

3000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4180/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/02/2019

Affaire :

Madame BOGHA OSSOLOZON  
ELISE JACQUELINE

C/

LA SOCIETE FUL & FILS, SARL  
(CABINET GEORGES-PATRICK-VIERA)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

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 12 Juin 2018 ;

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

Déclare recevable la demande en paiement d'arriérés de loyers ;

Dit madame BOGHA Ossolozon Elise Jacqueline bien fondée en cette demande ;

Condamne la société FUL & FILS, SARL à lui payer la somme de six millions deux cent vingt mille (6.220.000) francs CFA, correspondant aux reliquats de loyers dus au terme de l'année 2015, et de l'année 2016, ainsi que des arriérés de loyers ayant couvert la période de Janvier 2017 à Février 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société FUL & FILS aux

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 BOGHA OSSOLOZON ELISE JACQUELINE, née le 05-02-1974 à Abidjan Koumassi, Commerçante, de nationalité ivoirienne, demeurant à Divo, téléphone : 77-39-60-65 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE FUL & FILS, SARL au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Koumassi, en face de l'hôpital Général de Koumassi, 11 BP 778 Abidjan 11, RCCM N° CI-ABJ-07-MO-5490, prise en la personne de Madame BROU Suzanne Stéphanie, Gérante ;

Défenderesse ;

part ;

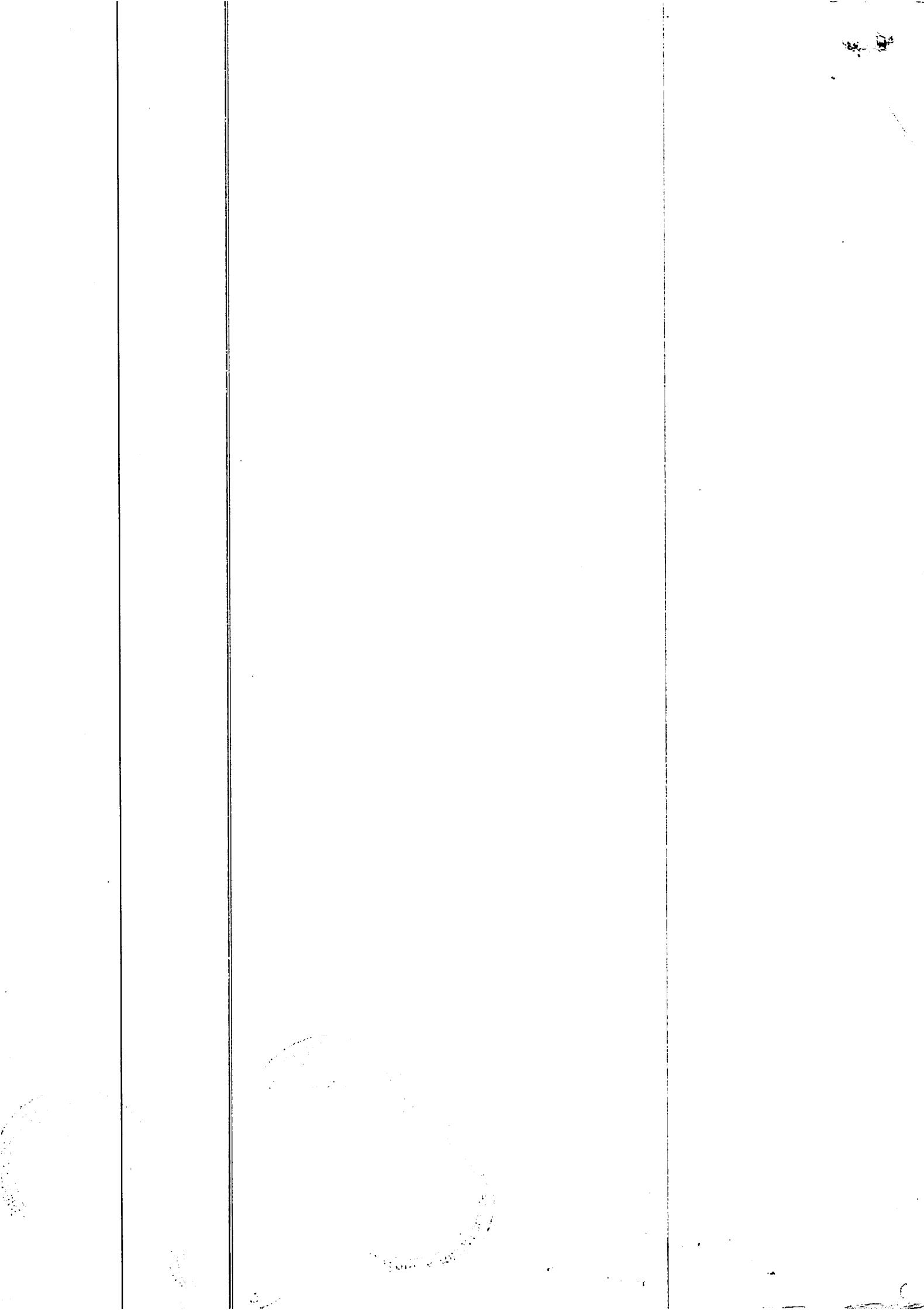


190419

lun

12/02/19

OT



dépens de l'instance.

Enrôlée pour l'audience du 12 décembre 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 59/19 et le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 16 janvier 2019 ;

A cette audience, la cause a été mise 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 ;

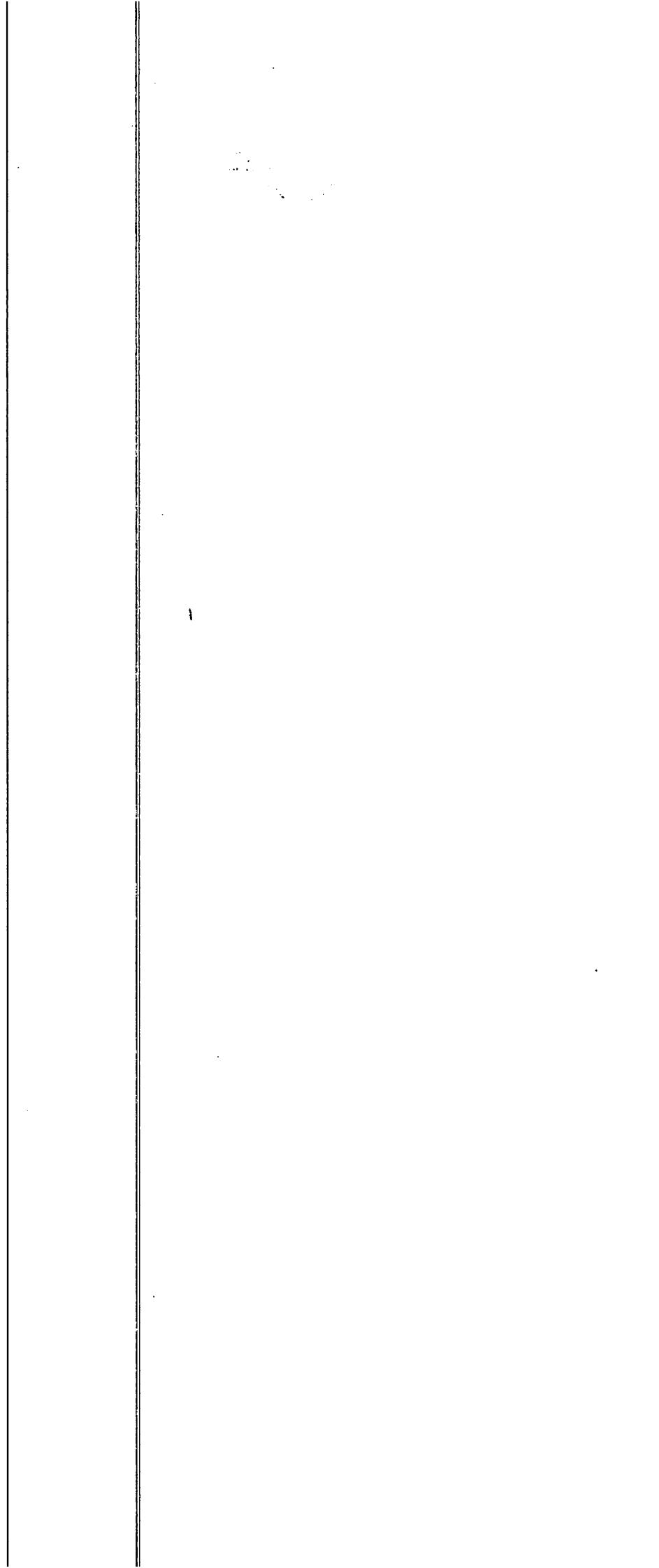
Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 28 Novembre 2018, madame BOGHA Ossolozon Elise Jacqueline a fait servir assignation à la société FUL & FILS, , SARL, d'avoir à comparaître le 12 Décembre 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 5.980.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de 2014 au 30 Novembre 2018, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;
- Constater la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, pour non paiement de loyers ;
- Ordonner en conséquence, son expulsion des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent



jugement ;

Au soutien de son action, madame BOGHA Ossolozon Elise Jacqueline expose que par contrat du 05 Août 2011, elle a donné à bail à la société FUL & FILS, SARL, plusieurs locaux sis à Abidjan Koumassi Campement 1<sup>ère</sup> tranche formant le lot N°1626 ilot N°33, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 140.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle affirme, que la société FUL & FILS, SARL ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 5.980.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés détaillés comme suit :

- Reliquat de loyers de 2014 au 31 Décembre 2015 : 1.880.000 F CFA,
- Reliquat de loyers impayés au 31 Décembre 2016 : 880.000 F CFA,
- Arriérés de loyers du 01 Janvier 2017 au 31 Janvier 2017 : 1.680.000 F CFA,
- Arriérés du 01 Janvier 2018 au 28 Novembre 2018 : 1.540.000 F CFA ;

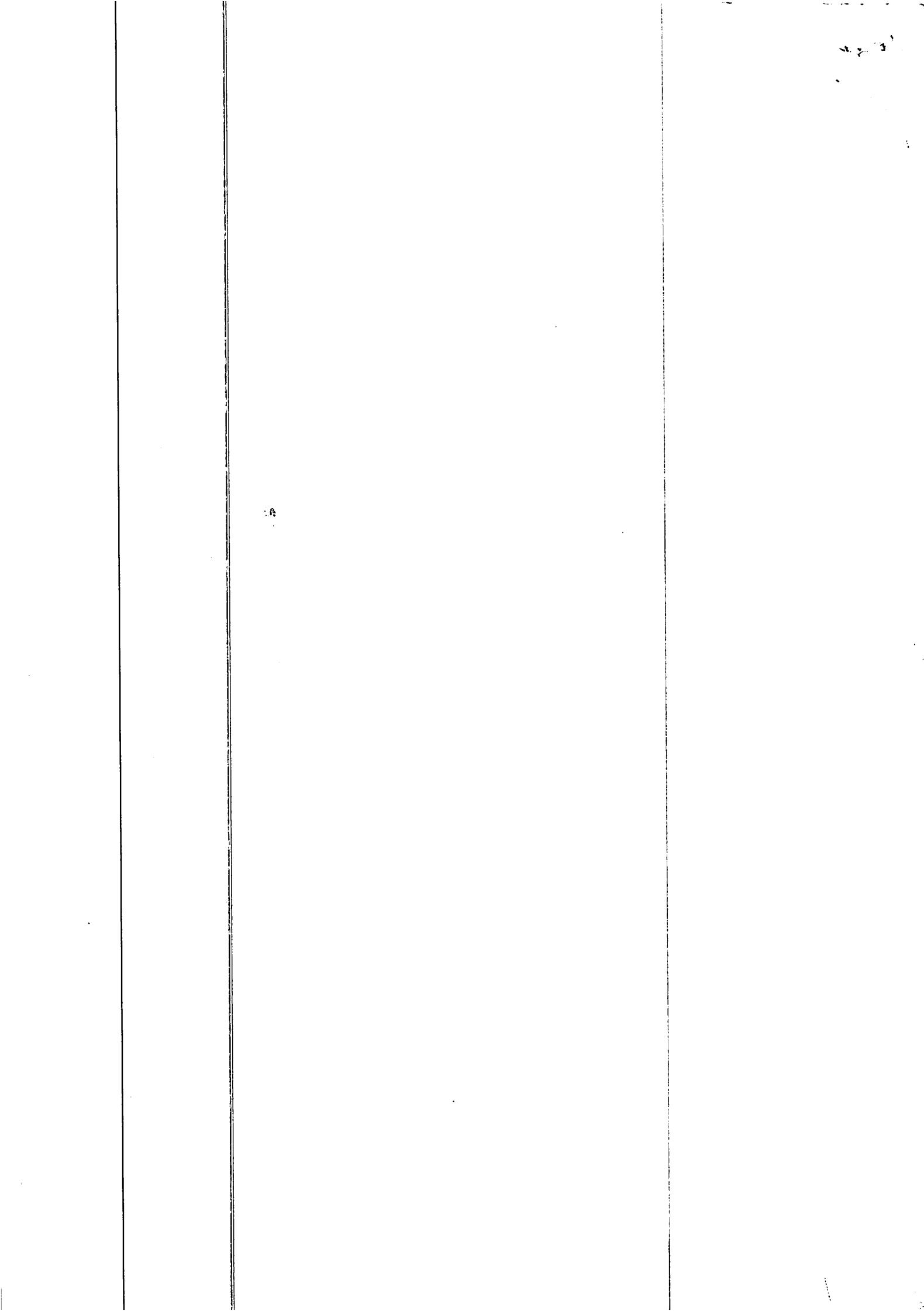
Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 12 Juin 2018, en vain ;

C'est pourquoi, elle sollicite la condamnation de la société FUL & FILS, SARL à lui payer ladite somme de 5.980.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers, outre les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

Elle sollicite en outre, la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

Par ailleurs, madame BOGHA Ossolozon Elise Jacqueline fait valoir qu'en matière de résiliation de contrat de bail à usage professionnel et expulsion, le législateur communautaire a institué, au travers de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, une procédure particulière devant précéder la saisine des juridictions ;

Ainsi, elle prétend, qu'en raison de la supériorité des normes communautaires sur le droit interne, avant la



saisine des juridictions compétentes aux fins de résiliation de bail à usage professionnel et expulsion, la procédure qui s'impose est la mise en demeure préalable prévue à l'article 133 susmentionné, et non, la tentative de règlement amiable préalable, prescrite par les articles 5 et 41 de la loi organique du 08 Décembre 2016 relative aux juridictions de commerce ;

Dès lors, pour elle, il y a lieu de rejeter la fin de non recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable, comme étant inopérante ;

En réplique, la société FUL & FILS, SARL excipe de l'irrecevabilité de l'action, au motif qu'elle n'a été précédée d'aucune tentative de règlement amiable préalable ;

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**

La société FUL & FILS, , SARL a fait valoir ses moyens de défense ;

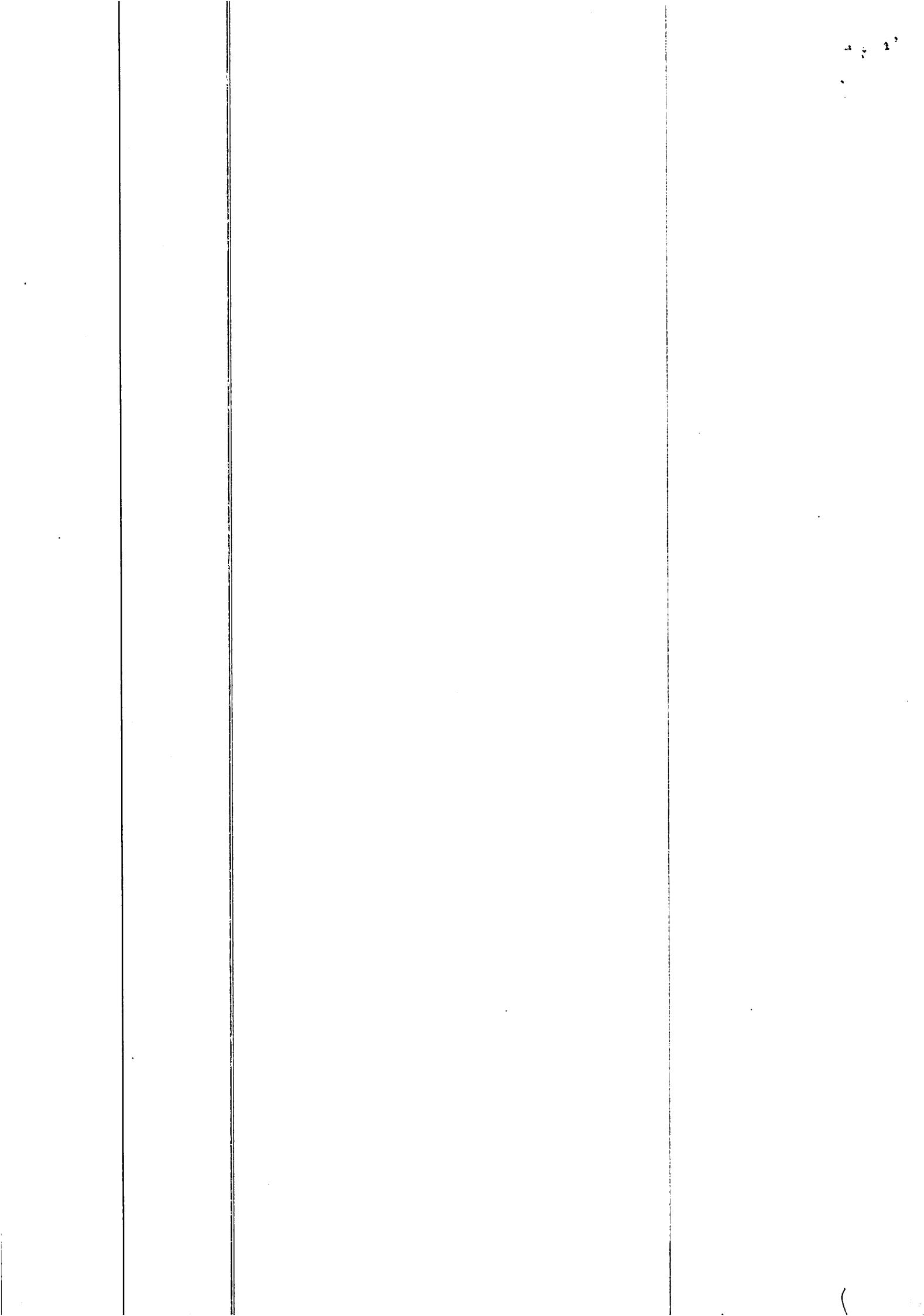
Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

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

La société FUL & FILS, SARL soulève l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Madame BOGHA Ossolozon Elise Jacqueline s'oppose à ce moyen, arguant qu'en matière de résiliation de bail à usage professionnel et expulsion, la tentative de règlement amiable préalable n'est pas exigée ;

L'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce dispose :

*« 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 » ;*

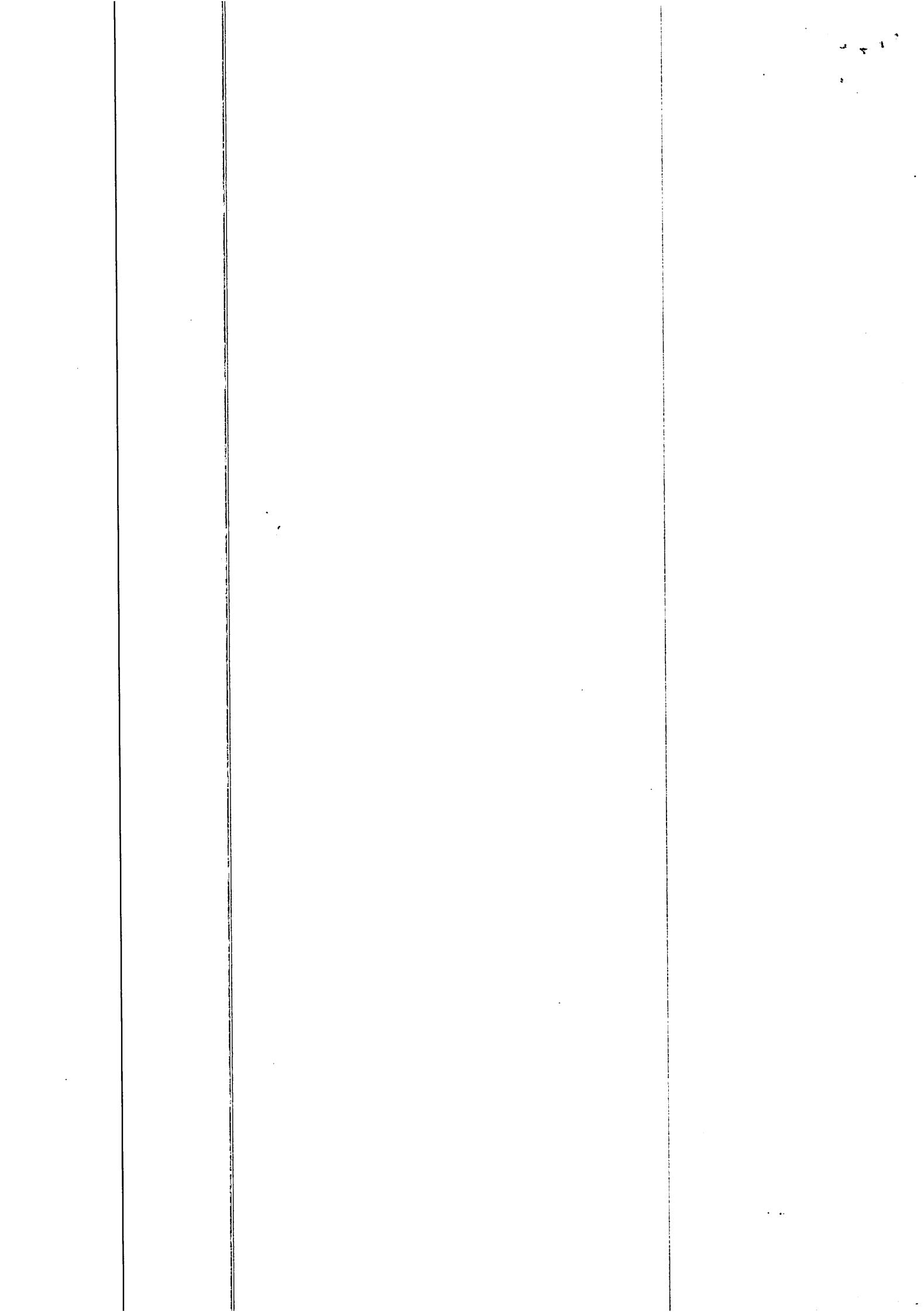
L'article 41 in fine de la même loi ajoute : « si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable » ;

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 commercial 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 madame BOGHA Ossolozon Elise Jacqueline 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 la demanderesse a servi une mise en demeure à la société FUL & FILS, SARL, par exploit du 12 Juin 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 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 de 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* » ;

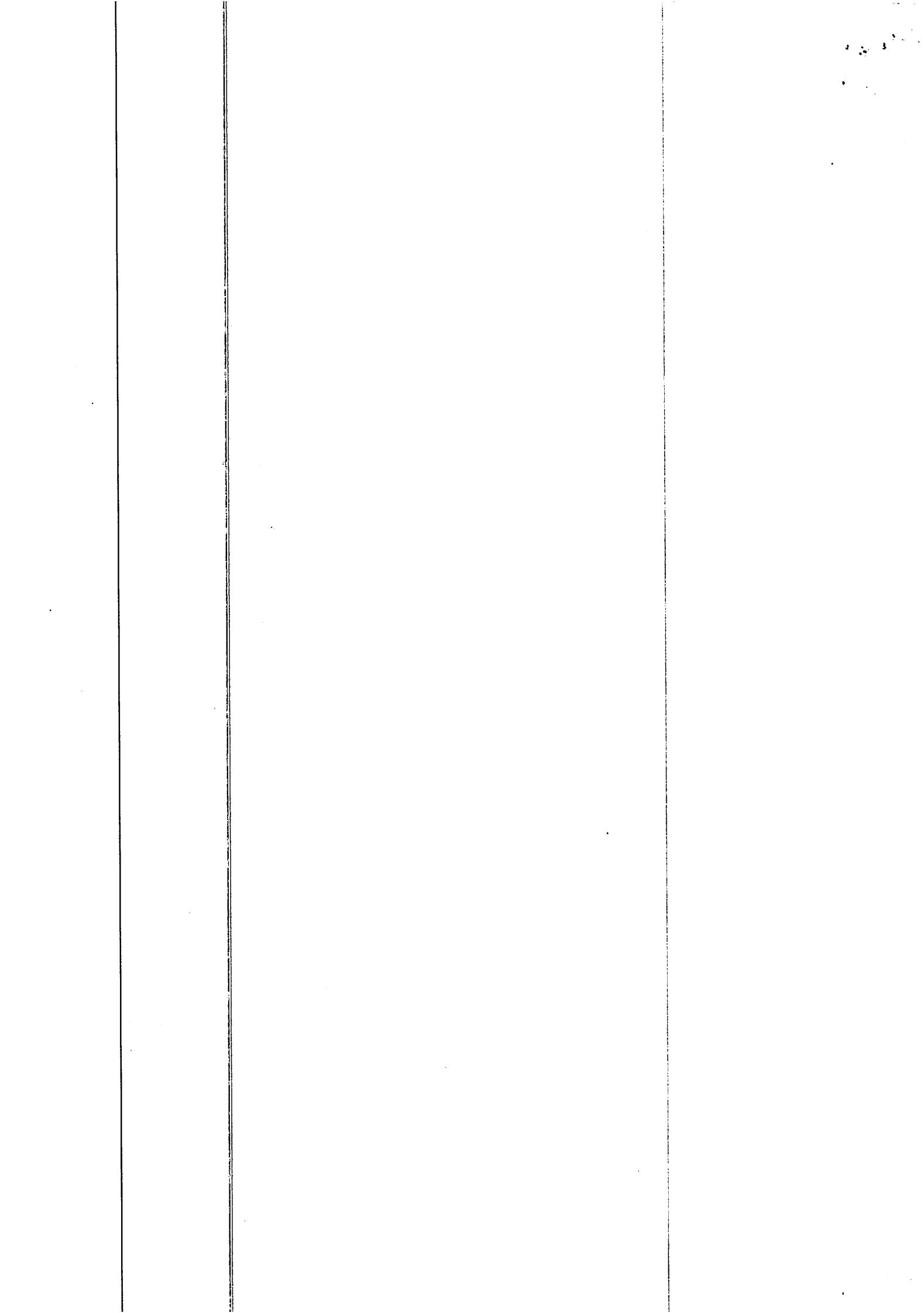
En conséquence, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable, comme étant inopérante dans le présent litige :

#### **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 12 Juin 2018 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, en cas d'inexécution dans le délai d'un mois à compter de sa signification ;

Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscité faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure du 12 Juin 2018 est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

## **AU FOND**

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

Madame BOGHA Ossolozon Elise Jacqueline, sollicite la condamnation de la société FUL & FILS, , SARL, à lui payer plusieurs mois d'arriérés de loyers, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;

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.* »

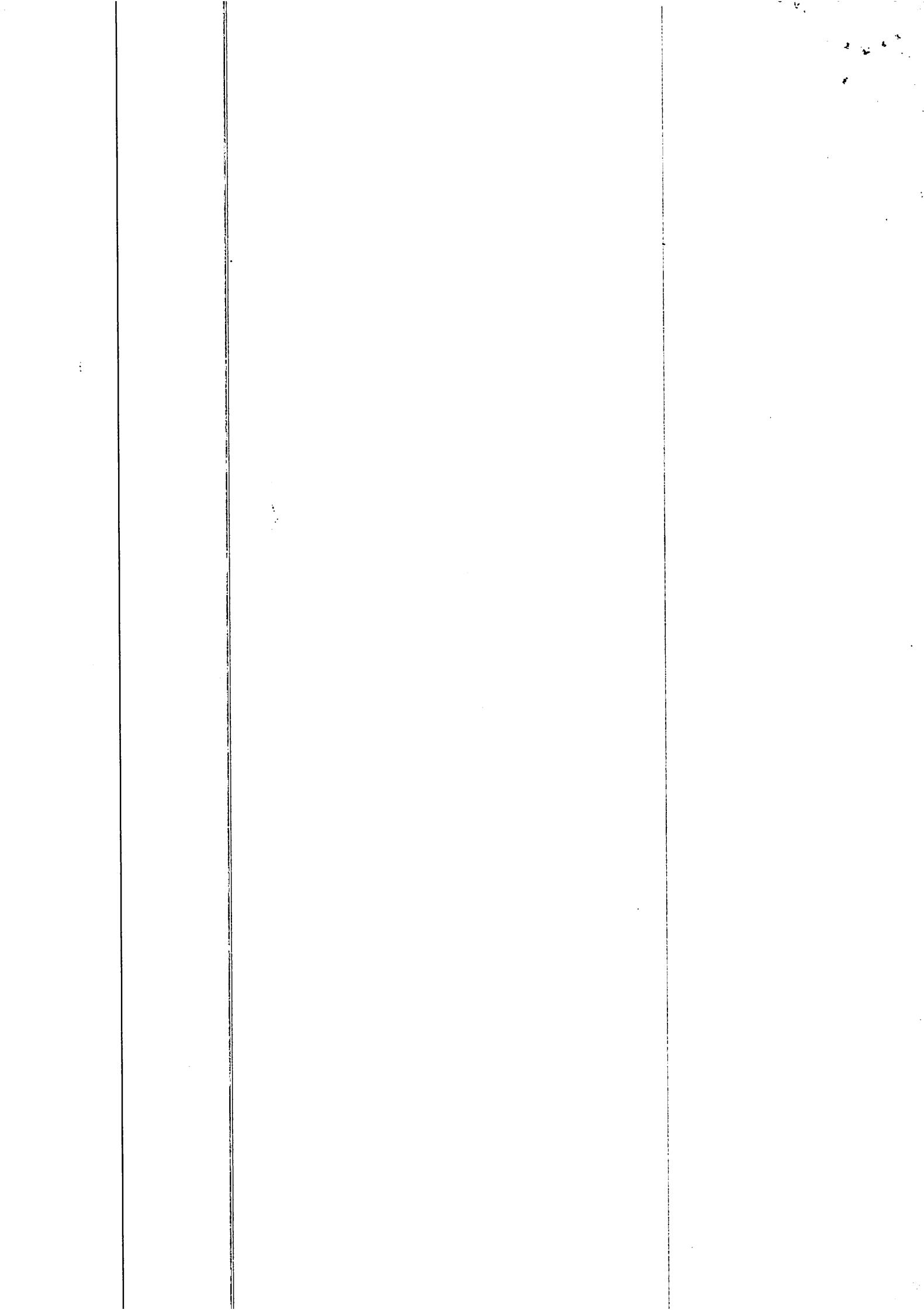
Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier que la société FUL & FILS, SARL, n'a pas respecter ses obligations consistant au paiement des loyers de sorte qu'elle reste devoir la somme de 5.280.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés précisés comme suit :

- Reliquat de loyers de 2014 au 31 Décembre 2015 : 1.880.000 F CFA,
- Reliquat de loyers impayés au 31 Décembre 2016 : 880.000 F CFA,
- Arriérés de loyers du 01 Janvier 2017 au 31 Janvier 2017 : 1.680.000 F CFA,
- Arriérés du 01 Janvier 2018 au 12 Juin 2018 : 840.000 F CFA ;

En outre, la défenderesse n'a pas contesté le bienfondé de cette créance dans la présente cause ;

A ces montants s'ajoutent les loyers de la période de Juillet 2018 à Février 2019, dont la demanderesse réclame le paiement ;



Aucune preuve du paiement desdites sommes n'étant rapportée par la société FUL & FILS, SARL , il y a lieu, en application de l'article 112 précité, de la condamner, à lui payer la somme de 6.220.000 F CFA, à titre de reliquats et d'arriérés de loyers ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Madame BOGHA Ossolozon Elise Jacqueline prie la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

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

En l'espèce, il résulte de ce qui précède, que la société FUL & FILS, , SARL a pris en location plusieurs locaux appartenant à madame BOGHA Ossolozon Elise Jacqueline, sans toutefois en payer les loyers ;

Dès lors, il y a lieu de dire qu'il y a urgence à ce qu'il paye lesdits loyers ;

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

#### **Sur les dépens**

La société FUL & FILS, SARL succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

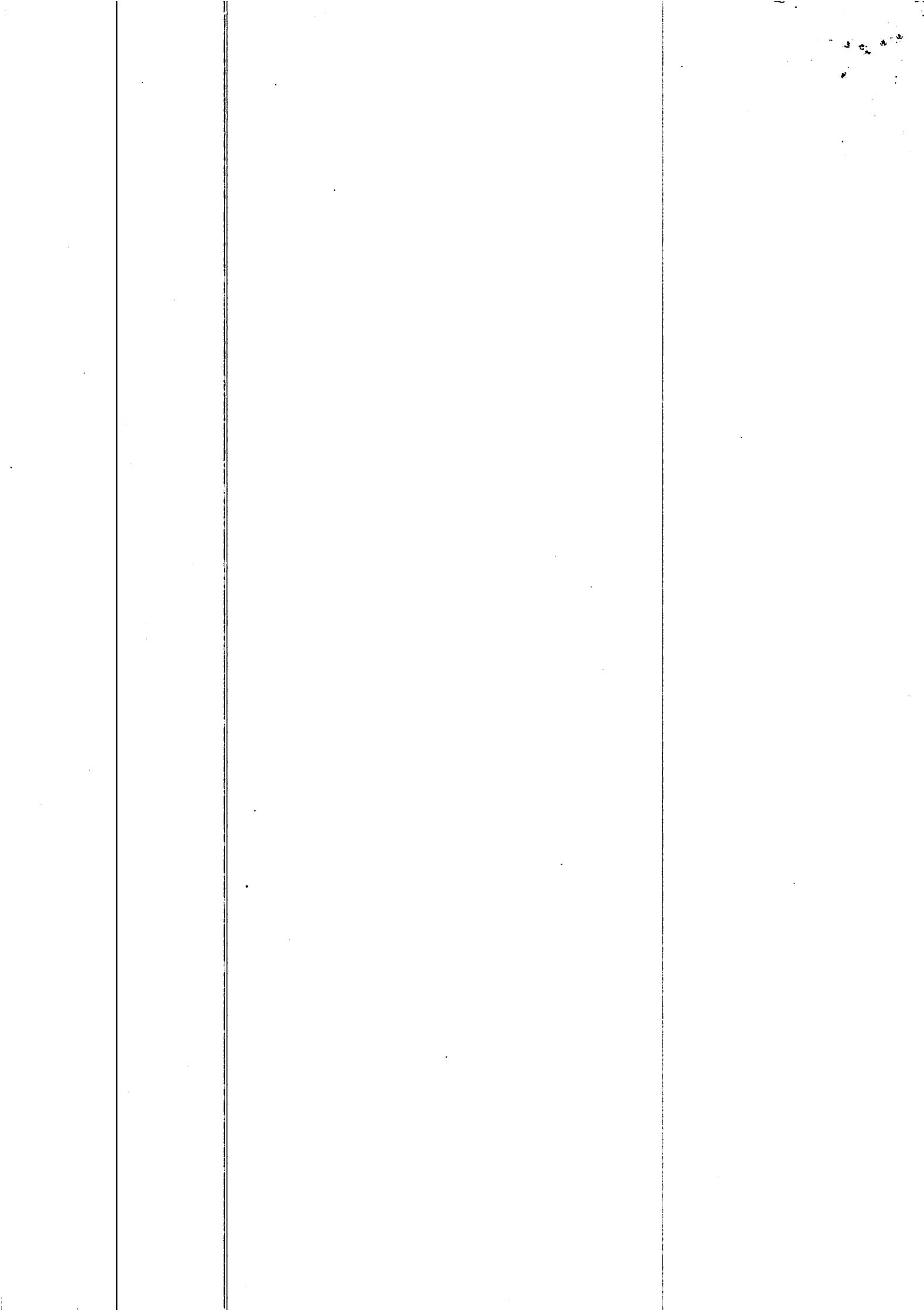
Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Déclare nul et de nul effet l'exploit de mise en demeure du 12 Juin 2018 ;

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

Déclare recevable la demande en paiement d'arriérés de loyers ;

Dit madame BOGHA Ossolozon Elise Jacqueline bien fondée en cette demande ;



Condamne la société FUL & FILS, SARL à lui payer la somme de six millions deux cent vingt mille (6.220.000) francs CFA, correspondant aux reliquats de loyers dus au terme de l'année 2015, et de l'année 2016, ainsi que des arriérés de loyers ayant couvert la période de Janvier 2017 à Février 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société FUL & FILS aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



15% de 6220 000 = 93300  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 27 MARS 2010  
REGISTRE A.J. Vol. 25 N° 506 Bord. 208.1 D9  
DEBET : treize mille trois cent francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
E. S. [Signature]

