

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4318/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/03/2019

Affaire :

Maître BANNY-DELON ELISABETH
MARCELLE GEORGETTE AFFOUE
ZIAHI

(Cabinet VIRTUS)

C/

1-LA SOCIETE DE COURTAGE
D'ASSURANCE ET REASSURANCE
AKODA « SCAR AKODA »

2-LA FONDATION KOUYO

DECISION
CONTRADICTOIRE

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

Déclare irrecevable l'action de madame
BANNY-DELON Elisabeth Marcelle
Georgette Affoué Ziahi pour défaut de
qualité pour agir ;

La condamne aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 06 Mars 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,
KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN
VIVIEN,** Greffier;

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

**Maître BANNY-DELON ELISABETH MARCELLE
GEORGETTE AFFOUE ZIAHI,** née le 30-07-1955 à
Montpellier/France, de nationalité ivoirienne, Notaire,
domiciliée à Cocody Les II Plateaux Sideci, agissant au nom et
pour le compte de feu DELON Antoine Assui Bienvenu, en vertu
d'une procuration en date du 26-05-2009 établie par devant
Maître Angèle A. KOUASSI, Notaire ;

Ayant élu domicile au Cabinet VIRTUS, Avocats associés,
Abidjan Plateau, 20-22 Boulevard CLOZEL? Résidence les
Acacias, 2^e étage, 20 BP 464 Abidjan 20, téléphone : 20-22-01-
60 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**1-LA SOCIETE DE COURTAGE D'ASSURANCE ET
REASSURANCE AKODA « SCAR AKODA »,** Société à
Responsabilité Limitée, au capital de 10.000.000 F CFA, sise à
Abidjan II Plateaux 6^e tranche extension, 10 BP 7718 Abidjan 10
prise en la personne de son Directeur Général Monsieur KOUYO
Gnakouri Anderson ;

2-LA FONDATION KOUYO, sise à Abidjan II Plateaux 6^e



tranche extension, 10 BP 7718 Abidjan 10 représentée par
Monsieur KOUYO Gnakouri Anderson ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 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 et la cause a
été renvoyée à l'audience publique du 23 janvier 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour
décision être rendue le 06 mars 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme 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

Par exploit du 11 Décembre 2018, madame BANNY-DELON
Elisabeth Marcelle Georgette Affoué Ziahi, a fait servir
assignation à la Société de Courtage d'Assurances et
Réassurances AKODA dite SCAR AKODA et à la fondation
KOUYO, d'avoir à comparaitre, le 19 Décembre 2018, par-devant
la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant aux
défenderesses ;
- Ordonner l'expulsion de celles-ci, de la villa duplex sise à
Abidjan II Plateaux 6^{ème} tranche extension, lot N°220 îlot
332 ;

- Condamner également celles-ci, à lui payer la somme de 18.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juin 2018 à Novembre 2018, outre les loyers à échoir et les intérêts de droit et autres frais ;

Au soutien de son action, madame BANNY-DELON Elisabeth Marcelle Georgette Affoué Ziahi expose qu'en vertu d'un mandat de gestion du 26 Mai 2009 à elle délivré par les ayants-droits de feu DELON Antoine Assui Bienvenue, elle a donné à bail à la SCAR AKODA et à la fondation KOUYO, par contrat du 01 Avril 2018, des locaux à usage de bureau, sis à Abidjan II plateaux 6^{ème} tranche extension ;

Elle soutient, que le loyer mensuel a été fixé à la somme de 3.000.000 F CFA payable bimestriellement, au plus tard le 5 du 1^{er} mois de chaque bimestre ;

Elle soutient, que les défenderesses ne payent pas régulièrement les loyers, de sorte qu'ils lui sont redevables de la somme de 18.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Juin 2018 à Novembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique les avoir mis en demeure de payer par exploit du 24 Septembre 2018, en vain ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans, de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, leur expulsion des lieux loués, outre leur condamnation à lui payer la somme de 18.000.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Poursuivant, madame BANNY-DELON Elisabeth Marcelle Georgette Affoué Ziahi fait valoir, qu'en matière de demande en résiliation de bail à usage professionnel et expulsion, la tentative de règlement amiable préalable n'est pas exigée ;

Selon elle, seule une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, s'impose préalablement à la saisine du juge ;

Dès lors, elle conclut au rejet de la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable, comme étant injustifiée ;

En réplique, la société SCAR AKODA et la fondation KOUYO soulèvent l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de 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, soulevé l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de

of

capacité à agir de madame BANNY-DELON Elisabeth ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société SCAR AKODA et la fondation KOUYO ont fait valoir leurs 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 SCAR AKODA et la Fondation KOUYO soulèvent l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Madame BANNY-DELON Elisabeth Marcelle Ziahi s'oppose à cette demande, arguant que la tentative de règlement amiable préalable n'est pas exigée en matière de résiliation de bail et expulsion ;

Selon elle, en cette matière, seule une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail s'impose, avant la saisine des juridictions ;

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 ;

Toutefois, en matière de résiliation de bail à usage professionnel et expulsion, l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, prévoit une procédure particulière devant être observée, avant la saisine des juridictions compétentes ;

Il s'agit, de la signification d'une mise en demeure adressée par une partie à l'autre, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, faute de quoi la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que la présente action initiée par madame BANNY-DELON Elisabeth Marcelle Ziahi vise la résiliation du contrat de bail la liant aux défenderesses, l'expulsion de ces dernières des lieux loués et leur condamnation à lui payer les arriérés de loyer ;

Il est également constant que la demanderesse a servi une mise en demeure aux défendeurs, par exploit du 24 Septembre 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 l'acte uniforme précité, à une mise en demeure demeurée sans suite, un mois après sa réception par la partie contre laquelle l'action est initiée, 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 les dispositions 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 contraire de droit interne, antérieurs ou postérieurs. » ;*

En outre, la demande en paiement de loyers est également dispensée de cette formalité processuelle, dès lors qu'elle est introduite, simultanément avec les demandes en résiliation de bail et en expulsion dans le même acte d'assignation ;

D'où il suit, que la demande en paiement de la somme de 18.000.000 à titre d'arriérés de loyers introduite par madame BANNY-DELON Elisabeth Marcelle, n'est également pas soumise à l'exigence procédurale en cause ;

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 la présente cause ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de capacité à agir de la demanderesse

L'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *L'action n'est recevable que si le demandeur :*

1°) justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;

2°) a la qualité à agir en justice ;

3°) possède la capacité à agir en justice. »

Suivant ce texte de loi, le demandeur en justice doit justifier entre autres, à peine d'irrecevabilité de son action, de sa capacité à agir, laquelle s'analyse dans le pouvoir à être titulaire de droits et à assumer des obligations ;

A ce titre, le mandataire ne peut valablement exercer une action en justice au nom et pour le compte de son mandant, que s'il justifie d'un mandat de représentation à lui délivré par ce dernier, dans les conditions prévues aux articles 19 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

En l'espèce, il résulte de l'acte introductif d'instance du 11 Décembre 2018, que madame BANNY-DELON Elisabeth Marcelle Ziahi agit au nom et pour le compte des ayants droit de feu DELON Antoine, en vertu d'un mandat à elle délivré par ces derniers, le 26 Mai 2009 ;

A l'analyse de ce mandat, il ressort que lesdits ayants droit ont autorisé madame BANNY-DELON Elisabeth Marcelle Ziahi, à administrer et à gérer leur immeuble ;

Toutefois, il ne ressort nulle part de ce document, que ces derniers ont autorisé la demanderesse à agir en justice, en vue de la préservation de leurs intérêts touchant à l'immeuble loué ;

Il s'en infère, que madame BANNY-DELON Elisabeth Marcelle Ziahi, ne justifie d'aucun pouvoir, pour initier la présente action, au nom et pour le compte, des ayants-droit de DELON Antoine ;

D'où il suit, que son action doit être déclarée irrecevable, pour défaut de capacité à agir ;

Sur les dépens

Madame BANNY-DELON Elisabeth Marcelle Ziahi 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 irrecevable l'action de madame BANNY-DELON Elisabeth Marcelle Georgette Affoué Ziahi pour défaut de qualité pour agir ;

La condamne 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. /.

N°RQ: 00282807

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 24 AVR 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 33

N° 668 Bord 255/47

REÇU : Dix huit mille francs

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



