

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°1096/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 12/06/2019

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
OHIO

(Maître YAO KOFFI)

C/

LA SOCIETE AFRICAB (COTE  
D'IVOIRE) SARL

(Maître JOSIANE KOFFI BREDOU)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

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

Déclare recevables l'action de la Société Civile Immobilière OHIO dite SCI OHIO, ainsi que la demande reconventionnelle de la société AFRICAB (Côte d'Ivoire) SARL ;

Dit que la Société Civile Immobilière OHIO dite SCI OHIO a renoncé à la somme de 36.000.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés ;

Dit sa demande en résiliation et expulsion mal fondée ;

L'en déboute ;

Dit la demande reconventionnelle de la société AFRICAB (Côte d'Ivoire) SARL mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne la demanderesse aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019**

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

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

**LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE OHIO** en abrégé SCI OHIO, dont le siège social est sis à Abidjan Treichville, zone 3, rue de l'industrie, immeuble CAM HIGH-TECH, 11 BP 116 Abidjan 11, Tel : 21 75 60 01, aux poursuites et diligences de Monsieur YANNICK REY, mandataire du Gérant MOHAMAD KHATOUN ;

laquelle a élu domicile au cabinet de son conseil **Maître YAO KOFFI**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Bd Latrille, entre le carrefour du glacier des Oscars et la SODECI, Immeuble « Les pierres Claires » 04 BP 2825 Abidjan 04, tél : 22 42 66 72 ; Fax : 22 42 66 86 ; email : meyak3@aviso.ci

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE AFRICAB (COTE D'IVOIRE) SARL**, ayant son siège situé à Abidjan zone 3, rue des Foreurs, prise en la personne de son gérant, Monsieur GOMA VANGSY, BP 757 CIDEX 03, Tel : 21 00 66 87 ;

Ayant pour conseil Maître **JOSIANE KOFFI BREDOU**, Avocat à la Cour, 04 BP 150 Abidjan 04, Tel : 20 22 85 40 / 20 22 94 93, en ses bureaux sis à l'angle Avenue de la République Immeuble SCIA N°9, 6<sup>ème</sup> étage, porte 65, face stade Félix Houphouët Boigny ;

Défenderesse ;

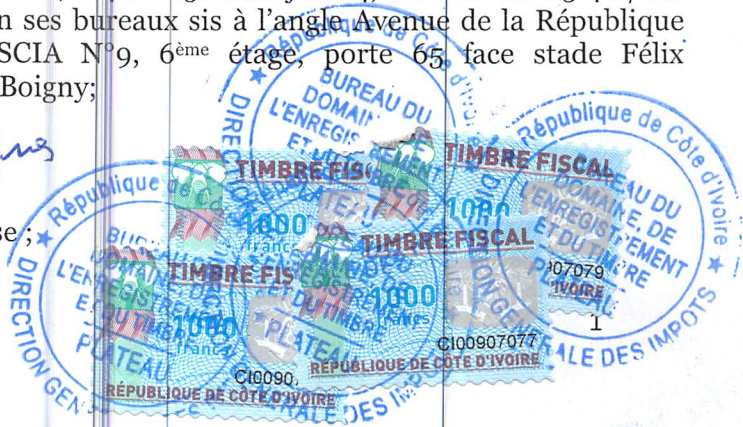
Exp 01/06/19  
YAO

190821

CV Abou

20819

ar  
m 700



D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 mars 2019, la cause a été appelée à cette date ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZUNON JOEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 08 Mai 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 625/2019;

A la date du 08 Mai 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 12 Juin 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 du 15 Mars 2019, la Société Civile Immobilière OHIO dite SCI OHIO a fait servir assignation à la société AFRICAB (Côte d'Ivoire) SARL, d'avoir à comparaître, le 27 Mars 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 36.000.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'octobre 2018 à Mars 2019 ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, la SCI OHIO expose que suivant

contrat de bail écrit, elle a donné en location à la société AFRICAB, une parcelle de terrain nue et un bureau, moyennant paiement par celle-ci d'un loyer trimestriel à hauteur de 18.000.000 F CFA ;

Selon elle, la société AFRICAB lui est redevable de la somme de 36.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Mars 2019 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 25 Janvier 2019, ladite mise en demeure étant restée sans suite ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de condamner la société AFRICAB à lui payer ladite somme d'argent, de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, et d'ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

En réponse aux moyens de défense de la société AFRICAB, la SCI OHIO fait valoir que suivant la jurisprudence constante du Tribunal de Commerce d'Abidjan, la tentative de règlement amiable préalable n'est pas exigée en matière de résiliation de bail, expulsion, et paiement de loyers ;

Ensuite, elle relève que le fait pour la société AFRICAB d'avoir réalisé des travaux dans les lieux loués, ne l'exempte pas du paiement des loyers ;

Au demeurant, elle relève que le demandeur ne rapporte nullement la preuve desdits travaux, pas plus que de l'accord écrit qu'elle lui a donné en vue de les réaliser ;

En tout état de cause, elle fait remarquer qu'en application de l'article 10 de leur contrat, il est expressément stipulé que les travaux d'aménagements, embellissements, amélioration ou constructions nouvelles, appartiendront de plein droit au bail, en fin de bail, sans aucun paiement d'indemnité de sa part ;

Dès lors, pour la SCI OHIO, il n'y a aucune compensation à faire entre les loyers à elle dus par la société AFRICAB, et les constructions nouvelles dont s'agit ;

En conséquence, elle sollicite le rejet de la demande reconventionnelle en remboursement des impenses formulée par la défenderesse, comme étant mal fondée ;

Pour sa part, la société AFRICAB soulève avant tout débat au fond, l'irrecevabilité de l'action, au motif qu'elle n'a été précédée d'aucune tentative de règlement amiable préalable ;

Elle avance par la suite, qu'elle a réalisés des travaux

d'amélioration et des constructions nouvelles dans les lieux loués, à hauteur de 100.000.000 F CFA ;

Elle prétend, qu'en remboursement du coût de ces travaux, la société AFRICAB s'était engagée à renoncer aux arriérés de loyers d'un montant de 36.000.000 F CFA, concernés dans la présente procédure ;

Cet engagement, précise-t-elle, s'infère à suffisance du courrier qu'elle a eu à adresser à la SCI OHIO le 26 Mars 2019 ;

Dans ces conditions, elle prie la juridiction de céans, d'opérer une compensation entre le montant des loyers par elle dus et le cout des constructions qu'elle a eu à réaliser ;

Aussi, elle sollicite de ladite juridiction, de dire et juger, à la suite de cette compensation, qu'elle ne reste rien devoir à la SCI OHIO, et rejeter l'action de cette dernière, comme étant mal fondée ;

### **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

La société AFRICAB 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 AFRICAB soulève l'irrecevabilité de l'action, au motif qu'elle n'a été précédée d'aucune tentative de règlement amiable préalable ;

La SCI OHIO s'oppose à cette fin de non-recevoir, arguant que la tentative de règlement amiable préalable n'est pas exigée en matière de résiliation de bail, expulsion et paiement de loyers ;

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 précéder 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 ;

Aussi, en raison de la supériorité des normes communautaires sur le droit interne, en matière de résiliation de bail à usage professionnel et expulsion, la mise en demeure est-elle exigée en lieu et place de la tentative de règlement amiable préalable ;

Dès lors, en l'espèce, il convient de relever, que les demandes en résiliation de bail et expulsion, telles que formulées par la SCI OHIO dans l'acte introductif d'instance du 15 Mars 2019, ne sont pas soumises au préalable de la tentative de règlement amiable ;

En outre, la demande en paiement de loyers est également dispensée de cette formalité processuelle, dès lors qu'elle est introduite, simultanément aux demandes en résiliation de bail et expulsion ;

D'où il suit, que la demande en paiement de la somme de 36.000.000 F CFA, au titre des arriérés de loyers d'Octobre 2018 à Mars 2019, 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, comme étant inopérante ;

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

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

### **AU FOND**

### **Sur les demandes principales**

- **Sur le bienfondé de la demande en paiement d'arriérés de loyers**

La SCI OHIO prie la juridiction de céans de condamner la société AFRICAB à lui payer la somme de 36.000.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2018 à Mars 2019 ;

La société AFRICAB s'oppose à cette demande, au motif que la SCI OHIO a renoncé à ces loyers, en contrepartie de l'accession aux impenses qu'elle a réalisés dans les lieux loués ;

L'article 1134 du code civil dispose : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

*Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.*

*Elles doivent être exécutées de bonne foi. » ;*

De l'analyse de ce texte de loi, il ressort que les parties à un contrat sont tenues par les engagements auxquels elles ont souscrit et doivent les exécuter de bonne foi ;

A l'analyse du courrier du 26 mars 2019 adressé par la société AFRICAB à la SCI OHIO produit au dossier, il s'infère que la demanderesse a renoncé aux loyers sus précisés, en contrepartie de l'accession aux améliorations et constructions nouvelles réalisées par la société AFRICAB sur le site objet du bail ;

Dès lors, et en application de l'article 1134 précité, la SCI OHIO ne saurait de façon unilatérale remettre en cause cette convention, en réclamant le paiement des loyers susvisés ;

Il convient en conséquence, de constater qu'elle a renoncé à ces loyers, et rejeter sa demande y relative, comme étant mal fondée ;

- **Sur le bienfondé de la demande en résiliation de bail et expulsion**

La SCI OHIO sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la société AFRICAB, ainsi que l'expulsion de cette dernière des

lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Toutefois, il résulte des motifs qui précèdent, que la somme de 36.000.000 F CFA correspondant aux arriérés de loyers d'Octobre 2018 à Mars 2019 n'est pas due à la SCI OHIO, d'autant qu'elle y a renoncé ;

Il s'ensuit, que la cause de la résiliation du bail qu'elle invoque, en l'occurrence, le non-paiement des loyers, n'est pas établie ;

En conséquence, il y a lieu de la déclarer mal fondée en ses demandes en résiliation de bail et expulsion et l'en débouter ;

**Sur le bienfondé de la demande reconventionnelle aux fins de compensation**

La société AFRICAB prie la juridiction de céans d'opérer une compensation entre la somme de 100.000.000 F CFA, représentant le coût des impenses qu'elle a réalisées dans les lieux loués, et celle de 36.000.000 F CFA, correspondant aux loyers par elle dus à la SCI OHIO ;

La SCI OHIO s'oppose à cette demande, arguant entre autres, qu'aux termes de leur contrat, les impenses litigieuses lui sont acquises de plein droit en fin de contrat ;

L'article 1289 du code civil dispose : « *Lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une envers l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint les deux dettes de la manière et dans les cas ci-après exprimés* » ;

Il s'infère de cette disposition, que la compensation nécessite que les parties à l'instance soient titulaires de créances, l'une envers l'autre ;

En l'espèce, il ressort des motifs qui précèdent, que la SCI OHIO a renoncé à la somme de 36.000.000 F CFA représentant les loyers ;

En outre, la créance relative aux impenses dont se prévaut la société AFRICAB n'est pas établie, d'autant qu'en application de l'article 10 du contrat de bail liant les parties, il est expressément stipulé que lesdites impenses sont acquises de plein droit à la SCI OHIO en fin de bail ;

L'accession auxdites impenses s'étant réalisée de plein droit au profit de la SCI OHIO à compter de la résiliation du bail, et ce, conformément à la volonté des parties, cette dernière ne saurait être tenue valablement d'en rembourser le coût à la société AFRICAB ;

Il découle de ce qui précède, que la condition de la compensation n'est pas établie, en l'occurrence, l'existence de dettes ou de créances des parties, l'une envers l'autre ;





1,5% x 36 000 000 = 540 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 06 Mai 2019

REGISTRE A. J. Vol. 115 F° 80

N° 1319 Bord 115/02

DEBET : cinq cent quarante mille francs

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

*[Signature]*

En conséquence, il y a lieu de déclarer la société AFRICAB mal fondée en sa demande aux fins de compensation, et l'en débouter comme telle ;

#### Sur l'exécution provisoire

La SCI OHIO sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

Toutefois, elle n'a pas eu gain de cause de sorte que cette demande doit être rejetée ;

#### Sur les dépens

La SCI OHIO 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 recevables l'action de la Société Civile Immobilière OHIO dite SCI OHIO, ainsi que la demande reconventionnelle de la société AFRICAB (Côte d'Ivoire) SARL ;

Dit que la Société Civile Immobilière OHIO dite SCI OHIO a renoncé à la somme de 36.000.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés ;

Dit sa demande en résiliation et expulsion mal fondée ;

L'en déboute ;

Dit la demande reconventionnelle de la société AFRICAB (Côte d'Ivoire) SARL mal fondée ;

L'en déboute ;

Condamne la demanderesse 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. /

*[Signature]*

*[Signature]*

540 000