

3000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4299/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/03/2019

Affaire

LA SOCIETE IMMOBILIERE  
OPOAZM DITE SCI OPOAZM

C/

LA SOCIETE SK TRANSIT SARL

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de la société OPOAZM pour défaut de mise en demeure préalable ;

La déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,**  
Président;

**Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN,** Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS,** Assesseurs ;

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

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

**LA SOCIETE IMMOBILIERE OPOAZM DITE SCI OPOAZM,** Société Civile particulière au capital de 1.000.0000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan-Treichville, quartier France Amérique Boulevard de Marseille, anciens locaux de Bracodi, 01 BP 8712 Abidjan 01, téléphone : 21-21-10-25, représentée par Monsieur SELE IRA, Secrétaire Général de ladite société, de nationalité ivoirienne, ayant élu domicile en ladite société ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE SK TRANSIT SARL,** au capital de 25.000.000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan-Treichville, 01 BP 5344 Abidjan 01, téléphone : 08-01-49-49 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 18 décembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 19 décembre 2018 devant la 3<sup>e</sup> chambre pour attribution;

A cette date, le dossier a été renvoyé au 02 janvier 2019 pour



comparution de la défenderesse ;

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

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 06 février 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 mars 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

### **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**

Suivant exploit d'huissier en date du 10 décembre 2018, la société OPOAZM a fait servir assignation à la société SK TRANSIT SARL d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 18 décembre 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

- prononcer la résiliation du bail qui les lie ;

-ordonner son expulsion du local 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 2.760.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-la condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, la société OPOAZM expose que, suivant contrat de bail, elle a donné en location à usage professionnel à la société SK TRANSIT SARL, un local sis à Abidjan Treichville, quartier France Amérique Boulevard de Marseille, ancien locaux de Bracodi, moyennant un loyer mensuel de 690.000 FCFA ;

Elle ajoute que celle-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 2.070.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés ;

Elle précise qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Dans ses écritures en date du 04 février 2019, la demanderesse a réclamé la somme de 6.210.000 FCFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à mars 2019 ;

Elle fait valoir que le maintien de la défenderesse dans le local loué lui cause un préjudice énorme qu'il convient de faire cesser ;

Aussi, prie-t-elle, le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, et sur le fondement de l'article 1728 du code civil, la condamner à lui payer la somme de 6.210.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure préalable qu'il soulève d'office ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

##### **Sur le caractère de la décision**

La société SK TRANSIT a été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

##### **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 CFA 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 CFA » ;*

En l'espèce, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme de 6.210.000 FCFA au titre des loyers échus et

impayés ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité des demandes en résiliation de bail et en expulsion**

La demanderesse sollicite la résiliation du bail la liant à La société SK TRANSIT SARL et son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « 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. » ;

Il résulte de ces dispositions qu'à peine d'irrecevabilité de l'action, la demande de résiliation du bail est soumise à une mise en demeure préalable, servie au défendeur ;

En l'espèce, à l'analyse des pièces du dossier, il n'est pas établi que le demandeur a servi à la société SK TRANSIT SARL une mise en demeure avant la saisine du tribunal ;

Cette exigence étant prescrite à peine d'irrecevabilité de l'action, il y a lieu de déclarer l'action en résiliation et en expulsion initiée par la société OPOAZM, irrecevable pour défaut de mise demeure ;

### **Sur la recevabilité de l'action en paiement**

L'action en paiement a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

## AU FOND

### Sur la demande en paiement des loyers

La demanderesse prie le tribunal de condamner La société SK TRANSIT SARL à lui payer la somme de 6.210.000 FCFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à mars 2019, sur le fondement de l'article 1728 du code civil ;

Selon l'article 10 du traité OHADA : « *Les actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties nonobstant toutes dispositions contraires de droit interne, antérieure ou postérieure* » ;

De même, l'article 101 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que, « *Les dispositions de l'acte uniforme sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :*

- 1) *Locaux ou immeubles à usage commercial, industriel artisanal ou à tout autre usage professionnel* » ;

Il ressort de la lecture combinée de ces deux dispositions qu'en matière de bail à usage professionnel, ce sont les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qui s'appliquent ;

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier, notamment de l'acte d'assignation en date du 10 décembre 2018 que les parties sont liées par un contrat de bail à usage professionnel ;

Il s'en induit que ledit contrat est donc régi par les dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Or, la demanderesse fonde sa demande en paiement sur l'article 1728 du code civil, qui est une disposition d'ordre général qui s'applique à défaut d'un texte spécial en la matière ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire ce chef de demande de la société OPOAZM mal fondé et de l'en débouter ;

### Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Elle a été sus jugée mal fondée en sa demande ;

Il y a lieu de dire la demande d'exécution provisoire sans objet et de la rejeter ;



**Sur les dépens**

La défenderesse succombe à l'instance ;  
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation de bail et en expulsion de la société OPOAZM pour défaut de mise en demeure préalable ;

La déclare recevable en sa demande en paiement ;

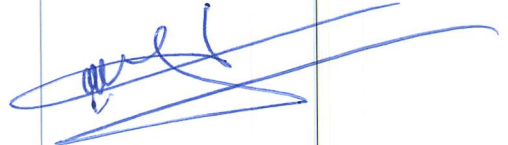
L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N<sup>o</sup> Q<sup>o</sup>: 00 2828 11  
D.F: 18.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 07 MAI 2009 .....  
REGISTRE A.J. Vol..... 45 ..... F°..... 36 .....  
N°..... 746 ..... Bord..... 281 / 42 .....  
**REÇU : Dix huit mille francs**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**  
