

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°095/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 27/03/2019

Affaire :

La Société SAHAM ASSURANCE VIE
COTE D'IVOIRE

(Maître ODEHOURI-KOUDOU)

C/

La Société AFRICA LOGISTIQUE

(Maître MARTIN KOUDOU DOGO)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Se déclare incompétent pour connaître de la
demande aux fins de délai de grâce ;

Déclare recevables l'action principale de la
société SAHAM ASSURANCES VIE CÔTE
D'IVOIRE, ainsi que la demande
reconventionnelle de la société AFRICA
LOGISTIQUE ;

Dit la société SAHAM ASSURANCES VIE
CÔTE D'IVOIRE partiellement fondée en sa
demande ;

Condamne la société AFRICA LOGISTIQUE
à lui payer la somme de cinquante-neuf
millions quatre cent soixante-neuf mille six
cent trente (59.469.630) francs CFA,
correspondant aux loyers échus et impayés
d'Octobre 2016 à Décembre 2018 ;

Constate la résiliation du contrat de bail
liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société AFRICA
LOGISTIQUE des locaux sis à Treichville
gare de Bassam, aux 2^{ème} et 3^{ème} étage de
l'immeuble dénommé ROCHE qu'elle
occupe tant de sa personne, de ses biens,
que de tout occupant de son chef ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 MARS 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, KOUADIO KOUAKOU
LAMBERT, N'GUESSAN K. EUGENE 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 SAHAM ASSURANCE VIE COTE D'IVOIRE,
Société Anonyme, au capital de 2.000.000.000 FCFA,
immatriculée au RCCM sous le numéro CI-ABJ-1988-B-128174,
dont le siège social est sis à Abidjan Plateau, 3 Boulevard Roume –
16 BP 1306 Abidjan 16, agissant aux poursuites et diligences de
Monsieur RAOUL MOLOKO, son Directeur Général en exercice,
domicilié cette qualité audit siège ;

Laquelle fait élection de domicile en l'Etude de son conseil, Maître
ODEHOURI-KOUDOU, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y
demeurant à Abidjan, cocody II Plateaux les Valons, rue j14,
Résidence les Fougères I porte 188 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

La Société AFRICA LOGISTIQUE, Société Anonyme, au capital
de 200.000.000 FCFA, immatriculée au RCCM sous le numéro CI-
ABJ-2013-B-919, dont le siège social est sis à Treichville, 3
Boulevard VGE, immeuble roche 2^{ème} étage, face centre commercial
Koubeissi, 05 BP 630 Abidjan 05, représentée par Monsieur KEITA
HAROUNA, son Président Directeur Général en exercice, domicilié
cette qualité audit siège ;

Laquelle fait élection de domicile en l'Etude de son conseil, Maître
MARTIN KOUDOU DOGO, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan,
demeurant à Abidjan, cocody Riviera Palmeraie SCI Les Rosiers
Programme 3 Rive Gauche-Villa 212-25 BP Abidjan25, Tel : 57 66
98 33



Dit la société AFRICA LOGISTIQUE mal
fondée en sa demande reconventionnelle ;

Défenderesse;

L'en déboute ;

D'autre part ;

Ordonne l'exécution provisoire nonobstant
toutes voies de recours ;

Condamne la société AFRICA LOGISTIQUE
aux dépens de l'instance.

Enrôlée pour l'audience du Mercredi 23 janvier 2019, la cause a été
appelée à cette date ;

une mise en état a été ordonnée puis confiée au juge ABOUT OLGA
et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 20 Février 2019
pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être
rendue le 27 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

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 02 Janvier 2019, la société SAHAM ASSURANCES
VIE CI, a fait servir assignation à la société AFRICA LOGISTIQUE,
d'avoir à comparaître, le 23 Janvier 2019, par-devant la juridiction
de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la
défenderesse ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant
de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son
chef ;
- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de
65.519.460 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de
Juillet 2016 à Décembre 2018, les pénalités de retard
incluses ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, la société SAHAM ASSURANCE VIE CI expose qu'elle a donné à bail à la société AFRICA LOGISTIQUE, deux locaux sis à Treichville gare de Bassam aux 2^{ème} et 3^{ème} étage de l'immeuble dénommé ROCHE, le premier, pour un loyer mensuel de 1.109.750 F CFA, l'autre, pour un loyer de 2.125.982 F CFA ;

Elle souligne, que le loyer mensuel cumulé pour les deux appartements s'élève en totalité, à la somme de 2.125.982 F CFA ;

Selon elle, la société AFRICA LOGISTIQUE n'acquitte pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 65.519.460 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juillet 2016 à Décembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure par exploit du 19 Novembre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de condamner la société AFRICA LOGISTIQUE, à lui payer ladite somme de 65.519.460 F CFA, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant et d'ordonner son expulsion des lieux loués, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

En outre, la société SAHAM ASSURANCES VIE CI fait valoir que l'état des dettes, ainsi que l'extrait du grand livre dont se prévaut la défenderesse, à l'effet de soutenir qu'elle a payé un acompte de 26.411.784 F CFA, ne lui sont pas opposables, d'autant que ces documents n'ont pas été établis de façon contradictoire ;

Dès lors, se fondant sur l'article 1315 du code civil, elle avance que ce paiement que la société AFRICA LOGISTIQUE prétend avoir effectué, n'est pas justifié ;

Par la suite, elle argue que le contrat de bail à l'origine du litige porte sur des locaux à usage professionnel, de sorte que la défenderesse est mal venue à solliciter, sur le fondement de l'article 1244 du code civil, l'octroi d'un délai de grâce ;

Poursuivant, elle soutient que la clause résolutoire est une clause insérée dans le contrat d'un commun accord, visant à sanctionner la défaillance de l'une des parties dans l'exécution de ses obligations ;

Ainsi, selon elle, cette clause ne peut être suspendue par le juge, à la demande d'une seule des parties ;

S'appuyant sur ce qui précède, la société SAHAM ASSURANCES VIE CI sollicite le rejet des moyens de défense, ainsi que la demande reconventionnelle, présentés par la défenderesse ;

Pour sa part, la société AFRICA LOGISTIQUE retorque, que courant année 2018, elle a payé un acompte de 26.231.784 F CFA à la société SAHAM ASSURANCES CI ;

Elle en déduit, qu'elle reste lui devoir la somme de 49.243.568 F CFA ;

Elle prétend, que sa défaillance dans le paiement desdits loyers, est consécutive à la mise en œuvre du règlement N°14 UEMOA, ayant institué le pesage à l'essieu ;

Selon elle, l'exécution de ce règlement a impacté négativement l'activité de transport qu'elle exerce ;

Pour preuve, elle argue qu'avant la mise en place dudit règlement, elle a toujours été à jour de ses loyers ;

En somme, elle prie la juridiction de céans de tenir compte du paiement de la somme de 26.231.784 F CFA, qu'elle a réalisé courant année 2018 ;

Aussi, sollicite-t-elle, reconventionnellement de ladite juridiction, sur le fondement de l'article 1244 du code civil, l'octroi d'un délai de grâce de 24 mois pour apurer sa dette, et par ailleurs, la suspension de la clause résolutoire insérée au contrat de bail à l'origine du litige ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société AFRICA LOGISTIQUE 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 ressort ;

Sur la compétence de la juridiction de céans à connaître de la demande de délai de grâce formulée par la société AFRICA LOGISTICS

La société AFRICA LOGISTIQUE sollicite, sur le fondement de l'article 1244 du code civil, un délai de grâce de 24 mois, à l'effet d'apurer sa dette ;

La société SAHAM ASSURANCES VIE CI s'oppose à cette demande, au motif que pour des loyers dus en vertu d'un contrat de bail à usage professionnel, la demande aux fins de délai de grâce ne peut pas valablement reposer sur les dispositions du code civil, en l'occurrence, l'article 1244 dudit code ;

En l'espèce il est constant que le bail objet du présent litige est un bail commercial qui est régi par l'acte uniforme du traité OHADA portant sur le droit commercial général ;

Dès lors, en raison de la supériorité des normes communautaire sur le droit interne prévue par l'article 10 du traité OHADA, toute demande de délai de grâce sollicitée dans le cadre de l'exécution bail à usage professionnel ne peut être fondée que sur les dispositions de l'acte uniforme du traité OHADA portant organisation des procédures simplifiée de recouvrement et des voies d'exécution et non sur les dispositions du code civil ;

Ce n'est donc pas à bon droit que la défenderesse a fondé sa demande de délai de grâce sur les dispositions de l'article 1244 du code civil ;

Par ailleurs, en matière de bail à usage professionnel, la juridiction compétente pour ordonner un délai de grâce relativement à une dette de loyers, est le Président du Tribunal statuant en matière d'exécution, et non la juridiction statuant en formation collégiale ;

En l'espèce, il est constant, que la présente demande aux fins de délai de grâce, est portée par la société AFRICA LOGISTIQUE, non pas devant le Président du Tribunal, mais plutôt, devant la juridiction de céans statuant en formation collégiale ;

En outre, une telle demande ne se justifie qu'au moment de l'exécution d'une décision de justice, portant condamnation d'une partie à exécuter une obligation en nature ou en argent ;

En somme de ce qui précède, il y a lieu de se déclarer incompétent au profit du juge de l'exécution du Tribunal de céans ;

Sur la recevabilité de l'action principale

af

L'action de société SAHAM ASSURANCES VIE CI ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu de les recevoir ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La société AFRICA LOGISTIQUE prie la juridiction de céans d'ordonner la suspension de la clause résolutoire prévue à leur contrat de bail ;

Cette demande est connexe à l'action principale et lui sert de défense ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande reconventionnelle aux fins de suspension de la clause résolutoire

L'objet de la demande reconventionnelle nécessite qu'elle soit examinée avant la demande principale ;

La société AFRICA LOGISTIQUE prie la juridiction de céans d'ordonner la suspension de la clause résolutoire prévue à leur contrat de bail ;

La société SAHAM ASSURANCES VIE CI s'oppose à ce moyen, au motif que cette clause convenue d'un commun accord, ne peut être valablement suspendue à la demande d'une seule partie ;

S'il est vrai, que lors de son office, le juge peut être amené à interpréter les clauses d'un contrat lorsque celles-ci sont ambiguës ou obscures, il ne peut toutefois pas s'autoriser, à prononcer la suspension desdites clauses ;

En effet, en application du principe de l'autonomie de la volonté, le juge ne peut s'immiscer dans les relations des parties, en vue de limiter la portée, de l'inexécution ou de la mauvaise exécution de la convention par l'une d'entre elles;

Dès lors, en l'espèce, ce n'est pas à bon droit que la société AFRICA LOGISTIQUE sollicite de la juridiction de céans, la suspension de la clause résolutoire prévue à leur contrat ;

Il convient ainsi, de la débouter de sa demande ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers et de pénalités de retard

La société SAHAM ASSURANCES VIE CI, sollicite la condamnation de la société AFRICA LOGISTIQUE, à lui payer la somme de 65.519.460 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juillet 2016 à Décembre 2018 ;

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 du même acte uniforme 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 résulte de l'exploit du 19 Novembre 2018, qu'au titre du contrat de bail liant les parties, la société SAHAM ASSURANCES VIE CI, a mis en demeure la société AFRICA LOGISTIQUE, de lui payer la somme de 63.393.478 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juillet 2017 à Novembre 2018 ;

A ce montant, il y a lieu d'ajouter le loyer mensuel de Décembre 2018 d'un montant de 2.125.982 F CFA réclamé par la demanderesse, et portant le total de sa créance à la somme de 65.519.640 F CFA ;

La société AFRICA LOGISTIQUE, se fondant sur plusieurs documents versés au dossier, soutient que sur ce montant de 65.519.460 F CFA, elle a acquitté un acompte de 26.231.784 F CFA ;

Toutefois, à l'analyse desdites pièces, notamment, de la quittance du 14 Juillet 2016 délivré par la société SAHAM ASSURANCES VIE CI à la défenderesse, il ressort que concernant la période de loyers réclamés dans la présente instance, cette dernière n'a acquitté que la somme de 6.049.830 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés du 3^e trimestre de 2016, soit les mois de Juillet, Août et Septembre ;

En dehors de ce paiement, le surplus qu'elle soutient avoir acquitté, portant la totalité de cet acompte à la somme de 26.231.784 F CFA, n'est pas justifié ;

Ainsi, après déduction de la somme de 6.049.830 F CFA, du montant de la créance dont la demanderesse poursuit le recouvrement, il résulte que la société AFRICA LOGISTIQUE lui est redevable de la somme de 59.469.630 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2016 à Décembre 2018 ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer la société SAHAM ASSURANCES VIE CI partiellement fondée en sa demande et condamner, en application de l'article 112 de l'acte uniforme précité, la société AFRICA LOGISTIQUE à lui payer cette somme d'argent et de la

débouter du surplus de cette demande ;

Sur le bienfondé de la demande en résiliation de bail et expulsion

La société SAHAM ASSURANCES VIE CI, sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la société AFRICA LOGISTIQUE, ainsi que son expulsion des lieux loués, pour non-paiement de loyers ; ;

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 du même acte uniforme ajoute : « *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. » ;

Ces exigences légales, impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de bail qui les lie, la société AFRICA LOGISTIQUE est redevable envers la société SAHAM ASSURANCES VIE CI, de la somme de 59.469.630 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2016 à Décembre 2018 ;

D'où il suit, que la cause de la résiliation du contrat de bail, à savoir, le défaut de paiement de loyers, est justifiée ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de la société AFRICA LOGISTIQUE des locaux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

La société SAHAM ASSURANCES VIE CI, sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que la société AFRICA LOGISTIQUE a pris en location un immeuble appartenant à la société SAHAM ASSURANCES VIE CI, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que cette dernière acquitte lesdits arriérés de loyers ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

La société AFRICA LOGISTIQUE succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Se déclare incompétent pour connaître de la demande aux fins de délai de grâce ;

Déclare recevables l'action principale de la société SAHAM

ASSURANCES VIE CÔTE D'IVOIRE, ainsi que la demande reconventionnelle de la société AFRICA LOGISTIQUE ;

Dit la société SAHAM ASSURANCES VIE CÔTE D'IVOIRE partiellement fondée en sa demande ;

Condamne la société AFRICA LOGISTIQUE à lui payer la somme de cinquante-neuf millions quatre cent soixante-neuf mille six cent trente (59.469.630) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2016 à Décembre 2018 ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société AFRICA LOGISTIQUE des locaux sis à Treichville gare de Bassam, aux 2^{ème} et 3^{ème} étage de l'immeuble dénommé ROCHE qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Dit la société AFRICA LOGISTIQUE mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

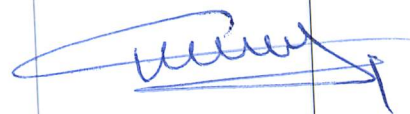
L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société AFRICA LOGISTIQUE aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



892 044

15% x 59469630 = 892044

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 14 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 38

N° 791 Bord 307 / 01

DEBET : huit cent quatre vingt douze mille

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

