

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3506/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/02/2019

Affaire :

LA SOCIETE IMMOBILIERE
OPOAZM dite SCI OPOAZM

C/

LA SOCIETE COMPAGNIE
MERIDIONALE DE MANUTENTION
DE TRANSPORT ET DE
CONSIGNATION MARITIME
dite CO.MAT.CO

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise en
demeure du 02 Juillet 2018 ;

En conséquence, déclare irrecevables les
demandes en résiliation de bail et expulsion
formulées par la Société Civile Immobilière
OPOAZM dite SCI OPOAZM ;

Déclare recevable la demande en paiement
de loyers ;

L'y dit mal fondée en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Condamne la SCI OPOAZM aux dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 FEVRIER
2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du 06 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 N'GUESSAN K.
EUGENE, 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:

**LA SOCIETE IMMOBILIERE OPOAZM, dite SCI
OPOAZM**, société civile au capital de 1.000.000 F CFA,
dont le siège social est sis à Abidjan Treichville quartier
France Amérique, Boulevard de Marseille, ancien locaux de
Bracodi, 01 BP 8712 Abidjan 01, téléphone : 21-21-10-25,
représentée par Monsieur SELE IRA, Secrétaire Général de
ladite société, de nationalité ivoirienne ;

Demanderesse;

D'une

part ;
Et ;

**LA SOCIETE COMPAGNIE MEDRIDIONALE DE
MANUTENTION DE TRANSPORT ET DE
CONSIGNATION MARITIME dite CO.MAT.CO**, au
capital de 5.000.000 F CFA dont le siège social est sis à
Abidjan Treichville ex Bracodi, 18 BP 2254 Abidjan 18,
téléphone : 40-00-60-29, prise en la personne de son
représentant légal, Monsieur ARTUS THIBAUT
Stéphane, de nationalité Française demeurant à Marcory
Zone 4 C ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 23 octobre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 24 décembre 2018 devant la 3^e chambre pour attribution ;

La cause a subi plusieurs renvois dont le dernier est intervenu le 02 janvier 2019 pour production des statuts de la société CO.MAT.CO ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 23 janvier 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 06 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 du 28 Septembre 2018, la SCI OPOAZM a fait servir assignation à la société COMATCO d'avoir à comparaître, le 23 Octobre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du bail la liant à la défenderesse, ainsi que l'expulsion de cette dernière des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer les loyers échus et impayés ;

α

- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, la SCI OPOAZM expose qu'elle a donné à bail à la société COMATCO un immeuble sis à Abidjan Treichville quartier France-Amérique, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 500.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon elle, la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 9.500.000 F CFA, représentant 19 mois d'arriérés de loyers ;

Elle indique que pour recouvrer cette créance, elle lui a servi, par exploit du 02 Juillet 2018, une mise en demeure qui est restée sans suite ;

Elle argue que son maintien dans les lieux loués lui cause un préjudice énorme qu'il convient de faire cesser ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail liant, son expulsion des lieux loués, ainsi que sa condamnation à lui payer les loyers échus ;

Elle prie également, la juridiction de céans d'assortir sa décision de l'exécution provisoire ;

La société COMATCO, assignée à son siège social, n'a pas conclu ;

Après avoir clôturé les 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 sollicité d'office les observations des parties sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de capacité à agir de la société COMATCO et pour défaut de mise demeure préalable ;

En réaction, la SCI OPOAZM a produit au dossier, le registre de commerce et de crédit mobilier de la société COMATCO, duquel il ressort qu'elle est constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La COMATCO a eu connaissance de la procédure, pour avoir été assignée à son siège social;

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 mise en demeure préalable

La SCI OPOAZM sollicite la résiliation du bail le liant à la société COMATCO et son expulsion des lieux loués pour non-paiement de loyers ;

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 02 Juillet 2018 n'indique pas que la juridiction saisie statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscité faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure du 02 Juillet 2018 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyers

La demande ayant été introduite 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

La SCI OPOAZM sollicite la condamnation de la COMATCO à lui payer la somme de 9.500.000 F CFA, représentant 19 mois

d'arriérés de loyers ;

Suivant la jurisprudence constante, la demande en paiement de loyers implique la réunion de plusieurs conditions, notamment, le montant et la période concernée par les arriérés de loyers ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que la société OPOAZM sollicite la condamnation de la COMATCO à lui payer la somme de 9.500.000 F CFA, correspondant à 19 mois de loyers échus et impayés ;

Toutefois, il ne ressort nulle part des pièces du dossier, la détermination précise de la période concernée par lesdits arriérés de loyers ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que la période de loyers réclamée n'est pas indiquée par le demandeur et le débouter de sa demande en paiement en l'état ;

Sur les dépens

La SCI OPOAZM succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure du 02 Juillet 2018 ;

En conséquence, déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et expulsion formulées par la Société Civile Immobilière OPOAZM dite SCI OPOAZM ;

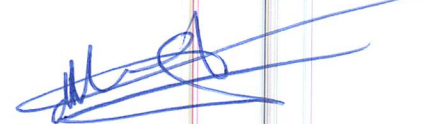
Déclare recevable la demande en paiement de loyers ;

L'y dit mal fondée en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Condamne la SCI OPOAZM aux dépens.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N° 00282799

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 27 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 33
N° 505 Bord. 2071 38

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de
"Enregistrement et du Timbre"

