

DLNB

NO 45

DU 15/01/2019

ARRET CIVIL

COMTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVEAFFAIRE:**LA STE BIEN VIVRE****« Me YAO EMMANUEL »**

C/

**LA STE VILLAGE DES  
TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION ET DE LA  
BIOTECHNOLOGIE DITE  
« VITIB »****« SA ANTHONY FOFANA  
ET ASSOCIES »**

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE**

**4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE**

**AUDIENCE DU MARDI QUINZE JANVIER  
2019**

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi quinze janvier deux mille dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

Madame **APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY**, Présidente de Chambre, PRESIDENTE,

Monsieur **GNAMBA MESMIN**

Madame **TOURE BIBA EPOUSE OLAYE**, Conseillers A la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **DJO LOU NAYE EPOUSE KOFFI BRIGITTE**, GREFFIER,

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

**ENTRE : LA SOCIETE BIEN VIVRE, dont le siège social est sis à Abidjan-Cocody deux plateaux, prise en la personne de son représentant légal, demeurant au siège de ladite société..**

**APPELANTE**

Représentée et concluant par MAITRE YAO EMMANUEL, Avocat à la cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET : LA SOCIETE VILLAGE TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA BIOTECHNOLOGIE DITE » VITIB », société anonyme dont le siège social est sis à Grand Bassam, prise en la personne de son représentant légal.**

**INTIMEE**

Représentée et concluant par LA SOCIETE D'AVOCATS ANTHONY, FOFANA ET ASSOCIES, Avocat à la cour, son conseil ;

**D'AUTRE PART**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

**FAITS** : LA SECTION DU TRIBUNAL DE GRAND BASSAM, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N°146 du 20 avril 2016 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 13 février 2017, **LA SOCIETE BIEN VIVRE** déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **LA SOCIETE VILLAGE TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA BIOTECHNOLOGIE DITE « VITIB »** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 10 mars pour entendre infirmer ledit jugement.

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°315 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 27 Novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 15 janvier 2019,

Advenue l'audience de ce jour, 15 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Entendu les parties en leurs conclusions, prétentions et moyens ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 13 février 2017, la société BIEN VIVRE SARL, ayant pour conseil, Maître YAO Emmanuel, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement n°146 rendu le 20 avril 2016 par la section de Tribunal de Grand-Bassam, qui dans la cause, a statué comme suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;*

*Reçoit la société BIEN VIVRE en son action d'opposition au jugement civil de défaut n° 313 du 12 novembre 2014 de la Section de Tribunal de Grand-Bassam ;*

*L'y dit cependant mal fondée ;*

*L'en déboute ;*

*Condamne la défenderesse aux dépens ; »*

Au soutien de son appel, la société BIEN VIVRE rappelle, sur les faits, qu'elle a conclu avec la société Village des Technologies de l'Information et de la Biotechnologie, en abrégé, VITIB, un contrat de gestion daté du 04 mars 2010, en vertu duquel celle-ci l'a autorisée à installer un centre médical dans ses locaux sis en zone Franche de Grand-Bassam ; cette convention lui ayant conféré l'exclusivité des services médicaux de cette zone, constitués des soins médicaux tant de son personnel, des travailleurs des entreprises implantées dans cette zone, des participants des séminaires organisés sur ce site que de ceux de la population environnante, pour l'installation de son activité médicale, elle a réalisé d'énormes investissements pour les travaux d'aménagements, les médicaments, le matériel médical et le personnel médical devant intervenir jour et nuit ;

Cependant, plusieurs mois après son installation, elle constatera l'inexécution par la société VITIB de ses engagements, d'autant qu'en dehors de son directeur des infrastructures, aucune personne ne s'est présentée au centre médical, contrairement à ce qui avait été convenu ; Bien plus grave, la VITIB procédera unilatéralement, le 11 février 2014, au déménagement de ses biens meubles et autres matériels médicaux des locaux loués pour y installer une

autre infirmerie, en violation de la convention des parties, ce qu'elle a fait constater par voie d'huissier ; et pour couvrir cette voie de fait, elle va malicieusement surprendre la religion du tribunal pour obtenir une décision, rendue par défaut, prononçant la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonnant subséquemment son expulsion des locaux litigieux en constatant qu'elle lui devait des loyers impayés ;

Elle précise que sur opposition formée par elle contre ce jugement, le tribunal va rendre le jugement dont appel ;

Elle plaide l'infirmerie dudit jugement, en premier lieu, pour contrariété de motifs, d'autant que le tribunal a estimé que le premier jugement avait été, par erreur, rendu par défaut, du fait qu'elle, société BIEN VIVRE, avait eu connaissance de la procédure, tel qu'il résultait de ses motifs, pour conclure que la voie de recours contre un tel jugement étant l'appel, son opposition était mal fondée et l'a rejetée, alors qu'il ne s'était pas prononcé sur le fond ; et dans le même temps, déclarait que cette « opposition est recevable pour avoir été formée dans les formes et délais légaux » ;

Or, poursuit-elle, le premier jugement ayant été rendu par défaut à son égard ainsi qu'il est également indiqué dans l'exploit de sa signification du 07 avril 2015 à elle délaissé à la diligence de la société VITIB, qui l'avertissait qu'elle avait un délai de 15 jours pour former opposition, c'est à bon droit qu'elle a formé opposition ; la Cour infirmera donc le jugement critiqué et sur évocation, dira d'une part, que la section de tribunal de Grand-Bassam est incomptente pour connaître du présent litige, par application de l'article 07 de la loi organique n°2014-424 du 14 juillet 2014 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, en raison de la qualité des parties, qui sont deux sociétés commerciales, les parties ne pouvant déroger aux règles de compétence d'attribution qui sont d'ordre public ;

D'autre part, déclarera irrecevable l'action de la société VITIB, faute par elle d'avoir mis en œuvre la tentative de règlement amiable avant toute saisine du tribunal prévue par l'article 23 de leur convention, encore que la mise en demeure qui lui a été servie ne respecte pas les dispositions impératives de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

En deuxième lieu et à titre subsidiaire, la société VITIB devra être déboutée de son action en résiliation de bail et en expulsion, puisque c'est elle qui l'a unilatéralement expulsée des locaux loués avant la saisine du tribunal, comme précédemment indiqué contrairement à ses affirmations selon lesquelles elle aurait volontairement abandonné lesdits locaux, cela étant démontré par les

exploits de mise en demeure de payer et d'assignation qui ont été servis à mairie, alors que l'intimée connaît bien son siège social ;

En outre, elle invoque l'exception d'inexécution arguant que les parties étant liées par un contrat synallagmatique faisant naître des obligations réciproques, l'inexécution par l'intimée de ses obligations issues de leur convention, lui donnait le droit de ne pas exécuter les siennes notamment le non-paiement des loyers mis à sa charge ; c'est en fraude de ses droits et à tort donc que la société VITIB a obtenu sa condamnation au paiement de prétendus arriérés de loyers ;

Pour résister à l'appel, la société VITIB, concluant par le biais de son Avocat, la SCPA Anthony, Fofana et Associés, fait valoir qu'il ressort des dispositions combinées des articles 5 du code de procédure civile, commerciale et administrative et 39 de la loi organique n°2014-424 du 14 juillet 2014 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, que pour une bonne administration de la justice, les tribunaux et sections détachées qui sont hors du ressort territorial d'Abidjan où se trouve le tribunal de commerce, conservent leur compétence en matière commerciale ;

Elle fait noter que le contrat litigieux ayant été signé en 2010, date à laquelle le tribunal de commerce n'existe pas encore, les tribunaux avaient pleine compétence en matière commerciale, de sorte que les parties pouvant déroger aux règles de compétence territoriale par une clause attributive de compétence, comme cela a été le cas en l'occurrence, il n'y a, à l'inverse des déclarations de l'appelante, eu aucune dérogation aux règles de compétence d'attribution, partant, la compétence de la section du tribunal de Grand-Bassam est avérée ;

Par ailleurs, en faisant délaissé à l'appelante deux mises en demeure respectivement les 23 août 2012 et 04 juillet 2014, pour l'inviter à s'acquitter des loyers, elle a tenté de régler le litige amiablement ; dès lors, la société BIEN VIVRE, qui n'a pas réagi, est mal venue à déclarer que l'obligation de règlement amiable stipulée par la clause 23 de leur convention n'avait pas été respectée ;

Au surplus, c'est conformément aux dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, qu'elle a indiqué dans ces mises en demeures que l'article 18 avait été violé par l'appelante ; la Cour est donc priée de déclarer son action recevable ;

Pour elle, l'appelante n'oppose pas pertinemment le moyen tiré de l'exception d'inexécution, dans la mesure où les parties étant liées par un bail

professionnel, en livrant à la société VITIB les locaux loués en bon état et en ne la troublant pas dans la jouissance de ses lieux, elle a satisfait à ses obligations de bailleur, de sorte que les loyers étant la contrepartie de l'occupation des locaux loués, leur paiement ne saurait être subordonné à l'effectivité ou au succès de l'activité du locataire ; ayant donc conformément aux dispositions d'ordre public de l'article 133 ci-dessus servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions dudit bail avant la saisine du tribunal, le preneur qui lui doit la somme de 19.372.215 F CFA, correspondant aux loyers impayés de la période de septembre 2010 à juin 2014, ne peut se fonder sur la non-réalisation du chiffre d'affaires escompté pour justifier son refus de payer les loyers ;

Aussi, la Cour la déboutera de son appel infondé pour déclarer recevable son action et confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a résilié le bail et ordonné l'expulsion de l'appelante et tout occupant de son chef des lieux loués ;

### SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Les parties ayant conclu, il convient de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de la société BIEN VIVRE SARL ayant été interjeté dans le respect des règles de forme et de délai légaux, il est recevable ;

### AU FOND

#### De l'annulation du jugement attaqué

Il est constant comme ressortant des pièces du dossier que le présent appel a été relevé contre le jugement n°146 rendu le 20 avril 2016 sur opposition à un jugement n°313 du 12 novembre 2014, par lequel la section de tribunal de Grand-Bassam avait prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonné l'expulsion de la société BIEN VIVRE SARL et tout occupant de son chef des lieux loués, après avoir constaté qu'elle était redevable de la somme de 19 372 215 F CFA au titre de loyers échus et impayés ;

Dès lors, la société BIEN VIVRE SARL, à l'encontre de laquelle le jugement de défaut susdit avait été prononcée, ayant formé opposition contre ledit jugement, le premier juge, qui était à nouveau saisi de la même affaire, ayant estimé que le premier jugement avait été à tort qualifié de défaut, d'autant que

cette société avait eu connaissance de la première procédure, et conclu que la seule voie de recours contre cette décision est l'appel, aurait dû déclarer ce recours irrecevable ;

En jugeant que cette opposition était recevable pour ensuite dire qu'elle n'était pas la voie de recours ouverte en ce que l'opposante avait eu connaissance de la première procédure, pour enfin déclarer qu'elle était mal fondée en cette opposition et la rejeter, alors qu'il n'avait pas statué sur le fond, ce juge s'est contredit dans les motifs de sa décision ;

Il convient, dès lors, d'annuler le jugement entrepris pour contrariété de motifs et par suite d'évoquer ;

### Sur évocation

#### Sur la compétence de la section de Tribunal de Grand-Bassam

La société BIEN VIVRE SARL excipe de l'incompétence de la Section de Tribunal de Grand-Bassam, au motif que les parties étant des sociétés commerciales, seul le tribunal de commerce d'Abidjan était compétent pour connaître de leur litige, étant entendu que les règles de compétence d'attribution étant d'ordre public, les parties ne pouvaient y déroger pour attribuer compétence à une autre juridiction ;

Cependant, aux termes de l'article 2 du décret n°2012-628 du 06 juillet 2012 portant création du Tribunal de Commerce d'Abidjan et fixant son ressort, « Le ressort territorial du Tribunal de Commerce d'Abidjan se confond avec ceux des tribunaux de première instance d'Abidjan-Plateau et de Yopougon » ;

Il s'en suit que les sections détachées de ces tribunaux ont conservé leur compétence en matière commerciale, de sorte que l'exception d'incompétence soulevée par la société BIEN VIVRE SARL est inopérante en la cause et doit être rejetée ;

#### Sur la recevabilité de l'action de la société VITIB

Dans la clause 23 de leur convention intitulée « CONTRAT DE GESTION & DE SOUS LOCATION DU CENTRE MEDICAL » les parties ont convenu que tout litige qui naîtrait de l'interprétation ou de l'exécution de celle-ci devait faire l'objet d'une tentative de règlement amiable directement entre elles et par elles-mêmes, et ce n'est qu'en cas d'échec de cette conciliation préalable que ce litige devait être soumis au Tribunal ;

En vertu de l'article 1134 du code civil selon lequel les conventions légalement formées tiennent lieu de loi entre les parties qui les ont faites, ces

stipulations contractuelles s'imposaient à elles, de sorte que la société VITIB, qui entendait initier une action en résiliation de bail et en expulsion contre la société BIEN VIVRE SARL, devait respecter cette obligation conventionnelle en invitant sa cocontractante à tenter une conciliation avant toute saisine du tribunal ;

Dès lors, leur contrat ne se limitant pas au bail conclu, mais comportant d'autres obligations, notamment la gestion par la société BIEN VIVRE SARL du service médical de la société VITIB, tel qu'il résulte de ses stipulations, les mises en demeure servies par celle-ci les 23 août 2012 et 04 juillet 2014 à celle-là, dans le cadre uniquement de la location des lieux litigieux, pour l'inviter à s'acquitter des loyers, conformément aux exigences de l'article I33 de l'article I33 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, ne peuvent être considérées comme valant invitation à un règlement amiable du litige et suppléer donc cette formalité ;

C'est donc, à juste titre, que la société BIEN VIVRE SARL a soulevé cette fin de non-recevoir de l'action, de sorte qu'accueillant cette prétention, il y a lieu de déclarer l'action de la société VITIB en résiliation de bail, en expulsion et en paiement de loyers, irrecevable, faute de tentative de règlement amiable préalable à toute saisine du tribunal ;

#### Sur les dépens

La société VITIB ayant succombé, il sied de la condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;

Déclare la société BIEN VIVRE SARL recevable en son appel ;

L'y dit partiellement fondée ;

Annule le jugement entrepris ;

#### Evoquant :

Déclare la Section de Tribunal de Grand-Bassam compétent pour connaître du présent litige ;

En revanche, déclare l'action en résiliation de bail, en expulsion et en paiement de loyers de la société VITIB irrecevable, faute de tentative de règlement amiable préalable à toute saisine du tribunal ;

Condamne la société VITIB aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été publiquement prononcé par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier./.

N° QCES 00282801

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 03 AVR 2019

REGISTRE A.J. Vol. 145..... Po. 27.....

N° 574..... Bord. 218..... 02.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

09 90 05 92

41 42 21 91

M. Eric Grebet

60 1.1

ETOS RVA 8.0