

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4104/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Société ABIDJANAISE DE
PROMOTION INDUSTRIELLES ET
IMMOBILIERES Dite SAPRIM
(Maître AGNES OUANGUI)

C/

Madame KOUSSAYER NAJATTE
(Maître BAGUY LANDRY)

DECISION
CONTRADICTOIRE

AVANT DIRE DROIT

Ordonne à la SAPRIM, la production de
l'offre de paiement d'une indemnité
d'éviction faite par exploit du 25 Juillet
2018 à la défenderesse ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience
du 20 février 2019 à cette fin ;

Réserve les dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 FEVRIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président ;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMERUWA
EDJIKEME, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame
KOUAHO MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE,**
Greffier;

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

**La Société ABIDJANAISE DE PROMOTION
INDUSTRIELLES ET IMMOBILIERES Dite SAPRIM,**
Société Anonyme au capital de 370.000.000 FCFA, immatriculée
au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-
ABJ-1964-3492, dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau,
Avenue Chardy, à l'immeuble Nour-Al-Hayat, 01 BP 1749 Abidjan
01 ;

Agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal,
Monsieur ABDUL KASSAM, Administrateur Général
demeurant à Cocody-Ambassade, 01 BP 1749 Abidjan 01 ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet de **Maître AGNES
OUANGUI,** Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant
commune de Cocody, Immeuble Noura Bâtiment A-Mezzanine et 1^{er}
étage route du Lycée Technique Cocody, 01 BP 1306 Abidjan 01,
Téléphone : 22-44-50-54/22-44-69-67 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Madame KOUSSAYER NAJATTE, née le 1^{er} mai 1944 à Beit
Chaloub (Liban), de nationalité libanaise, coiffeuse, demeurant à
Abidjan Marcory, 01 BP 5978 Abidjan 01 ; Téléphone : 21-22-81-
91/07-85-14-35 ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet de **Maître BAGUY
LANDRY,** Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant
Abidjan Cocody Riviera Africaine (Riviera II), villa N° 525, rue
Alpha Blondy, face à la station First Petroleum, 04 BP 1023 Abidjan

04, Téléphone : 22-43-47-98 ; Cellulaire : 07-07-02-01/05-06-47-55

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience jeudi 06 décembre 2018, la cause a été appelée et renvoyée au 12 décembre 2018 devant la 3^{ème} chambre pour attribution ;

A la date du 12 décembre 2018, le dossier a été renvoyé au 19 décembre 2018 pour les observations de la défenderesse sur la recevabilité de l'action ;

Après plusieurs renvois, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 13 février 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 d'huissier en date du 29 Novembre 2019, la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM a fait servir assignation à madame KOUSSAYER Najatte, d'avoir à comparaître, le 06 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Dire et juger qu'elle devra payer à la défenderesse la somme de 24.251.161 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à cette dernière ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, la SAPRIM expose qu'elle a donné en location à madame KOUSSAYER Najatte, son local d'une superficie de 69,89 m² sis au sein de la galerie NOUR AL HAYAT au Plateau, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 343.170 F CFA au titre du loyer mensuel, les charges incluses ;

Elle affirme que pour la réalisation d'un projet d'extension d'un hôtel attenant à ladite galerie, il a été établi, que le local occupé par la défenderesse, deviendrait inapte à une activité commerciale ;

Dans ces conditions, elle soutient que par exploit du 25 Juillet 2018, elle a offert de payer à la défenderesse une indemnité d'éviction à hauteur de 25.000.000 F CFA, conformément à l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Elle relève, que cette proposition a été rejetée par madame KOUSSAYER Najatte ;

Ainsi, indique-t-elle, par exploit du 31 Juillet 2018, elle a saisi le juge des référés du Tribunal de céans, à l'effet de voir évaluer à dire d'expert, ladite indemnité ;

Selon elle, l'expert l'a fixée, à la somme de 24.251.161 F CFA ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans, sur le fondement des articles 126 et 127 de l'acte uniforme précité, de fixer l'indemnité d'éviction à la somme de 24.251.161 F CFA susdite ;

Elle sollicite ensuite, la résiliation du bail la liant à la défenderesse, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Ensuite, la SAPRIM fait valoir que l'article 126 susmentionné, prévoit que les parties se rapprochent en vue de parvenir à un accord sur le quantum de l'indemnité d'éviction, avant toute saisie de la juridiction compétente aux fins de fixation de ladite indemnité ;

Elle indique, que dans cette optique, elle a adressé à la défenderesse le 25 Juillet 2018, une offre de paiement d'une indemnité d'éviction à hauteur de 25.000.000 F CFA ;

Pour elle, dès lors, que le texte de loi susdit prévoit l'accomplissement de cette formalité procédurale, l'article 5 de la loi N°2016-1110 du 08 Décembre 2016 relative aux juridictions de commerce ne s'impose plus ;

Ainsi, elle prétend que la défenderesse ne peut valablement lui faire grief, de n'avoir pas procédé à une tentative de règlement amiable, au sens de l'article 5 de la loi précitée ;

En outre, elle soutient qu'en application de l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail, moyennant paiement d'une indemnité d'éviction ;

Elle en déduit, que la demande de fixation d'une indemnité d'éviction n'est qu'une conséquence du refus du droit au renouvellement du bail, ce, de sorte que le bailleur a qualité et intérêt à l'exercer devant les juridictions ;

Poursuivant, elle prétend que ladite demande, ne nécessite pas qu'un congé soit préalablement servi au locataire ;

Pour attester de ses prétentions, elle met en évidence, l'ordonnance RG N°2944/2018 rendue le 29 Août 2018 par la juridiction des référés du Tribunal de céans ;

En réplique, madame KOUSSAYER Najatte avance que l'offre de paiement, formulée à son égard par la SAPRIM, ne vaut pas tentative de règlement amiable préalable, conformément à l'article 5 de la loi N°2016-1110 du 08 Décembre 2016, portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Elle ajoute d'ailleurs, que le conseil de la SAPRIM, ne justifie d'aucun mandat spécial, l'ayant habilité à initier l'offre de paiement de l'indemnité d'éviction ;

Dès lors, pour elle, l'action doit être déclarée irrecevable, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

En outre, se fondant sur les articles 125 et 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, la défenderesse fait valoir que l'action relative à la fixation d'une indemnité d'éviction, appartient exclusivement au locataire ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de déclarer irrecevable l'action de la SAPRIM, pour défaut de qualité à agir de la SAPRIM ;

Poursuivant, la défenderesse fait remarquer, que la présente demande n'a été précédée d'aucun congé à elle servi ;

Pour ce motif, elle sollicite également l'irrecevabilité de l'action ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame KOUSSAYER Najatte a été assignée à personne ;

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

Madame KOUSSAYER Najatte soulève l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Elle argue, que l'offre de paiement d'une indemnité d'éviction que lui a adressée la SAPRIM le 25 Juillet 2018, ne vaut pas comme invitation un règlement amiable de leur litige ;

En réplique, la SAPRIM fait valoir qu'en matière de fixation d'une indemnité d'éviction, l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, prévoit une procédure particulière, exigeant un rapprochement des parties en litige, avant la saisine des juridictions ;

Elle affirme, que c'est dans ce contexte, qu'elle a adressé une offre de paiement d'une indemnité d'éviction à madame KOUSSAYER Najatte, par exploit du 25 Juillet 2018 ;

Dès lors, pour elle, la tentative de règlement amiable prescrite par les articles 5 et 41 de la loi du 08 Décembre 2016 relative aux juridictions de commerce, ne s'impose pas en la matière ;

Toutefois, l'offre de paiement faite par exploit du 25 Juillet 2018, ne figure pas au dossier ;

Dans ces conditions, il convient, pour une bonne appréciation des faits de la cause, d'ordonner à la société SAPRIM, par un jugement

avant dire-droit, la production de ce document ;

Sur les dépens

Le tribunal n'ayant pas vidé sa saisine, il y a lieu de réserver les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

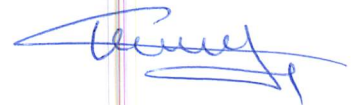
AVANT DIRE DROIT

Ordonne à la SAPRIM, la production de l'offre de paiement d'une indemnité d'éviction faite par exploit du 25 Juillet 2018 à la défenderesse ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 20 février 2019 à cette fin ;

Réserve les dépens de l'instance.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le **3.0 AVR 2019**
REGISTRE A.J Vol. **45** F° **34**
N° **FD4** Bord **2691 06**

REÇU : GRATIS

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

