

30000  
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4096/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/02/2019

Affaire :

Monsieur BOUNDAOGO OUMAR  
(SCPA PAUL KOUASSI & Associates)

C/

L'AGENCE IMMOBILIERE DAVCOM

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable la demande en paiement  
de monsieur BOUNDAOGO Oumar ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne l'Agence Immobilière DAVCOM  
à lui payer la somme de cinq cent mille  
(500.000) francs CFA, correspondant aux  
loyers échus et impayés de Novembre et  
Décembre 2018 ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne l'Agence Immobilière DAVCOM  
aux dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 FEVRIER  
2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 20 février 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

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

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO  
épouse TRAORE, Messieurs KOUAKOU KOUADJO  
LAMBERT, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN  
VIVIEN**, Greffier;

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

**Monsieur BOUNDAOGO OUMAR**, né le 22-01-1973 à  
Bouaflé, de nationalité ivoirienne, chef d'entreprise, domicilié à  
AONKOUA 3, téléphone : 89-30-10-49 ;

Demandeur;

part ;

Et ;

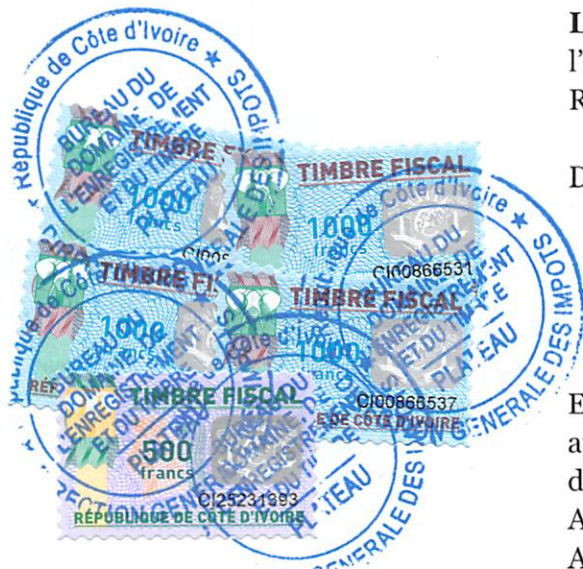
**L'AGENCE IMMOBILIERE DAVCOM**, locataire dans  
l'immeuble du requérant sis à Akouédo Génie 2000 Extension,  
Route d'Abatta village ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 06 décembre 2019, l'affaire a été  
appelée et renvoyée au 12 décembre 2018 pour attribution  
devant la 3<sup>e</sup> chambre ;

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge  
ABOUT ;





Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 067/19 et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 16 janvier 2019 ;

A cette dernière audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 20 février 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

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 d'huissier en date du 27 Novembre 2018, monsieur BOUNDAOGO Oumar a fait servir assignation à l'Agence Immobilière DAVCOM d'avoir à comparaître, le 06 Décembre 2018, par-devant la juridiction présidentielle du Tribunal de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 1.500.000 F CFA au titre des arriérés de loyers de Mai, Août, Septembre, Octobre, Novembre et Décembre 2018, outre celle de 150.000 F CFA au titre des pénalités de retard ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- Ordonner en conséquence, l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Au soutien de son action, monsieur BOUNDAOGO Oumar expose qu'il a donné en location à l'Agence Immobilière DAVCOM, l'appartement N°A2 composant l'immeuble bâti sur le lot N°92 ilot N°6 sis à Akouédo Génie 2000 Extension route d'Abatta Village, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 250.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il soutient que le loyer est payable au plus tard le 05 du mois en cours, sous peine de paiement d'une pénalité de retard de 10% ;

ct



Il prétend, que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 1.500.000 F CFA, correspondant à la période Mai 2018 et d'Août à Décembre 2018, outre celle de 150.000 F CFA au titre des pénalités de retard ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mise en demeure de payer par exploits des 15 et 26 Octobre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans, de la condamner à lui payer en totalité, la somme de 1.650.000 F CFA, de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

En réplique, la société DAVCOM excipe avant tout débat au fond, de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Subsidiairement au fond, elle affirme qu'elle a déjà payé les loyers réclamés par monsieur BOUNDAOGO Oumar et produit plusieurs quittances pour attester ses allégations ;

En outre, elle soutient qu'au titre du paiement desdits loyers, elle a émis auprès de sa banque, un ordre de virement permanent, de sorte que pour elle, le demandeur n'a plus de raison de s'inquiéter pour le recouvrement des loyers ;

Poursuivant, l'agence immobilière DAVCOM relève qu'au cours de la présente instance, monsieur BOUNDAOGO Oumar lui a notifié, par courrier du 28 Décembre 2018, qu'il augmentait les loyers à la somme de 300.000 F CFA ;

Selon elle, ce courrier dénote à l'évidence de la volonté du demandeur de poursuivre leur relation de bail ;

Ainsi, s'appuyant sur l'argumentation qui précède, elle sollicite le rejet de l'action de monsieur BOUNDAOGO Oumar comme étant mal fondée ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, rabattu son délibéré et solliciter d'office les observations des parties sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable ;

### **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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



L'agence immobilière DAVCOM a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

### **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 et dernier ressort ;

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

L'agence immobilière DAVCOM excipe de l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

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 » ;*

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 en découle que 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, faute de quoi l'action doit être déclarée irrecevable ;

Le tribunal rappelle que l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commerciale général, organise l'action en justice initiée par une des parties à un contrat de bail à usage commercial





ou professionnel, pour non-respect des clauses ou conditions dudit bail, en soumettant cette action à une mise en demeure préalable, servie à la partie débitrice de l'obligation contractuelle, un mois avant la saisine de la juridiction compétente ;

Il s'ensuit que ledit texte a prévu une procédure particulière de saisine du tribunal aux fins de résiliation du bail à usage professionnel et d'expulsion, le cas échéant, du preneur ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que la présente action initiée par monsieur BOUNDAOGO Oumar a pour objet, la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, l'expulsion de cette dernière des lieux loués et sa condamnation à lui payer les loyers échus et impayés ;

Il est également constant que le demandeur a servi une mise en demeure à l'Agence Immobilière DAVCOM, par exploit du 26 Octobre 2018 ;

Il en résulte que pour le présent litige, les modalités de saisine de la juridiction compétente ayant été soumises par l'article 133 de l'acte uniforme précité, à une mise en demeure demeurée sans suite, un mois après sa réception par la partie contre laquelle l'action est dirigée, l'exigence d'une tentative de règlement amiable à initier par les parties avant toute saisine du tribunal de commerce compétent, 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 ; ce, en raison de la supériorité des normes communautaires sur le droit interne prévue par l'article 10 du traité OHADA qui dispose que : *Les actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toute disposition contraires de droit interne antérieure ou postérieure* ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable, comme étant inopérante dans le présent litige :

**Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable**

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 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.*

*La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;*

*Il en ressort, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;*

*Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;*

*La sanction rattachée à l'inobservation de ces conditions est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;*

*En l'espèce, la mise en demeure du 26 Octobre 2018 n'indique pas, que la juridiction statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, dans le délai d'un mois à compter de sa signification ;*

*Faute d'avoir précisé ce délai d'un mois, il convient de dire, en application de l'article 133 suscité, que la mise en demeure du 26 Octobre 2018 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;*

of



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

L'action en paiement ayant été initiée conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

### **AU FOND**

### **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

Monsieur BOUNDAOGO Oumar, sollicite la condamnation de la société DAVCOM à lui payer la somme de 1.500.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Pour s'opposer à cette demande, l'agence immobilière DAVCOM argue qu'elle a déjà acquitté les loyers réclamés ;

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. » ;*

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général précise : *« 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 principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant que la défenderesse a manqué à son obligation de payer le loyer ;

Toutefois, la société DAVCOM produit quatre quittances établis le 12 Décembre 2018, attestant qu'elle a payé les loyers de Mai, Août, Septembre et Octobre 2018, soit la somme de 1.000.000 F CFA ;

Dès lors, il convient de déduire ce montant de la créance de 1.500.000 F CFA réclamée par le demandeur et juger, que l'agence immobilière DAVCOM reste lui devoir la somme de 500.000 F CFA, correspondant aux loyers de Novembre 2018 et Décembre 2018 dont la preuve du paiement n'est rapportée ;

Par conséquent, il y a lieu, en application de l'article 112 précité, de la condamner à payer à monsieur BOUNDAOGO Oumar, ladite somme de 500.000 F CFA ;

OT



**Sur le bienfondé de la demande en paiement des pénalités de retard**

Monsieur BOUNDAOGO Oumar sollicite la condamnation de l'agence immobilière DAVCOM, à lui payer la somme de 150.000 F CFA, correspondant aux intérêts de retard relatifs au paiement des loyers de Mai 2018 et Août 2018 ;

L'article 1315 du code civil dispose : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver* » ;

Il s'évince de cette disposition, que celui qui réclame le paiement d'une somme d'argent doit rapporter la preuve de sa créance ;

En l'espèce, monsieur BOUNDAOGO Oumar prie la juridiction de céans, de condamner l'agence immobilière DAVCOM à lui payer la somme de 150.000 F CFA au titre des pénalités de retard, motif pris de ce que ladite société n'a pas acquitté les loyers dans les délais convenus, soit au plus tard le 05 du mois en cours ;

Toutefois, aucun élément du dossier, ne permet d'établir que les parties ont convenu d'une pénalité de retard de 10% dans leur contrat, en cas de paiement des loyers au-delà du 05 du mois en cours, encore que ledit contrat est verbale ;

Dès lors, il y a de dire que monsieur BOUNDAOGO Oumar ne rapporte pas la preuve de la créance qu'il réclame et rejeter sa demande, comme étant injustifiée ;

**Sur les dépens**

L'agence immobilière DAVCOM succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Déclare nul et de nul effet l'exploit de mise en demeure du 26 Octobre 2018 ;

Déclare en conséquence, irrecevable les demandes en résiliation de bail et en expulsion ;

Déclare recevable la demande en paiement de monsieur BOUNDAOGO Oumar ;





L'y dit partiellement fondé ;

Condamne l'Agence Immobilière DAVCOM à lui payer la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Novembre et Décembre 2018 ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne l'Agence Immobilière DAVCOM aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



25/03/2019



**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le... 27 MARS 2019

REGISTRE A.J Vol... 45 F° 25

N° 507 Bord 209 / 16

REÇU : GRATIS

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



