

TAY/KV
REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0759/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 02/05/2019

Affaire :

La Société Civile Immobilière le
GRILLON
(Maître GEOFFROY A. KONAN)

Contre

La Société GAMME-CI
(La SCPA SAKO YAPOBI
FOFANA)

DECISION :

Contradictoire

Rejette les exceptions de nullité
soulèvées par la Société GAMME-CI;

Déclare recevables l'action
principale de la SCI LE GRILLON
et la demande reconventionnelle
de la Société GAMME-CI ;

Dit la société SCI LE GRILLON
bien fondée en son action ;

Prononce en conséquence la
résiliation du bail la liant à la
Société GAMME-CI

Ordonne l'expulsion de cette
dernière tant de sa personne, de
ses biens que de tous occupants
de son chef;

Dit la Société GAMME-CI mal
fondée en sa demande
reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de
la présente décision nonobstant
toutes voies de recours ;

La condamne aux dépens de
l'instance.

Appel N° 810 du 25/06/19

30000
MG

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 02 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire
du jeudi deux mai de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège dudit
Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Messieurs KOFFI YAO, N'GUESSAN BODO JOAN CYRILLE, DAGO
ISIDORE, DOSSO IBRAHIMA, TRAZIE BI VANIE, DICOH BALAMINE;
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud Paule
Emilie, Greffier ;

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

La Société Civile Immobilière le GRILLON, dont le siège est à Abobo-
Banco, 13 BP 850 Abidjan 13, Cel : 58 71 90 37, représentée par
Messieurs Pierre et Joël GUENNEGUEZ ;

Demanderesse représentée par son conseil, Maître GEOFFROY A.
KONAN, Avocat à la Cour ;

D'une part ;

Et

La Société GAMME-CI, SARL, capital : 1.000.000, sis à Treichville blvd
Giscard d'Einstein, ayant pour représentant légal Madame ZEIN Linda,
la gérante ;

Défenderesse représentée par son conseil, la SCPA SAKO YAPOBI
FOFANA, Avocats à la Cour ;

D'autre part ;

Enrôlée le 01 mars 2019 pour l'audience publique du 21 février 2019,
l'affaire a été appelée puis renvoyée au 14 mars 2019 pour la
défenderesse ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge KOFFI YAO et la
cause a été renvoyée au 28 mars 2019 pour le retour après instruction ;

170619
en
P. Dabou

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 358/2019 ;

A l'audience du 28 mars 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 02 mai 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 27 Février 2019, la Société CIVILE IMMOBILIERE LE GRILLON a fait servir assignation à la Société GAMME-CI Sarl Pour entendre:

- Prononcer la résiliation du bail qui la lie à la société GAMME CI;
- En conséquence, ordonner l'expulsion de la Société GAMME CI de sa personne, de ses biens, ainsi que de toute personne de son chef;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel;
- Condamner la défenderesse aux dépens de l'instance distraits au profit de Maitre GEOFFROY Antoine KONAN, Avocat aux offres de droits;

La SCI LE GRILLON expose à l'appui de son action qu'elle a conclu un bail à usage commercial avec la Société GAMME-CI Sarl, moyennant un loyer mensuel de 920.000FCFA hors taxe et payable par avance;

Cependant, son locataire lui doit neuf mois de loyer couvrant la période de Mai 2018 à Janvier 2019 soit la somme totale de 8.280.000FCFA;

Par exploit d'huissier du 16 Janvier 2019, elle lui a servi en vain une mise en demeure de payer la somme susdite représentant le prix des loyers échus et non payés;

Aussi, sur le fondement de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général, il demande au Tribunal de prononcer la résiliation du bail commercial la liant à la Société GAMME-CI et l'expulsion de sa personne, de ses biens et de toute personne de son chef;

En réplique, la Société GAMME-CI par la plume de son conseil, la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA plaide l'irrecevabilité de la demande ;

Elle soutient que la demanderesse a omis d'indiquer la forme sociale et le capital social dans l'acte d'assignation et dans l'exploit de mise en demeure;

Pour elle, cette omission viole l'article 245 du code de procédure civile commerciale et administrative et doit donc être sanctionnée par la nullité desdits actes et par l'irrecevabilité de l'action de la demanderesse;

La société GAMME-CI indique par ailleurs qu'après la conclusion du contrat de bail litigieux, elle a demandé en vain à la SCI la grillon de lui délivrer un bail écrit, demande à laquelle cette dernière n'a jamais accédé au motif qu'aucun texte ne l'y obligeait;

Elle en déduit un préjudice certain au motif que le défaut d'écrit lui a fait perdre des opportunités de crédit auprès des banques qui demandaient un bail écrit et surtout d'importants marchés pour la souscription desquels, un contrat de bail écrit est également exigé;

Cependant, soutient-elle, en dépit de toutes ces difficultés imputables à la SCI LE GRILLON, la demanderesse, elle a décidé de payer ses loyers, Aussi, le 22 Février 2019, elle a adressé un courrier à son conseil accompagné de la somme de 1.000.000FCFA représentant un paiement partiel qu'elle offre d'effectuer à la SCI LE GRILLON, le tout accompagné d'un échéancier de paiement, mais la demanderesse a refusé son offre;

Face au refus de la SCI LE GRILLON, elle s'est vue obligée de saisir le Président du Tribunal de Céans qui a rendu l'ordonnance N°0877/2019 du 11 Mars 2019 l'autorisant à déposer à titre de consignation la somme susdite à la CARPA;

Elle en conclut que la volonté de la SCI LE GRILLON n'est pas de percevoir les loyers mais de l'expulser des locaux donnés à bail;

Reconvocationnellement, la Société GAMME-CI demande la condamnation de la SCI le GFRILLON à lui délivrer un bail écrit pour mettre fin au préjudice qu'elle subit du fait du défaut de bail écrit notamment auprès des banques qui refusent de lui accorder du crédit pour ce fait, le tout sous astreinte comminatoire de 500.000FCFA par jour de retard;

Réagissant aux arguments de la défenderesse, la SCI le grillon plaide la recevabilité de son action en soutenant que le moyen tiré de l'article 245 est inopérant, en ce sens que, les mentions devant figurer dans l'acte d'assignation sont plutôt réglées par les dispositions de l'article 246 du code de procédure civile et non par l'article 245 comme le prétend la

Société GAMME-CI;

Toutefois, affirme la demanderesse, il n'est nullement indiqué dans ce texte que l'exploit doit comporter l'indication du capital social du requérant et celui du destinataire;

Même lorsqu'elle sont exigées, encore faut-il démontrer la preuve d'un préjudice au soutien de la demande en nullité;

Poursuivant, la SCI LE GRILLON soutient que la mention "Société Civile professionnelle" figurant sur l'acte d'assignation constitue bel et bien l'indication de la forme sociale;

Par ailleurs, elle affirme que c'est à tort que la GAMME-CI soutient que l'exploit de mise en demeure est nulle pour avoir indiqué dans son titre «mise en demeure avant résiliation»

Pour elle, le titre ne pouvant faire l'acte, la conformité de l'exploit de mise en demeure aux mentions de l'article 133 suffit à rendre celui-ci valable;

Sur le fond, la SCI LE GRILLON fait savoir que jusqu'à la date de l'assignation, la GAMME-CI n'avait pas encore payé les loyers échus;

Certes, elle a proposé un paiement partiel ; Toutefois, ce paiement est non seulement intervenu après l'expiration du délai d'un mois prévu par l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit commercial Général, mais en plus, la loi prescrit que le créancier n'est pas tenu d'accepter un paiement partiel;

S'agissant de la demande reconventionnelle, la SCI LE GRILLON note qu'elle ne respecte pas les conditions de recevabilité prévues à l'article 101 du code de procédure civile, commerciale et administrative, selon lequel, la demande reconventionnelle n'est recevable que si elle est connexe à l'action principale, si elle sert de défense à cette action ou si elle tend à la compensation ou à réparation d'un préjudice né du procès;

Elle ajoute qu'en l'espèce, la demande reconventionnelle qui tend à obtenir la délivrance d'un contrat écrit n'est pas connexe à l'action principale, pas plus qu'elle ne sert de défense à celle-ci encore moins de compensation, c'est pourquoi, une telle demande reconventionnelle ne peut être recevable;

La SCI LE GRILLON fait valoir enfin que selon l'article 103 de l'acte uniforme précité, le bail commercial peut résulter d'une convention écrite ou verbale, c'est dire que, le bail verbal ainsi convenu étant valable, le défaut d'écrit ne saurait constituer un manquement par la demanderesse à ses obligations;

Ces moyens sont contestés par la GAMME-CI qui dans ses dernières

conclusions, soutient que l'offre de paiement a été faite dans les délais de la notification de l'exploit de mise en demeure à l'huissier instrumentaire qui a refusé de prendre le paiement;

Elle précise que le même paiement a été proposé au conseil de la SCI LE GRILLON qui, après l'avoir réceptionné, l'a restitué au motif que sa cliente refuse de recevoir ledit paiement;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les parties ont comparu et ont fait valoir leurs moyens;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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, le demandeur sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de la GAMME-CI des locaux qu'elle occupe;

Ainsi, le taux du litige est en partie indéterminé;

Il sied dès lors de statuer en premier ressort;

Sur les Exceptions de nullité soulevées

Sur le nullité de l'exploit d'assignation

La Société GAMME-CI excipe de l'irrecevabilité de l'action pour nullité de l'acte d'assignation dans la mesure où ledit acte n'a pas mentionné sa forme sociale et son capital social;

Aux termes de l'article 123 du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *La nullité des actes de procédure est absolue ou relative. Elle est absolue, lorsque la loi le prévoit expressément ou que l'acte porte atteinte à des dispositions d'ordre public.*

Dans tous les autres cas, la violation d'une règle de procédure n'entraîne la nullité de l'acte que s'il en résulte un préjudice pour la partie qui s'en prévaut ;

La juridiction saisie doit soulever d'office la nullité absolue. »

L'article 246 du même code ajoute que « Les exploits dressés par les huissiers de justice contiennent notamment :

- la date de l'acte avec l'indication des jours, mois, an et heure ;
- le nom du requérant, ses prénoms, profession, nationalité et domicile réel ou élu, et le cas échéant, les nom, prénoms, profession et domicile de son représentant légal ou statutaire ; si le requérant est une personne physique, la date et le lieu de sa naissance ;
- le nom de l'huissier de justice et sa résidence ;
- les noms, prénoms, profession et domicile du destinataire, et s'il n'a pas de domicile connu au moment où l'acte est dressé, sa dernière résidence ;
- la signature du destinataire ou son refus de l'apposer avec l'indication des motifs ;
- le nom de la personne à laquelle l'acte est remis, s'il ne s'agit pas du destinataire ;
- la signature de l'huissier sur l'original et la copie ;
- le coût de l'acte avec l'indication des émoluments de l'huissier sur les originaux et la ou les copies ;
- l'objet de l'exploit. » ;

L'énumération des mentions de l'article 246 ne prévoit pas la forme sociale ou le capital social en ce qui concerne les personnes morales, à tout le moins, les noms et prénoms des personnes physiques demanderesse et défenderesse peuvent être substituées par la dénomination sociale en ce qui concerne les personnes morales;

En tout état de cause, l'article 246 ne prévoit pas expressément la nullité en cas d'omission de l'une de ces mentions;

Il s'ensuit que l'omission de la forme sociale et du capital social dans l'acte d'assignation ne peut entraîner qu'une nullité relative, qui ne peut être prononcée qu'autant que l'omission alléguée a causé un préjudice au demandeur ;

La société GAMME-CI ne rapporte pas la preuve de ce préjudice en l'espèce;

Cette preuve n'étant pas établie, il sied de rejeter l'exception de nullité

tirée du défaut d'indication de la forme sociale et du capital social de la demanderesse;

Sur l'exception de nullité tirée de l'exploit de mise en demeure

La société GAMME-CI invoque par ailleurs la nullité de l'exploit de mise en demeure au motif que le titre de ce exploit a indiqué "*exploit de mise en demeure avant résiliation du bail*" alors que l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le droit Commercial Général prévoit plutôt "*exploit de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail*";

L'article 133 de l'Acte Uniforme sur le droit Commercial Général dispose que «*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».

Par ailleurs, l'article 246 précité du code de procédure civile prévoit entre autres mentions devant figurer sur l'exploit d'huissier, l'objet dudit exploit;

En l'espèce, d'une part, cet objet a été clairement indiqué sur l'exploit à travers l'intitulé "*mise en demeure avant résiliation du bail et expulsion*" et d'autre part, ledit exploit qui fait état des causes et conditions du bail violées, reproduit les termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme précité

dont il découle expressément, une invitation faite au preneur de respecter les clauses et conditions du bail dans le délai d'un mois sous peine de demande en justice aux fins de résiliation du bail;

Ainsi, contrairement aux déclarations de la Société GAMME-CI, l'exploit de mise en demeure est valable et n'encourt, aucune annulation;

Il échoue donc de rejeter l'exception tirée de la nullité de l'exploit de mise en demeure et de recevoir l'action principale de la SCI LE GRILLON pour avoir été initiée dans le respect des prescriptions légales de forme et de délai ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

Aux termes de l'article 101 du code de procédure civile, commerciale et administrative, «*le droit de former une demande reconventionnelle peut-être exercé jusqu'à la clôture de l'instruction sous réserve de ce qui est dit à l'article 52 alinéa 3. La demande reconventionnelle n'est recevable que si elle est connexe à l'action principale, si elle lui sert de moyens de défense ou si elle tend à compensation où à réparation du préjudice né du procès*

En l'espèce, poursuite pour résiliation du bail et expulsion, la Société GAMME-CI demande reconventionnellement la condamnation de la demanderesse à lui délivrer un bail écrit;

Une telle demande reconventionnelle est connexe à l'action principale et lui sert de défense ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur la résiliation du bail et l'expulsion de la Société GAMME-CI

La SCI LE GRILLON demande la résiliation du bail et l'expulsion de la GAMME-CI des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

L'article 112 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant droit commercial général énonce qu'« *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.* » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute que : « *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.» ;

En l'espèce, il est établi que la Société GAMME-CI doit 8.280.000FCFA représentant neuf mois de loyers échus alors qu'elle occupe effectivement les lieux donnés à bail;

Elle ne conteste pas devoir ces neuf mois d'arriérés ainsi que cela est prouvé par l'offre de paiement partiel d'un million de francs CFA faite à la demanderesse suivie d'un échéancier de paiement pour justifier son maintien dans les lieux loués;

Cependant, aux termes de l'article 1244 du code civil, le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette même divisible;

Il s'induit de ce texte que l'offre de paiement partiel ne s'impose pas à la demanderesse, c'est donc à juste titre qu'elle a refusé de l'accepter;

Par ailleurs, il faut noter que l'acceptation de cette offre qui représente un peu plus d'un mois de loyer n'est pas libératoire et ne peut justifier le maintien de la défenderesse dans les lieux loués dans la mesure où, elle restera encore redevable de plus de 7 mois de loyer;

En outre, il a été susjugé que la mise en demeure du 16 Janvier 2019, servie par la SCI LE GRILLON est valable et conforme aux dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme précité;

Il s'en déduit qu'elle a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, la Société GAMME-CI, locataire de l'immeuble appartenant à la demanderesse,

ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a lieu, eu égard à ce qui précède de prononcer la résiliation du bail liant les parties, en application de l'article 133 précité, et d'ordonner en conséquence l'expulsion de la Société GAMME-CI des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur le bien-fondé de la demande reconventionnelle

La Société GAMME-CI sollicite la délivrance d'un bail écrit sous astreinte comminatoire ;

Il y a lieu de noter qu'en application de l'article 103 de l'acte uniforme susvisé, le bail commercial peut être écrit ou verbal ;

Le caractère écrit ou verbal n'est pas une condition de validité du bail ;

Il y a lieu de rejeter cette demande comme étant mal fondée ainsi que celle de l'astreinte comminatoire y relative qui lui est accessoire ;

Sur l'exécution provisoire

L'exécution provisoire peut ou doit être prononcée dans les cas prévus dans les articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative;

Ces textes énoncent respectivement: «*Outre les cas où elle est prescrite par la loi, et sauf dispositions contraires de celle-ci, l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office, nonobstant opposition ou appel, s'il y a tifice authentique ou privé non contesté, aveu ou promesse reconnue.*».

«*L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

- *s'il s'agit de contestation entre voyageurs, et hôteliers ou transporteurs ;*
- *s'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*
- *s'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi-délit dont la partie succombant a été Jugée responsable ;*
- *dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence».*

En l'espèce, il y a urgence à mettre fin à l'occupation des lieux donnés à bail à la Société GAMME-CI qui ne paie pas la contrepartie et dont l'occupation des lieux ne se justifie plus ;

Il sied en conséquence d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

La Société GAMME-CI succombe à l'instance;

Il sied de la condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les exceptions de nullité soulevées par la Société GAMME-CI ;

Déclare recevables l'action principale de la SCI LE GRILLON et la demande reconventionnelle de la Société GAMME-CI ;

Dit la société SCI LE GRILLON bien fondée en son action ;

Prononce en conséquence la résiliation du bail la liant à la Société GAMME-CI

Ordonne l'expulsion de cette dernière tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Dit la Société GAMME-CI mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

D.F: 18.000 francs L'en déboute ;

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 12 JUIN 2019..... Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;
REGISTRE A.J. Vol..... 45 F° 45
N°..... 92 Bord..... 354/13

REÇU : Dix huit mille francs La condamne aux dépens de l'instance.

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

