

REPUBLICHE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3954/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE ET DE
DEFAUT

Du 20/02/2019

Affaire :

Madame DIALLO SIRADIO

(Maître YEO MASSEKRO)

C/

1-Monsieur THIERNO BARRO

2-Monsieur CHEICK LY

3-Monsieur KHALED BEN
ABASSE

4-Monsieur MOUSTAPHA
GUEYE

5-Monsieur HAROUNA
SAIDOU

6-Monsieur DIALLO ALPHA
OUMAR

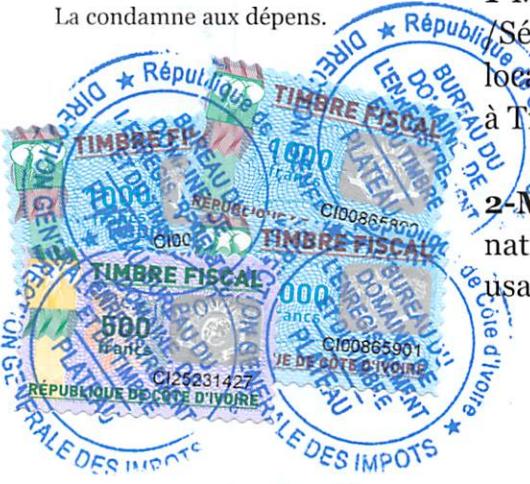
7-Madame FATOU KOUTA

(Maître SIMON PIERRE BOGUI)

DECISION
CONTRADICTOIRE ET
DEFAUT

Déclare irrecevable l'action de madame DIALLO SIRADIO pour défaut de tentative de règlement amiable préalable;

La condamne 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:

Madame DIALLO SIRADIO, née en 1966 en Guinée, de nationalité Guinéenne, ménagère, domiciliée à Abidjan-Treichville, 05 BP 548 Abidjan 05 ;

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître YEO MASSEKRO, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant au Plateau, Immeuble SCIA 9, 5^e étage porte 53, en face du Stade Félix Houphouët Boigny, 04 BP 2811 Abidjan 04, téléphone : 20-21-87-29 ;

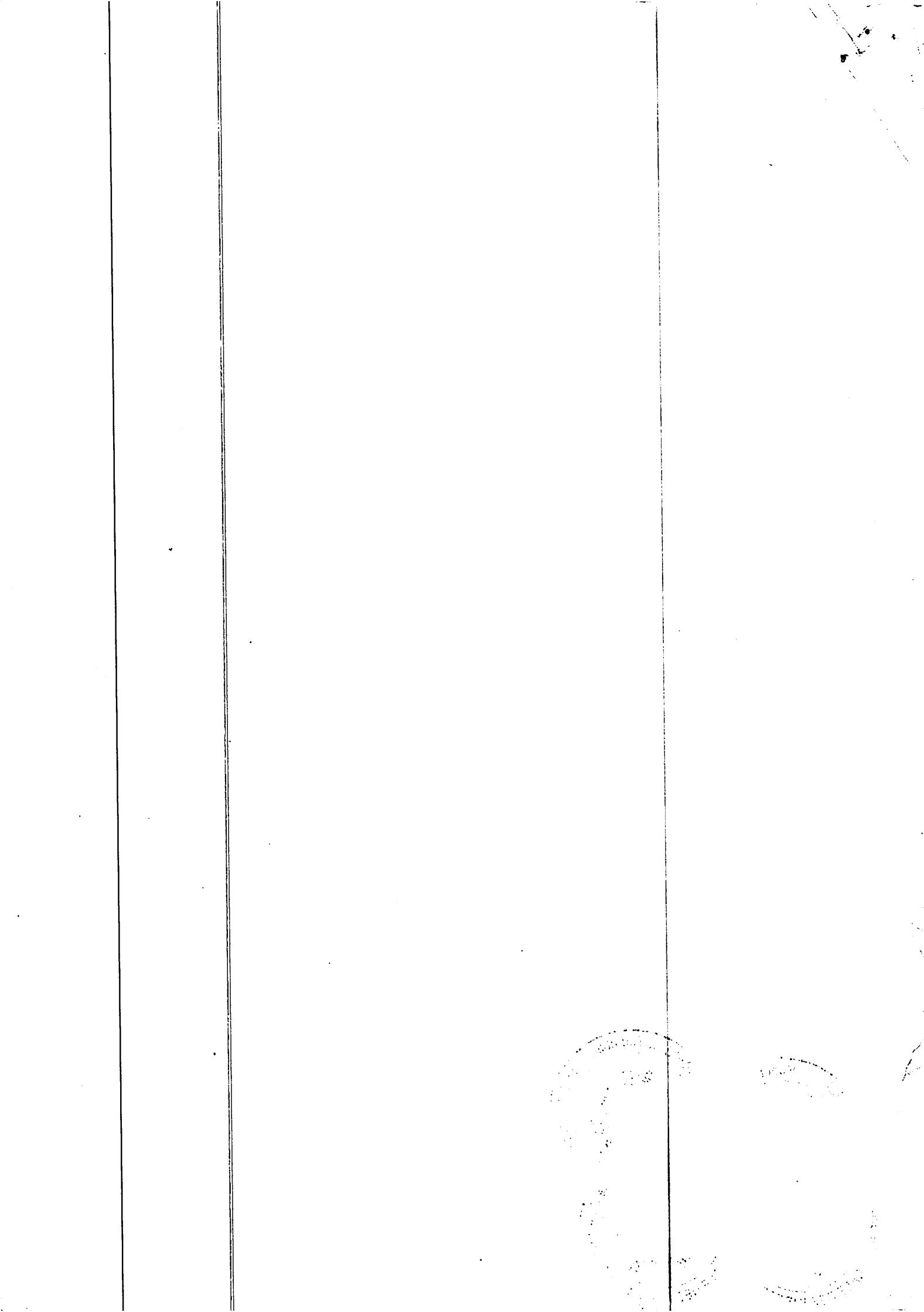
Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

1-Monsieur THIERNO BARRO, né le 02-08-1966 à Ordolde/Sénégal, de nationalité Sénégalaise, commerçant, locataire d'un local à usage commercial de la requérante, sis à l'Avenue 6 Rue 7 à Treichville ;

2-Monsieur CHEICK LY, né en 1973 à Pikine/ Sénégal, de nationalité Sénégalaise, commerçant, locataire d'un local à usage commercial de la requérante, sis à l'Avenue 6 Rue 7 à



Treichville ;

3-Monsieur KHALED BEN ABASSE, né le 19-11-1963 en Mauritanie, de nationalité Mauritanienne, locataire d'un local à usage commercial de la requérante, sis à l'Avenue 6 Rue 7 à Treichville ;

4-Monsieur MOUSTAPHA GUEYE, né le 15-02-1954 à Thiès/ Sénégal, de nationalité Sénégalaise, locataire d'un local à usage commercial de la requérante, sis à l'Avenue 6 Rue 7 à Treichville ;

5-Monsieur HAROUNA SAIDOU, né vers 1960 à Goram/ Niger, de nationalité Nigérienne, commerçant, locataire d'un local à usage commercial de la requérante, sis à l'Avenue 6 Rue 7 à Treichville ;

6-Monsieur DIALLO ALPHA OUMAR, de nationalité Guinéenne, commerçant, locataire d'un local à usage commercial de la requérante, sis à l'Avenue 6 Rue 7 à Treichville ;

7-Madame FATOU KOUTA, commerçant, locataire d'un local à usage commercial de la requérante, sis à l'Avenue 6 Rue 7 à Treichville ;

Défendeurs ;

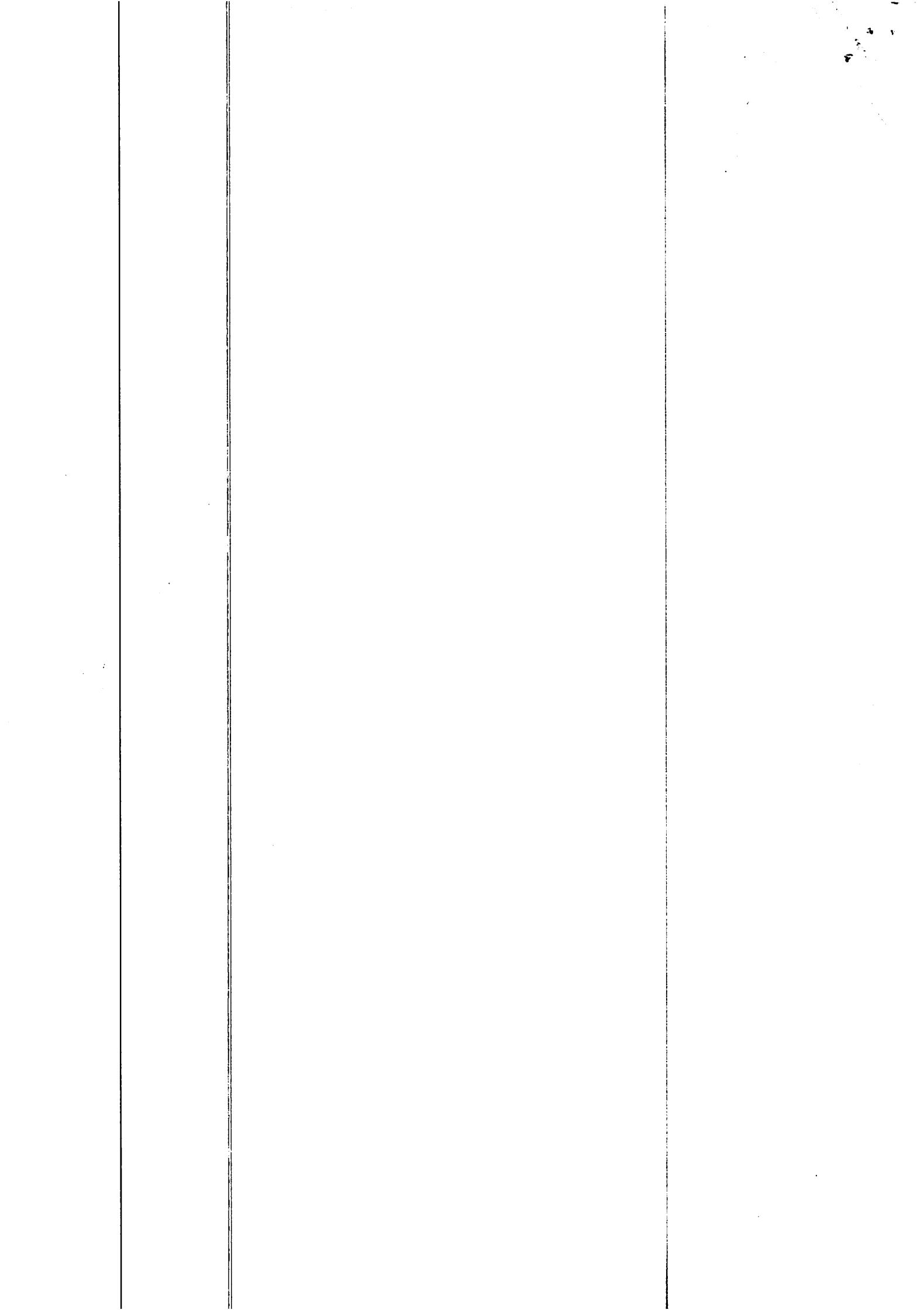
D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 28 novembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 05 décembre 2018 pour production du courrier de règlement amiable préalable ;

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

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 09 janvier 2019 ;

A cette dernière audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 février 2019 ;



Lequel délibéré a été prorogé au 20 février 2019 ;

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

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 09 novembre 2018, madame DIALLO SIRADIO a fait servir assignation à madame FATOU KOUTA et messieurs THIERNO BARRO, CHEICK LY, KHALED BEN ABASSE, MOUSTAPHA GUEYE, HAROUNA SAIDOU et DIALLO ALPHA OUMAR d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 28 novembre 2018, aux fins d'entendre :

- Valider le congé qu'elle leur a servi le 02 février 2018 ;
- Ordonner en conséquence leur expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner les défendeurs aux dépens ;

Au soutien de son action, madame DIALLO SIRADIO expose qu'elle est propriétaire d'un immeuble R+3, à usage d'habitation et de commerce, sis sur le lot N°160 C, d'une superficie de 400 mètre carré, sise dans la commune de Treichville du titre foncier N°84168 de Bingerville ;

Elle ajoute que, suivant contrats de bail, elle a donné en location aux défendeurs des locaux dans ledit immeuble ;

Elle fait savoir que, ne disposant pas de ressources financières pour entreprendre des travaux de démolition et de reconstruction, de l'immeuble devenu vieillissant, elle a conclu un contrat de bail à construction avec des partenaires ;

Elle soutient qu'après la conclusion dudit contrat, elle a fait une offre de règlement amiable aux défendeurs, en affichant à l'entrée de la

cour et sur la façade des magasins un courrier de règlement amiable daté du 05 Juillet 2017 ;

Elle fait savoir que conformément à l'article 125 de l'acte Uniforme portant droit commercial général, elle leur a, servi le 02 février 2018 un congé de six (06) mois en vue de démolir l'immeuble et de le reconstruire ;

Elle allègue que ledit congé est arrivé à terme depuis le 03 Août 2018, toutefois, ces derniers n'ont pas libéré les lieux alors qu'ils n'ont pas contesté ledit congé ;

Elle allègue qu'elle a justifié le motif du congé en produisant un procès-verbal de constat des lieux, les autorisations de construire, le plan de masse, ainsi que le plan du projet de construction de l'immeuble à construire ;

Poursuivant, elle souligne que l'indemnité d'éviction découle du refus pour le bailleur de renouveler le bail et que n'ayant jamais refusé de renouveler le bail qui la lie aux défendeurs, ils sont mal venus à solliciter une indemnité d'éviction ;

Pour toutes ces raisons, elle demande au tribunal de valider le congé en date du 02 février 2018, d'ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs et de les débouter de leur demande en paiement d'une indemnité d'éviction ;

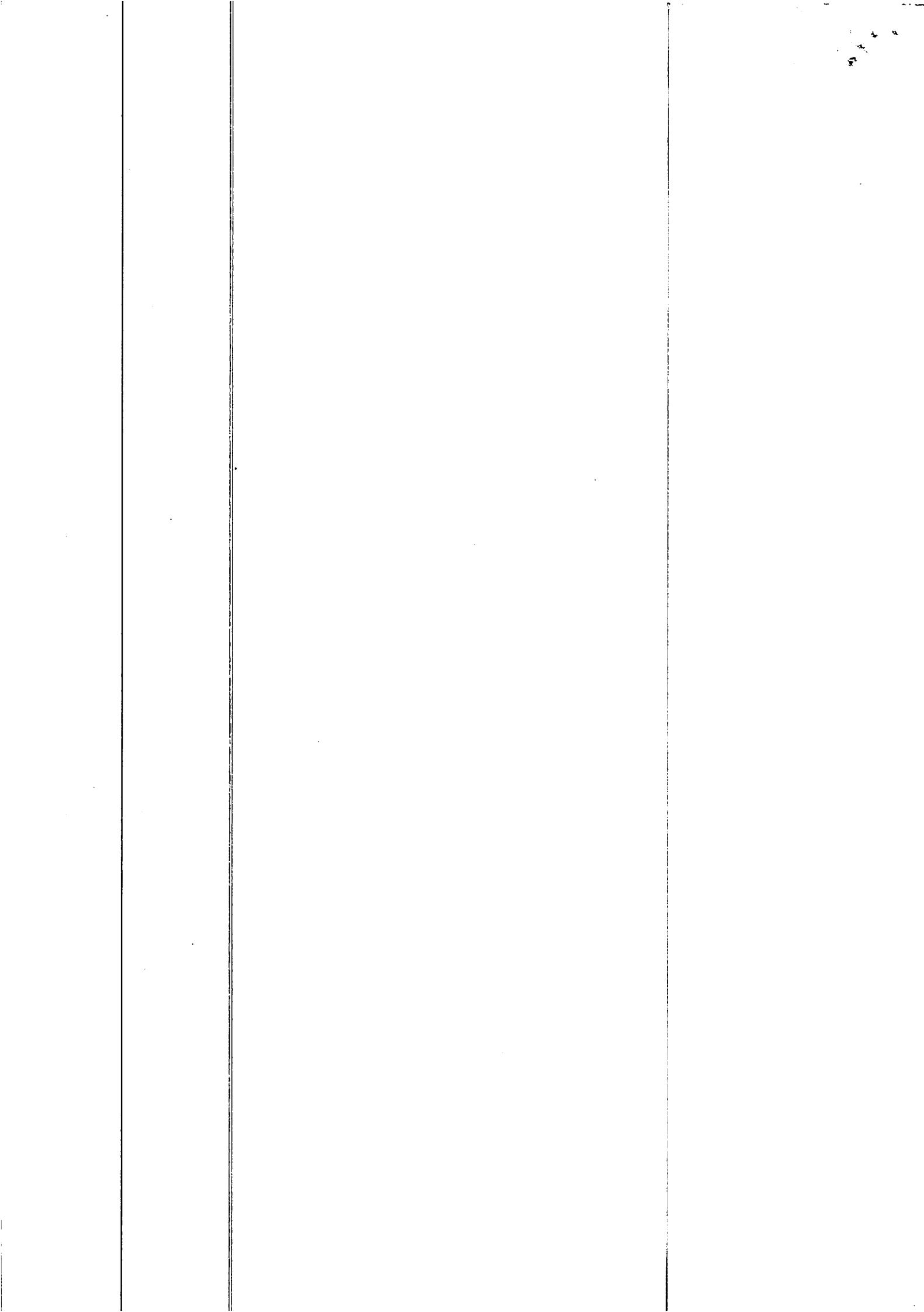
En réplique, messieurs KHALED BEN ABBASSE, CHEICK LY et MOUSTAPHA GUEYE soulèvent l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Ils allèguent qu'il ressort des écritures de la demanderesse « *Qu'elle a fait une offre de règlement amiable aux défendeurs, en affichant à l'entrée de la cour et sur la façade des magasins le courrier daté du 05 juillet 2017* » ;

Ils indiquent que la tentative de règlement amiable préalable doit précéder et concerner l'instance dont le tribunal est saisi alors que le courrier indiqué ne concerne pas l'instance en validation de congé, objet de la présente procédure et a été affiché avant le congé ;

Au fond, ils expliquent que, pour soutenir son action en validation de congé, madame DIALLO SIRADIO prétend vouloir « *reprendre possession des lieux pour le démolir et le reconstruire* » ;

Toutefois, précisent-ils, elle ne justifie pas la nature des travaux projetés et n'en fait pas la description, en violation de l'article 127 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général;



En outre, ils indiquent que la demanderesse ne se trouve dans aucun des cas prévus à l'article 127 de l'acte uniforme sus cité lui permettant de s'opposer à leur droit au renouvellement de bail sans leur payer une indemnité d'éviction ;

Pour toutes ces raisons, ils demandent au tribunal de déclarer irrecevable l'action de la demanderesse pour défaut de tentative de règlement amiable préalable et subsidiairement la condamner à leur payer à chacun, la somme de trente millions (30. 000.000) de francs CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Les autres défendeurs n'ont pas fait valoir leurs moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs KHALED BEN ABBASSE, CHEICK LY et MOUSTAPHA GUEYE ont conclu ; il y a lieu de statuer par décision contradictoire à leur égard ;

Messieurs THIERNO BARRO, HAROUNA SAIDOU, DIALLO ALPHA OUMAR et madame FATOU KOUTA n'ont pas eu connaissance de la procédure ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut à leur égard ;

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,

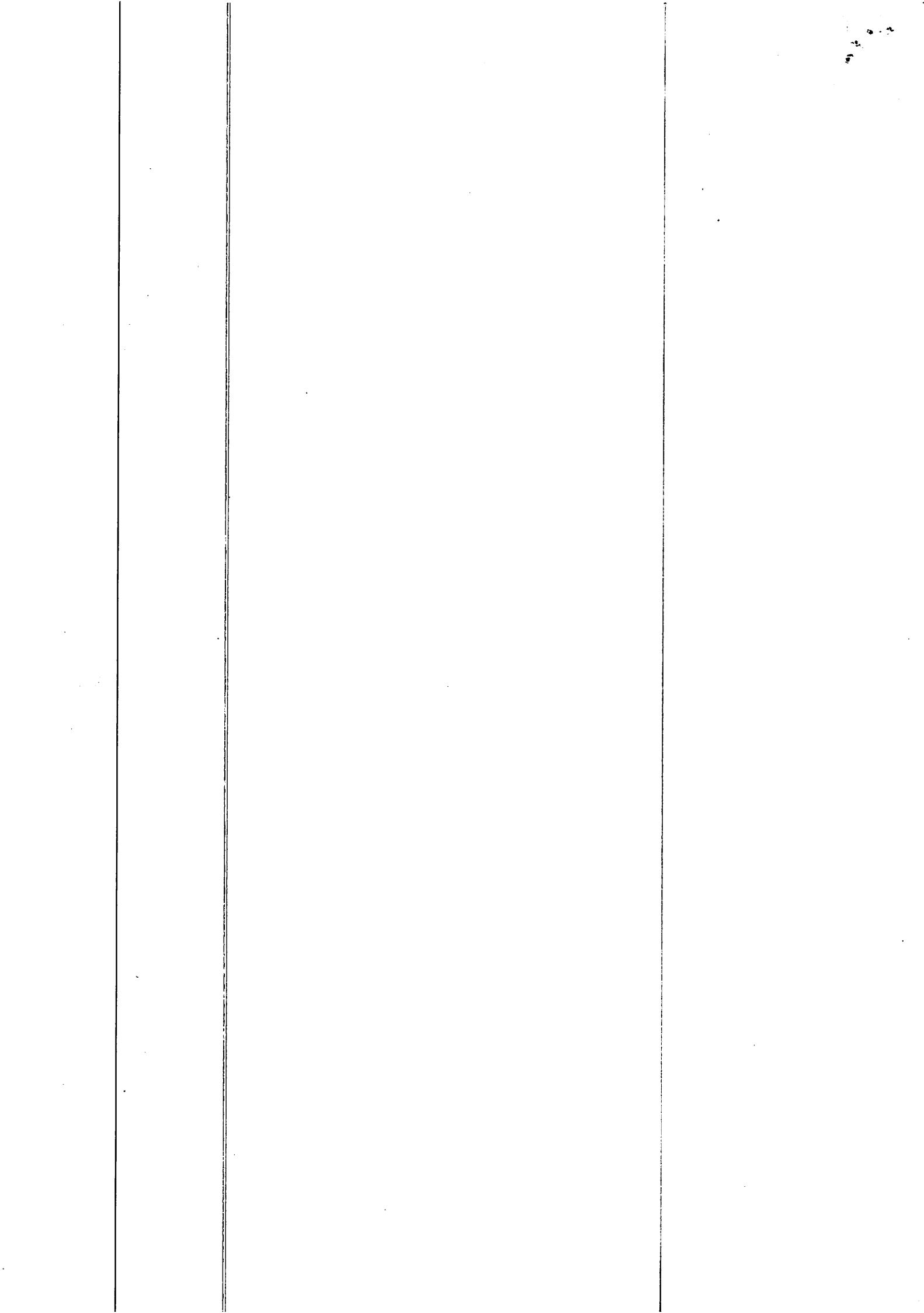
« *Les tribunaux de commerce statuent :*

-en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs 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, la demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux qu'ils occupent tant leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chef ;

Reconventionnellement, ils demandent au tribunal de la condamner à leur payer à chacun la somme de 30.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;



La demande d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur l'exception d'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable

Messieurs KHALED BEN ABBASSE, CHEICK LY et MOUSTAPHA GUEYE excipent de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de règlement amiable préalable au motif que le courrier du 05 juillet 2017 dont se prévaut la demanderesse ne concerne pas l'instance en validation de congé, objet de la présente procédure et a été affiché avant le congé ;

Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi organique 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 saisine 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* » ;

En outre, l'article 41 dernier alinéa de la même loi dispose que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il résulte de ces dispositions que la saisine du tribunal de commerce est soumise à une condition préalable de tentative de règlement amiable initiée par les parties, sous peine d'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, la demanderesse explique qu'elle a affiché à l'entrée de la cour et sur la façade des magasins un courrier en date du 05 juillet 2017 qui invite les parties à régler à l'amiable la question du congé ;

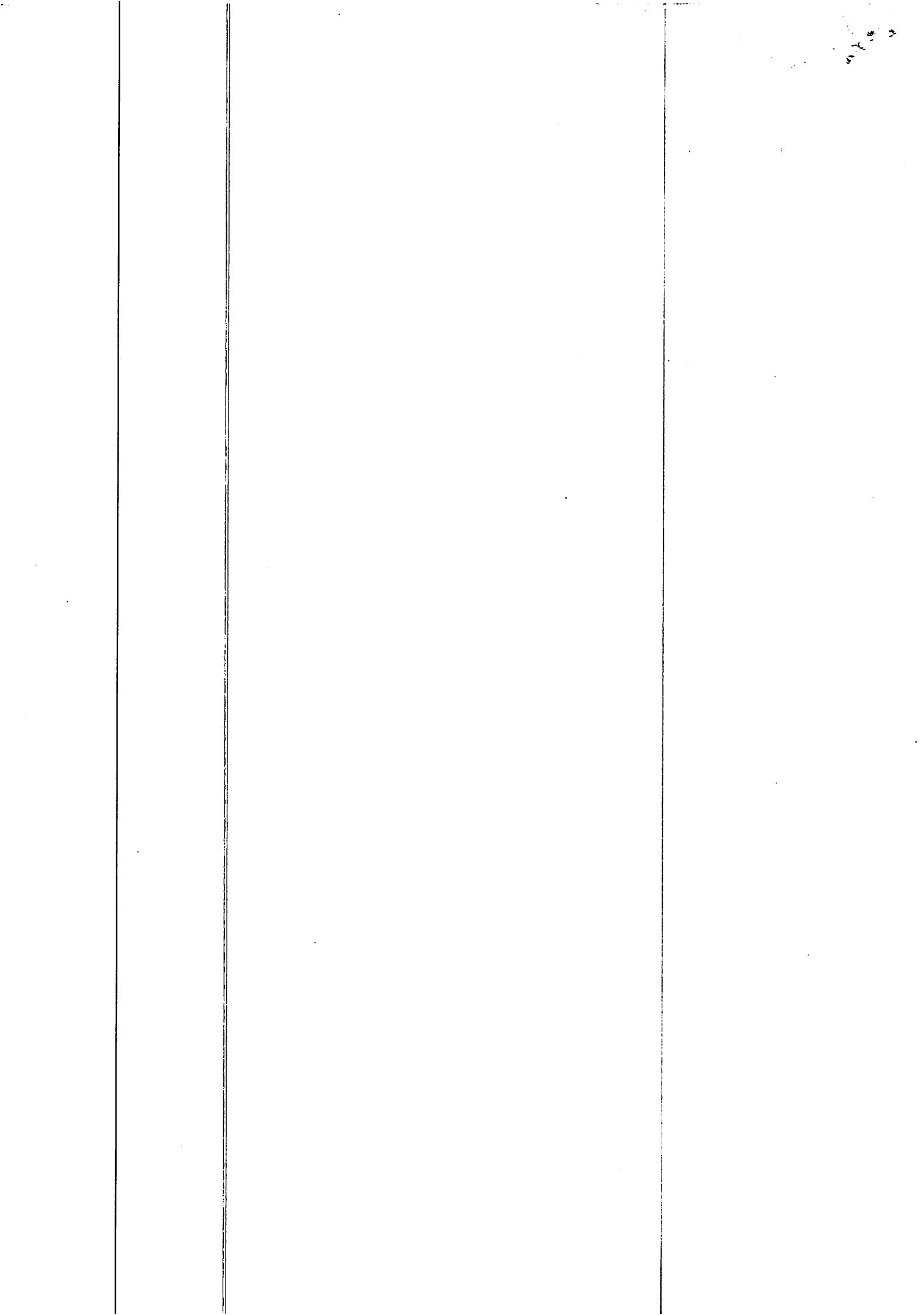
Les défendeurs font savoir qu'ils n'ont jamais eu connaissance dudit courrier et que la demanderesse l'a rédigé pour les besoins de la cause ;

Il est constant que ledit courrier n'est pas revêtu de la décharge des défendeurs ;

En outre, en considérant même que ce courrier a été réellement affiché comme le prétend la demanderesse, elle ne rapporte pas la preuve que les locataires en ont pris effectivement connaissance ;

Il s'en induit qu'elle ne rapporte pas la preuve qu'elle a procédé à la tentative de règlement amiable préalable avant toute saisine du tribunal ;

Dès lors, il y a lieu de dire bien fondée la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par les défendeurs et de déclarer l'action de la demanderesse irrecevable pour



défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Sur les dépens

Madame DIALLO SIRADIO succombant ;

Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

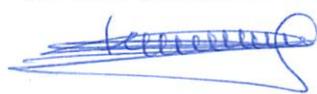
Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de messieurs KHALED BEN ABBASSE, CHEICK LY et MOUSTAPHA GUEYE et par défaut à l'égard de messieurs THIERNO BARRO, HAROUNA SAIDOU, DIALLO ALPHA OUMAR et madame FATOU KOUTA et en premier ressort;

Déclare irrecevable l'action de madame DIALLO SIRADIO pour défaut de tentative de règlement amiable préalable;

La condamne aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 0028 2799

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 27 MARS 2019.....

REGISTRE A.J. Vol..... N°.....

N° 505 Bord. 10F / 49.....

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre



1. *Leucostoma* (L.) *leucostoma*
2. *Leucostoma* (L.) *leucostoma*
3. *Leucostoma* (L.) *leucostoma*
4. *Leucostoma* (L.) *leucostoma*
5. *Leucostoma* (L.) *leucostoma*