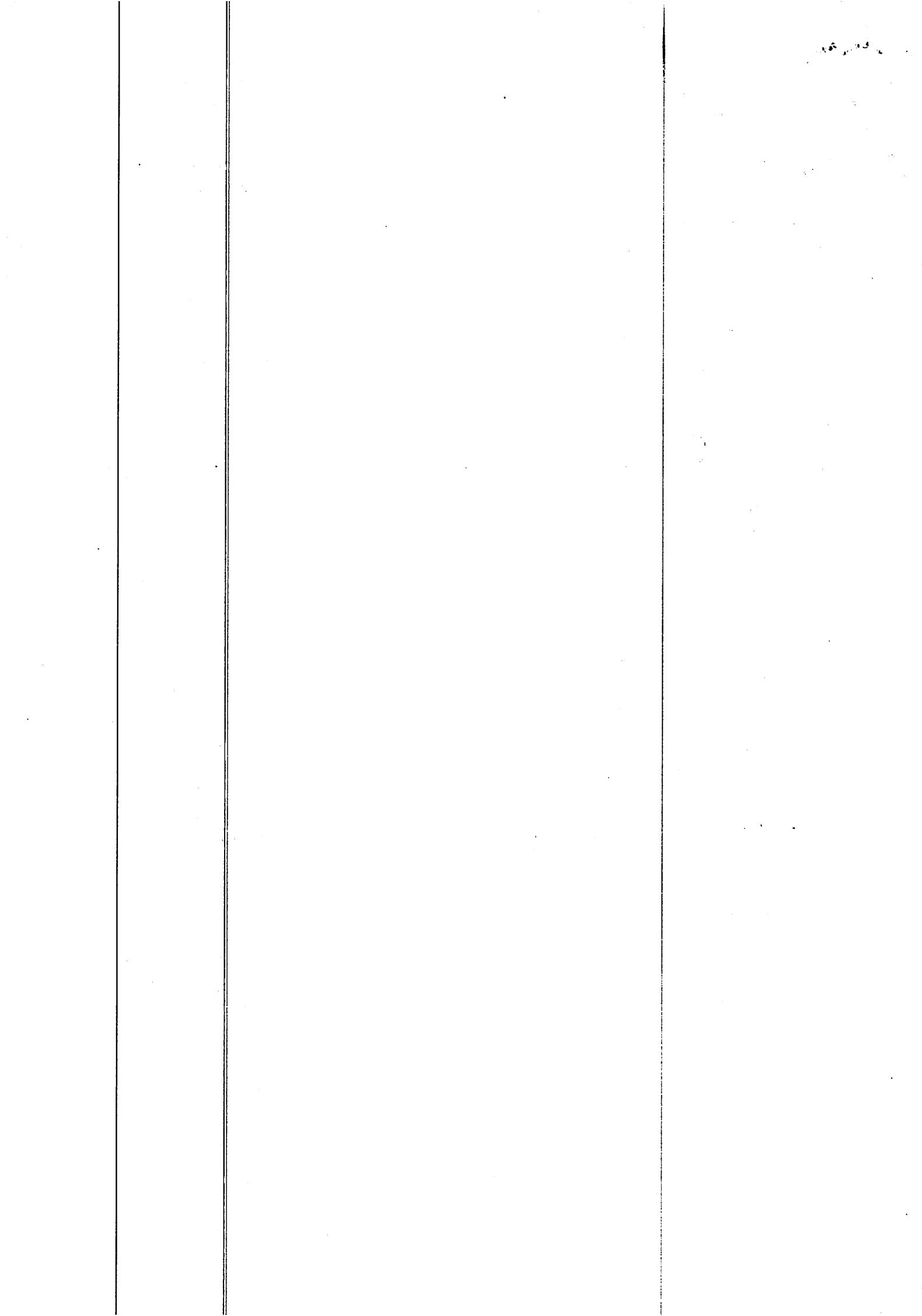
Pour s'opposer à cette demande, la société Ecobank soutient que le préavis susvisé, ne peut valoir comme tel, car, inférieur à celui de six mois prévu au contrat ;

En tout état de cause, elle dit avoir renoncé à la résiliation anticipée, pour être demeurée dans les lieux loués au-delà du délai de préavis et qu'elle est à jour du paiement de ses loyers jusqu'en décembre 2019 ;

De ces moyens de défense se dégagent deux questions ;

Quelle est la valeur d'un préavis dont le délai est inférieur à celui prescrit par les parties ou la loi ;

Le locataire peut-il rétracter sa décision de résiliation anticipée du bail ;



Par rapport à la première question, il faut convenir qu'en signifiant par courrier un congé plus court auquel les époux Ouattara ne se sont pas opposés, la volonté commune des parties a été désormais de mettre fin au bail à l'échéance proposée par la société Ecobank;

Cela est conforme à la volonté des parties considérée comme leur loi dans les contrats en général et dans les contrats de bail à durée déterminée en particulier dans lesquels elles peuvent volontairement et mutuellement accepter des délais de préavis plus courts que ceux prévus par la loi, les usages ou leur convention initiale ;

En tout état de cause le fait pour Ecobank de signifier un congé inférieur à celui initialement prévu par les parties n'affecte en rien la validité d'un tel congé qui sera le cas échéant, simplement reporté, de telle sorte que le délai prescrit soit atteint ;

En la présente cause, le délai de préavis initialement convenu étant de six mois, pour un préavis signifié le 29/11/2017, la date butoir est le 30 mai 2018 ;

S'agissant de la seconde question, le locataire qui délivre congé et souhaite ensuite rétracter ce congé ne pourra en principe pas le faire ;

Toutefois, le bailleur peut accepter cette rétraction s'il tolère la présence du locataire au-delà dudit congé et accepte les loyers acquittés sur cette période ;

En clair, la rétractation est impossible, sauf acceptation expresse du bailleur ou se déduisant des circonstances ;

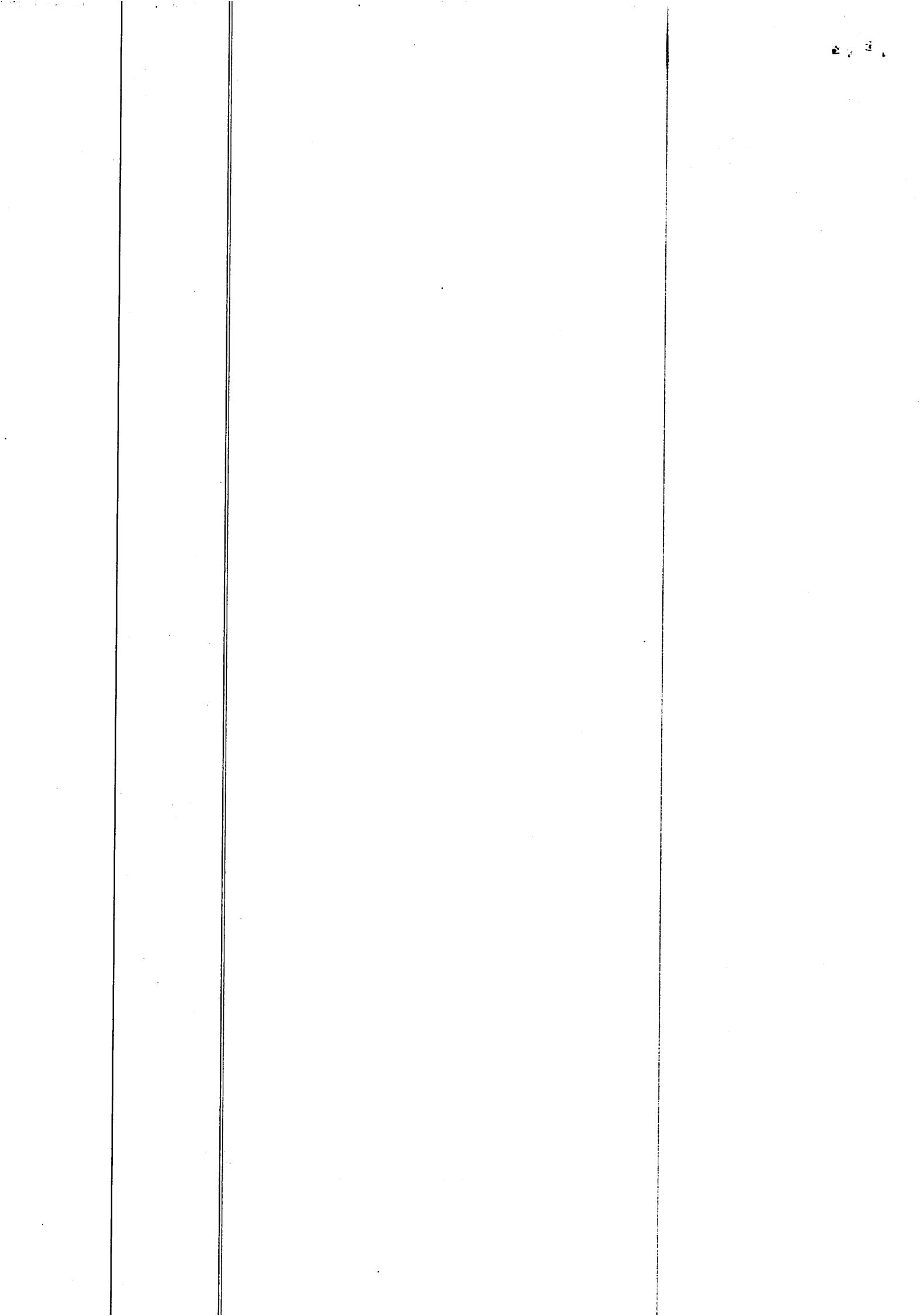
La société Ecobank prétend être restée dans les locaux loués et justifie du paiement de ses loyers jusqu'en décembre 2018 ;

Sauf que les demandeurs s'opposent ouvertement à son maintien et précisent que les loyers acquittés par anticipation avant même l'initiative de résiliation prise par la société Ecobank ne peuvent peser en sa faveur ;

Pour marquer leur refus à la continuation du bail, ils produisent une mise en demeure datant d'avril 2018 et disent que le reliquat des loyers demeure une créance dont Ecobank est libre d'apprécier les suites ;

Au regard de telles circonstances, il faut conclure que la renonciation à la résiliation anticipée n'est pas valable en la présente cause ;

Il y a donc lieu de s'en tenir à la volonté première de la société Ecobank de libérer les lieux qui a été acceptée ;



Cette volonté est conforme à la convention des parties, leur loi selon l'article 1134 du code civil car, il est stipulé au contrat de bail litigieux que « Le présent bail est conclu pour une durée de six (6) années qui prend effet à compter de la signature des présentes, et renouvelable par tacite reconduction, par période de six (6) années, sauf résiliation expresse formulée par écrit contre décharge par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de six(6) mois » ;

Cette disposition conventionnelle est elle-même conforme à la loi puisqu' aux termes de l'article 125 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant droit commercial général « Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance » ;

Ce formalisme ayant été respecté et comme sus jugé, depuis donc le 30/05/2018, le préavis de six mois convenu a expiré et depuis cette date, la société Ecobank doit être considérée comme une occupante sans titre ;

C'est donc à bon droit que son expulsion est sollicitée ;

Sur la demande d'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent que le tribunal assortisse sa décision de l'exécution provisoire ;

Le délai de préavis étant largement expiré, le maintien de la société Ecobank dans les lieux loués s'analyse en une voie de fait à laquelle il convient de mettre fin de toute urgence ;

En application de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il sied de prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Sur les dépens

La société Ecobank succombe et doit supporter les dépens ;

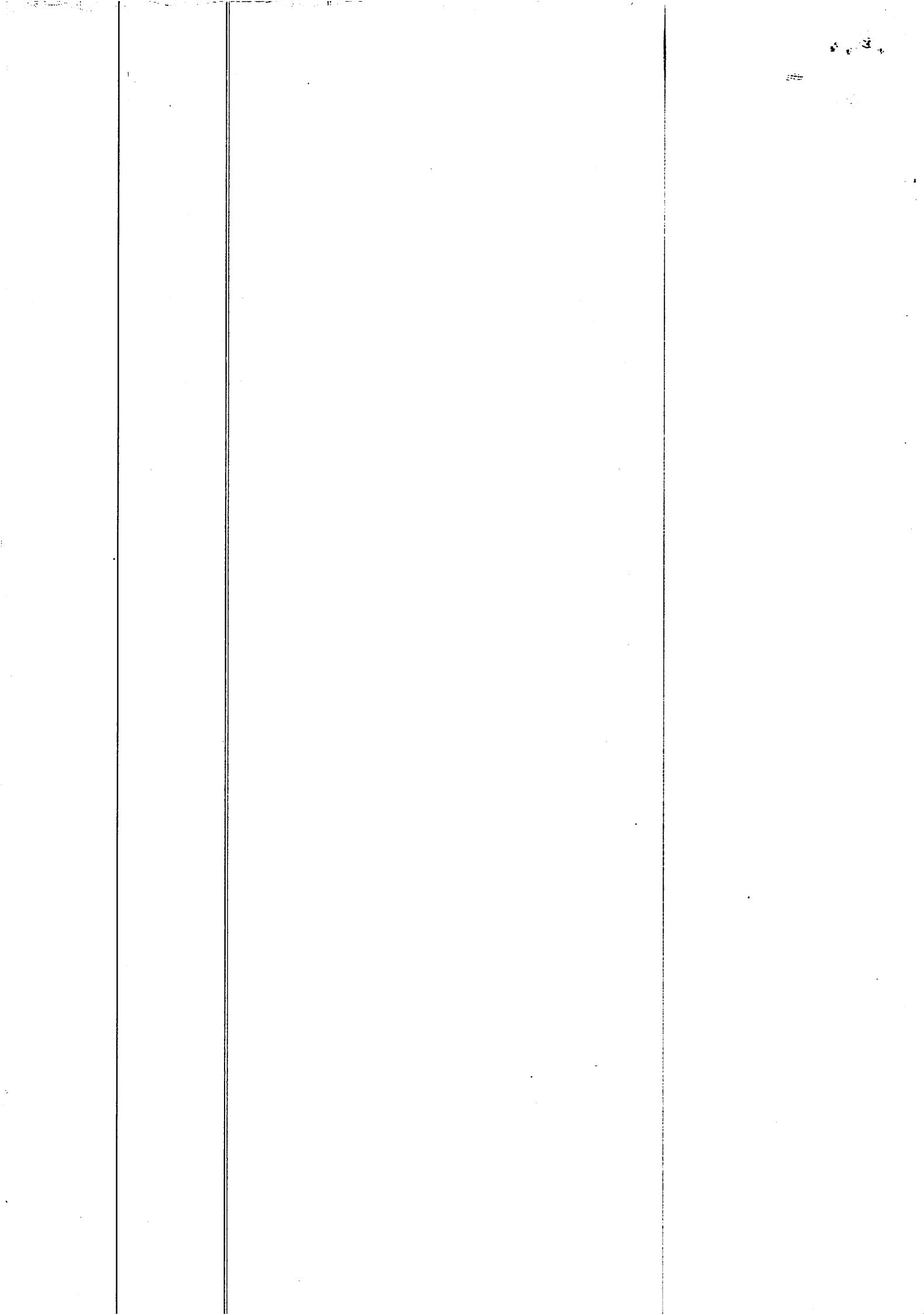
PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit l'action des époux Ouattara à savoir, OUATTARA Soungalo Antoine et Yéo Ténéna Cécile ;

Les y dit bien fondés ;

Constate la résiliation anticipée depuis le 30/05/2018, à l'initiative de la société Ecobank Côte d'Ivoire, locataire, du contrat de bail



à usage professionnel qui la lie aux époux Ouattara a savoir, Soungalo Antoine et Yéo Ténéna Cécile ;

Dit qu'à compter de cette date, la société Ecobank est devenue une occupante sans titre ni droit ;

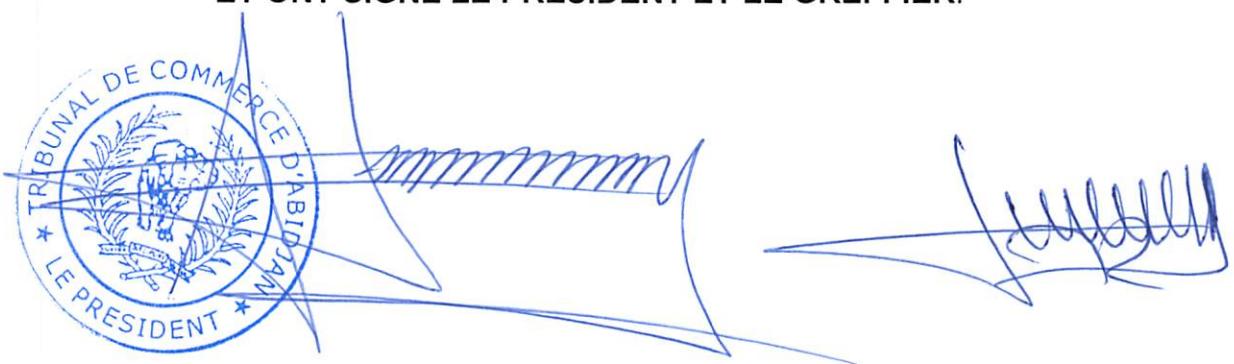
En conséquence, ordonne son expulsion du local à usage professionnel sis à Yopougon, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours ;

Condamne la société Ecobank Côte d'Ivoire aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA Avocats Conseils Associés (Acas), avocats aux offres de droit.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.



N° Proc: 00282797

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 19 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 23

N° 458 Bord 190 J. 70

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

affirmat

REPORT OF THE
COMMITTEE ON
THE PROTECTION
OF HUMAN SUBJECTS
IN RESEARCH