

3000  
HE

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3185/2018

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE du  
21/02/2019

Affaire

1-Monsieur BORRO ISSAM

2-Monsieur BORRO SAMIR

3-Monsieur BORRO  
FAOUZI

4-Mademoiselle BORRO  
NAGELA

5-Mademoiselle BORRO  
NAJWA

6-Monsieur BORRO AKIL  
IBRAHIM

7-Monsieur BORRO  
MOHAMED

8-Monsieur BORRO  
HUSSAIN

(Maître YAO KOFFI)

Contre

1-Monsieur CAMARA  
AMATH

2-Monsieur DIAKITE  
MAHAMADOU

3-Monsieur NIANG MOMAR

DECISION :

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 FEVRIER 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique du jeudi vingt-un février 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, ALLAH KOUAME, DAGO ISIDORE, N'GUESSAN GILBERT, TRAZIE BI VANIE EVARISTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance Maître N'ZAKIRIE PAULE EMILIE épouse EKLOU, Greffier ;

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

**1-Monsieur BORRO ISSAM**, né le 23/05/1942 à Grand-Bassam, Gérant de société de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Cocody Danga, titulaire de la CNI C 00268900 18, établie le 22/06/2009 à Abidjan ;

**2-Monsieur BORRO SAMIR**, né le 09/05/1943 à Grand-Bassam, Commerçant de nationalité ivoiro-belge, demeurant à Abidjan, titulaire de la CNI 04/00585/86, établie à Abidjan ;

**3-Monsieur BORRO FAOUZI**, né le 10/05/1945 à Grand-Bassam, Comptable de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Marcory-zone 4, CP 001 BP 0170 Abidjan, titulaire de la CNI: 0034 1228 60, établie le 0/07/2009 à Abidjan ;

**4-Mademoiselle BORRO NAGELA**, née le 25/11/1953 à Abidjan, Attachée de Direction, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Treichville, zone 2 rue des Carriers, titulaire de la CNI: C 0027 1872 65, établie le 22/06/2009 à Abidjan ;

**5-Mademoiselle BORRO NAJWA**, née le 05/08/1955 à El Rihan (Liban), de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Treichville zone II rue des Carriers ;

**6-Monsieur BORRO AKIL IBRAHIM**, né le 28/11/1973 à Abidjan-Plateau, Directeur Commercial de nationalité ivoirienne,

-----  
Contradictoire  
-----

Déclare la demande en paiement de la somme de 283.000.000 FCFA des ayants-droit de feu Akil Borro et feu Zein Rosita à savoir Messieurs BORRO Issam, BORRO Samir, BORRO Faouzi, BORRO Akil Ibrahim, BORRO Mohamed, BORRO Hussein et Mesdemoiselles BORRO Nagela, et BORRO Najwa irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable ;

Déclare également leurs demandes en résiliation et en expulsion irrecevables pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare irrecevables les demandes reconventionnelles en paiement ;

Condamne les demandeurs aux dépens.

domicilié à Abidjan Cocody-Danga, titulaire de la CNI : C 01080018 68, établie le 03/08/2015 à Abidjan ;

**7-Monsieur BORRO MOHAMED**, né le 11/08/1978 à Abidjan-Plateau, Chef de Vente de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Treichville Zone 2, titulaire de la CNI C 01072021 56, établie à Abidjan le 03/07/2015 ;

**8-Monsieur BORRO HUSSAIN**, né le 08/12/1986 à Abidjan-Marcory, Chef d'entreprise de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Plateau rue du Commerce, titulaire de la CNI C 0103933 46, établie le 19/10/2015 à Abidjan ;

**Demandeurs** représentés par **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](mailto:meyak3@aviso.ci) ;

d'une part ;

Et

**1-Monsieur CAMARA AMATH**, né le 28/11/1958 au Sénégal, de nationalité sénégalaise, se disant Promoteurs du marché Centre Commercial Palais des Sports de Treichville, 01 BP 470 Abidjan 01 ;

**2-Monsieur DIAKITE MAHAMADOU**, né le 14/01/1964 au Sénégal, de nationalité sénégalaise, se disant Promoteur du marché Centre Commercial Palais des Sports de Treichville, 01 BP 470 Abidjan 01 ;

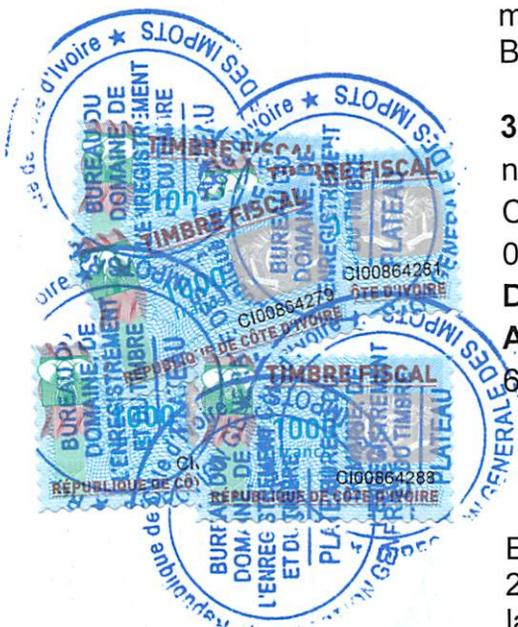
**3-Monsieur NIANG MOMAR**, né le 12/01/1959 au Sénégal, de nationalité sénégalaise, se disant Promoteur du marché Centre Commercial Palais des Sports de Treichville, 01 BP 470 Abidjan 01 ;

**Défendeurs** représentés, la **SCPA NANA BLEDE ET ASSOCIES**, société d'Avocats, 04 BP 1502 Abidjan 04, Cel : 08 66 09 43

D'autre part ;

Enrôlée le 12 Septembre 2018 pour l'audience du 20 Septembre 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 17 Octobre 2018 à la troisième chambre pour attribution ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée aux 24 et 31 Octobre 2018 pour les observations des parties sur la recevabilité ;





A la dernière date, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue sur la recevabilité le 14 Novembre 2018, lequel délibéré a été prorogé au 28 Novembre 2018 ;

A cette date un jugement avant dire droit a été rendu et l'affaire a été renvoyée au 05 Décembre 2018 ;

Advenue cette audience, une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZUNON pour un délai d'un (01) mois et le Tribunal a renvoyé la cause et les parties au 09 Janvier 2019 pour retour après instruction;

Celle-ci a fait objet de clôture suivant ordonnance en date du 27 Décembre 2018 ;

L'affaire a été mise en délibéré pour le 06 février 2019, lequel délibéré a été rabattu et l'affaire renvoyée au 07 février 2019 à la 1ere chambre pour attribution compte tenu du montant du litige ;

L'affaire a alors été mise en délibéré pour le 21 février 2019, date à laquelle le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

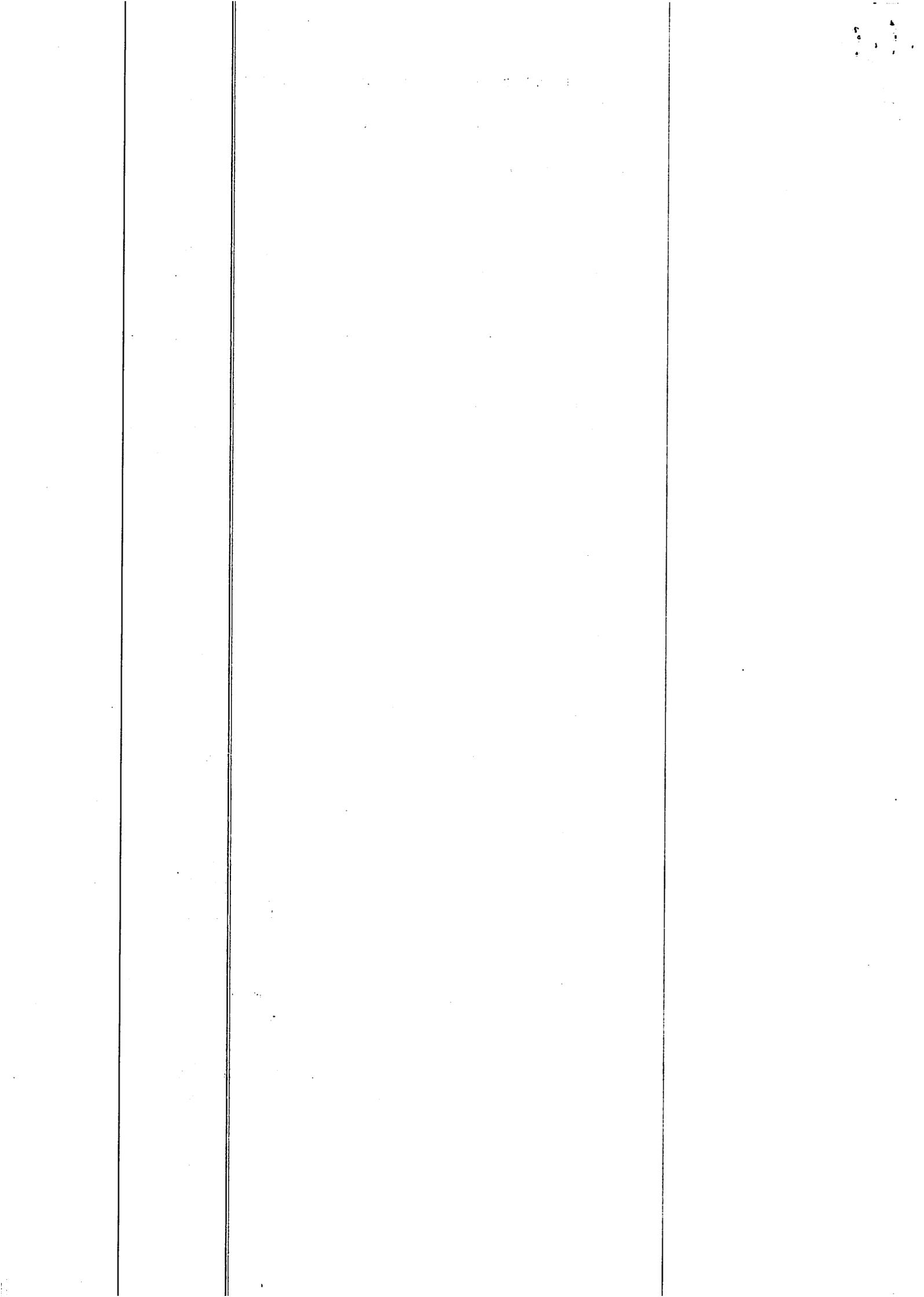
Ouï les parties en leurs moyens, fins et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier du 06 septembre 2018, Les Ayants-droits de feu AKIL BORRO et de feu Zein Rosita à savoir, Messieurs BORRO Issam, BORRO Samir, BORRO Faouzi, BORRO Akill Ibrahim, BORRO Mohamed, BORRO Hussein et Mesdemoiselles BORRO Nagela, et BORRO Najwa, ont assigné Messieurs Camara Amath, Diakité Mahamadou et Niang Momar, à comparaître devant le tribunal de ce siège le 20 septembre 2018 à l'effet d'entendre :

- Condamner les défendeurs à leur payer la somme de 283.000.000 F CFA ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion des défendeurs tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel ou opposition ;



- Condamner les défendeurs aux dépens ;

A l'appui de leur action les demandeurs énoncent qu'ils sont liés aux défendeurs par un contrat de bail portant sur un immeuble à usage commercial conclu le 26 mars 2016 ;

Ils précisent que le contrat prévoit au chapitre dépôt de garantie ou caution, que les défendeurs versent aux bailleurs au moment de la signature du contrat, la somme totale de 340.000.000 FCFA à titre de pas de porte pour l'ensemble des magasins ;

Ils indiquent qu'à ce jour, ces derniers n'ont versé que la somme de 57.000.000 F CFA et qu'ils restent donc leur devoir celle de 283.000.000 F CFA ;

Ils soulignent que toutes les démarches amiables entreprises pour amener les défendeurs à exécuter cette obligation contractuelle dans les délais se sont avérées vaines ; Ils ajoutent que la mise en demeure du 07 novembre 2017 et le courrier aux fins de tentative de règlement amiable qui leur ont été adressés sont demeurés aussi sans effet ;

Ils indiquent que l'inertie des défendeurs préjudicie à leurs intérêts parce qu'ils ont besoin du reliquat des pas-de-porte pour faire face à leurs engagements financiers ;

C'est donc à bon droit, relèvent-ils, que le tribunal les condamnera à leur payer la somme de 283.000.000 F CFA, prononcera la résiliation du contrat de bail les liant pour inexécution de leurs obligations contractuelles et ordonnera subséquemment leur expulsion des lieux loués ;

En réplique, Messieurs CAMARA AMATH, DIAKITE MAHAMADOU, NIANG MOMAR concluent in limine litis à l'irrecevabilité de l'action des consorts AKIL Borro pour défaut de tentative de règlement amiable ;

Ils soulignent à cet effet, que dans une précédente procédure similaire, les demandeurs avaient fondé leur action sur une offre de règlement amiable qui avait été jugée non valable par le tribunal ;

Depuis lors, ils n'ont reçu aucune autre invitation à une tentative de règlement amiable de sorte que les demandeurs se fondant sur l'offre de règlement amiable jugée non valable, le tribunal ne peut se dédire en déclarant l'action recevable ;

Sur le fond, ils concluent au rejet de toutes les prétentions des demandeurs en soutenant qu'ils ont respecté tous leurs engagements contractuels ;

Les défendeurs font en effet valoir que la conclusion du contrat était conditionnée par le paiement préalable de pas-de-porte et



qu'ils se sont acquittés du paiement des sommes dues à ce titre au moment de la signature du contrat ;

Ils affirment que la signature du contrat vaut quittance à cet égard ;

Ils indiquent par ailleurs, que la somme de 57.000.000 F CFA payée par eux en cours de contrat, et que les demandeurs tiennent pour une partie des pas-de-porte, ne l'a pas été au titre des pas-de-porte mais de loyers d'avance ;

Ils arguent à ce propos de ce que, de jurisprudence constante, la somme payée au titre de pas de porte est assimilée au loyer en cas de litige en matière de bail commercial de sorte qu'ils n'ont pas à rapporter la preuve comme le souhaite les demandeurs, que la somme de 57.000.000 F CFA a été payée au titre de loyers d'avance ;

Ils précisent qu'à cet égard, qu'ils sont à jour du paiement des loyers ;

Au demeurant, ils contestent le nombre de 340 boxes avancé par les demandeurs pour solliciter le paiement de la somme de 283.000.000 F CFA au titre de reliquat des pas-de-porte évalué à la somme de 340.000.000 FCFA ;

Les défendeurs disent réclamer reconventionnellement, la restitution de la somme de 57.000.000 de francs CFA si cette somme n'est pas considérée comme étant des loyers d'avance ;

S'agissant de la demande en résiliation du contrat de bail et leur expulsion, ils allèguent que, dès lors que le contrat liant les parties ne prévoit pas la rétrocession au bailleur des constructions édifiées par le locataire, ils sont en droit de solliciter la condamnation des demandeurs à leur restituer les sommes investies à hauteur de 10.000.000.000 de francs CFA, ainsi que le paiement de la somme de 5.000.000.000 au titre de la perte commerciale, au cas où le tribunal résilierait le contrat et ordonnerait leur expulsion ;

Ils précisent à l'appui de leur demande reconventionnelle que c'est un espace nu qui leur a été loué et que sur cet espace, ils ont réalisé des investissements ; Les parties n'ont pas prévu dans leur accord que les investissements reviendraient au bailleur en fin de contrat de sorte qu'ils sont fondés à exiger le remboursement desdits investissements ;

Pour résister aux arguments développés par les défendeurs, les Ayants-droits de feu AKIL BORRO et de feu Zein Rosita, soulignent que selon une jurisprudence récente et constante du tribunal de commerce, pour la résiliation du bail, l'expulsion et le paiement, dès qu'il existe une mise en demeure régulière restée sans suite, la tentative de règlement amiable préalable n'est plus



exigée, la mise en demeure correspondant en la cause, à la tentative de règlement amiable ; Ils prétendent dès lors que leur action est recevable ;

Ils précisent ensuite que le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 7.090.000 F CFA et que ce loyer est révisable ;

Ils ajoutent que la mise demeure ne concerne pas les loyers mais elle a été faite pour non-respect de la clause concernant le dépôt de garantie, et qu'à défaut pour les défendeurs de rapporter la preuve que la somme de 57.000.000 F CFA par eux payée, correspond à des loyers d'avance, le contrat les liant doit être résilié et les défendeurs expulsés des lieux donnés en location ;

Le Tribunal a appelé les observations des parties sur l'irrecevabilité soulevée d'office relativement au contenu de la mise en demeure ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

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

Les défendeurs ayant fait valoir leurs moyens, il sied de statuer contradictoirement ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce :

*« Les Tribunaux de commerce statuent :*

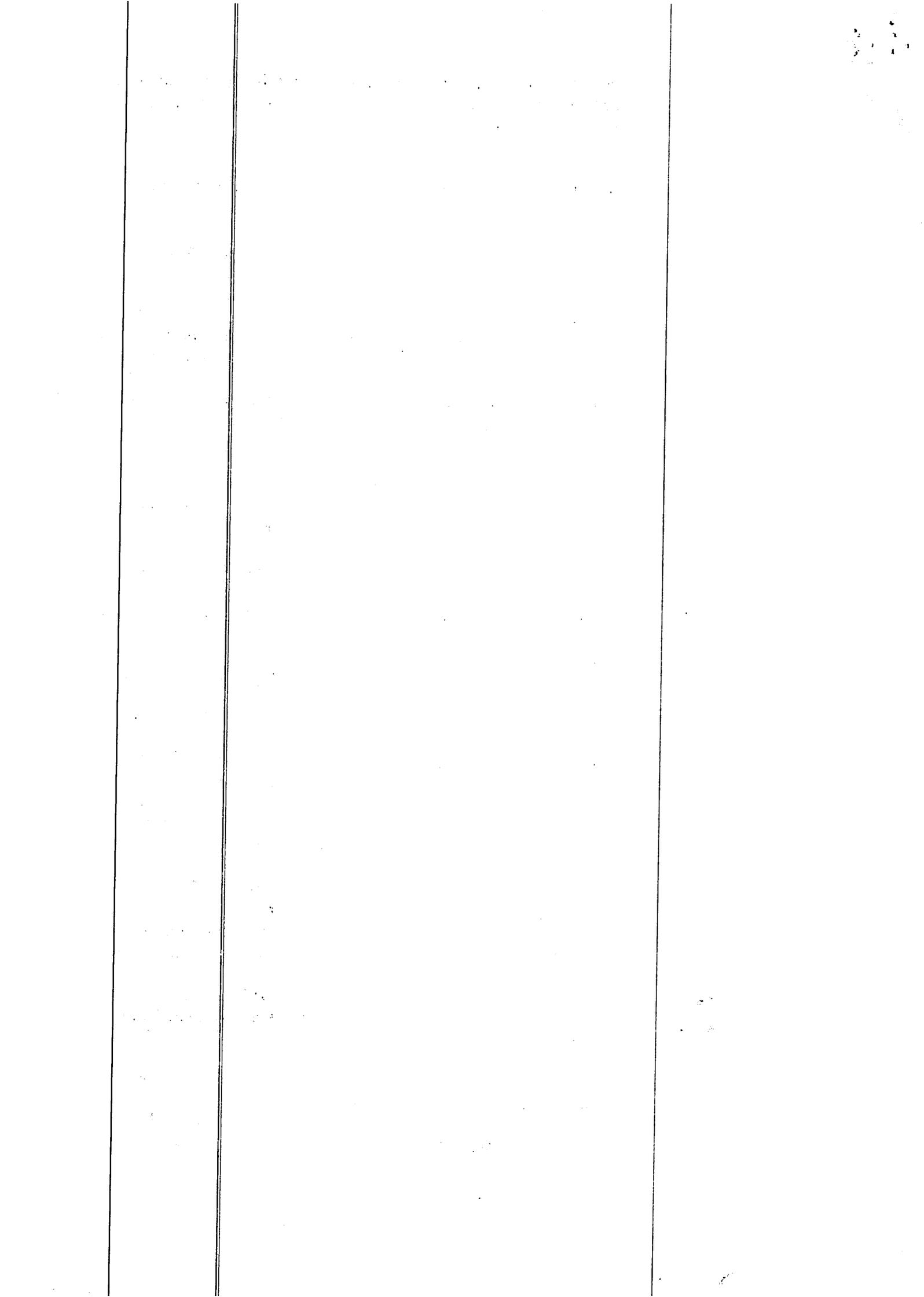
*- en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs CFA ou est indéterminée;*

*- 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, l'intérêt du litige porte sur la somme de 283.000.000 F CFA pour la demande en paiement et est indéterminé pour la demande en résiliation du bail ;

Il sied dès lors de statuer en premier ressort ;

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



Les défendeurs excipent de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable au motif que les demandeurs n'ont pas entrepris la tentative de règlement amiable préalable à la saisine du tribunal de commerce ;

Les demandeurs rétorquent que cette formalité n'est plus exigée pour les demandes en résiliation de contrat de bail, en paiement et en expulsion dès lors que la mise en demeure d'avoir exécuté les clauses et conditions du bail, qui en tient lieu dans ces cas, a été régulièrement faite ;

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant 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 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 »* ;

Ce texte indique la procédure à suivre pour saisir la juridiction compétente à l'effet de solliciter la résiliation du contrat de bail portant sur un local à usage commercial ; Il instaure ainsi une procédure spéciale, dérogoratoire des règles procédurales ordinaires pour la saisine du tribunal de commerce ;

La non-exigence de la tentative de règlement amiable ne concerne, au regard de cette disposition, que la demande en résiliation du contrat de bail, à l'exclusion de la demande en paiement de sommes d'argent même fondée sur ledit contrat ;

En l'espèce, les ayants-droits de feu AKIL BORRO et de feu Zein Rosita sollicitent le paiement de la somme de 283.000.000 FCFA par les défendeurs ;

La tentative de règlement amiable préalable à la saisine du Tribunal de Commerce est obligatoire pour cette demande, en application des articles 5 et 41 in fine de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;



Cette tentative de règlement amiable peut être entreprise par l'Avocat du demandeur s'il lui donne un mandat spécial à cet effet ;

Les ayants-droits de feu AKIL BORRO et de feu Zein Rosita produisent au dossier de la procédure un document en date du 07/11/2017 ayant pour objet mandat spécial, ainsi libellé : « *Nous, indivision BORRO Sarl, donnons mandat spécial par la présente à Maître Yao Koffi dans le litige nous opposant aux promoteurs du marché dit Samsung en la personne de Monsieur « Camara Amath, Diakité Mahamadou et Niang Momar en notre lieu et place.* » ;

Il ressort de l'analyse de ce document, que le mandat est donné par l'indivision BORRO, société à responsabilité limitée, immatriculée au registre de commerce et du crédit mobilier sous le numéro CI-ABJ-20176-B-10449 ;

Or, la présente action est initiée, tel que cela ressort de l'acte d'assignation, par les ayants-droit de feu Akil Borro et feu Zein Rosita à savoir Messieurs BORRO Issam, BORRO Samir, BORRO Faouzi, BORRO Akill Ibrahim, BORRO Mohamed, BORRO Hussein et Mesdemoiselles BORRO Nagela, et BORRO Najwa ;

Le tribunal constate par conséquent que le mandat spécial produit au dossier de la procédure n'émane pas des demandeurs qui ont une personnalité juridique distincte de celle de l'indivision BORRO ;

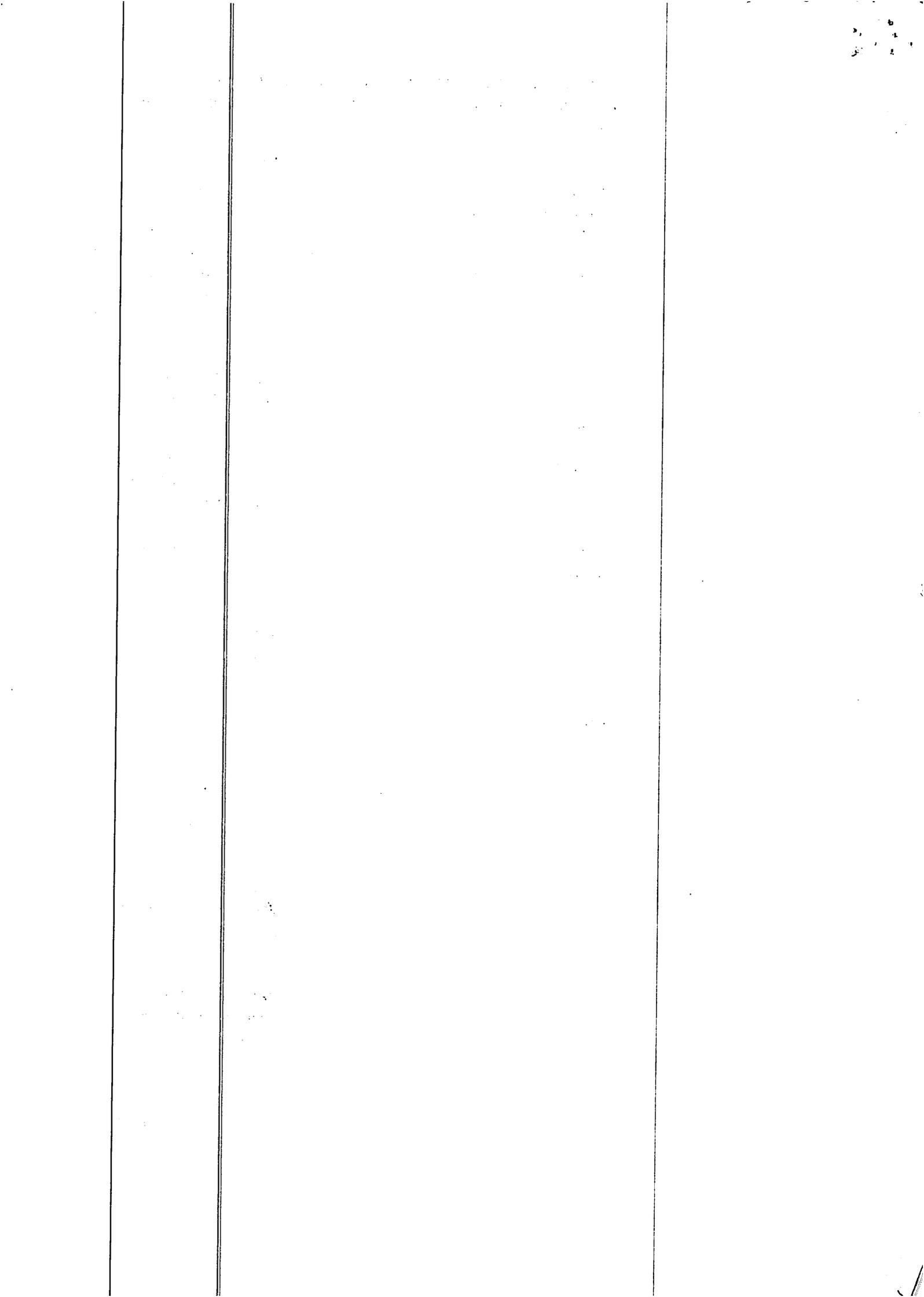
Ceux-ci n'ont donc pas donné mandat spécial à maître Yao Koffi à l'effet d'entreprendre le règlement amiable du litige pour leur compte ;

Faute d'avoir reçu mandat spécial, maître Yao Koffi n'a pas pu utilement faire pour le compte des demandeurs, la tentative de règlement amiable exigée par la loi à peine d'irrecevabilité de l'action ;

Il sied dès lors de déclarer irrecevable la demande en paiement de la somme de 283.000.000 FCFA pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Pour ce qui est de la demande en résiliation du contrat de bail et en expulsion des défendeurs, sa recevabilité est soumise aux conditions imposées par l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ci-dessus visée ;

Ce texte indique la procédure à suivre et les conditions à respecter pour le bailleur qui entend solliciter la résiliation du contrat de bail ;



Il ressort des pièces produites au dossier de la procédure que les ayants-droits de feu AKIL BORRO et de feu Zein Rosita ont adressé une mise en demeure aux défendeurs le 07 septembre 2017 ;

Cet exploit de mise en demeure est libellé in fine de la manière suivante: « *C'est pourquoi, en application de l'article 133 du Traité OHADA précité et du contrat de bail commercial liant les parties, la présente mise en demeure est délivrée aux requis, pour les amener à exécuter, dans un mois tout délai, ses obligations contractuelles à savoir, le paiement au profit des requérants de la somme de 283.000.000 F CFA correspondant au reliquat du dépôt de garantie ou caution.* » ;

Or, l'article 133 de l'acte uniforme ci-dessus cité dispose bien que « *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 tribunal constate donc que l'exploit de mise en demeure adressé aux demandeurs, ne contient pas les mentions telles que prescrites par l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

En effet, la mise en demeure n'indique pas aux défendeurs, qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef ;

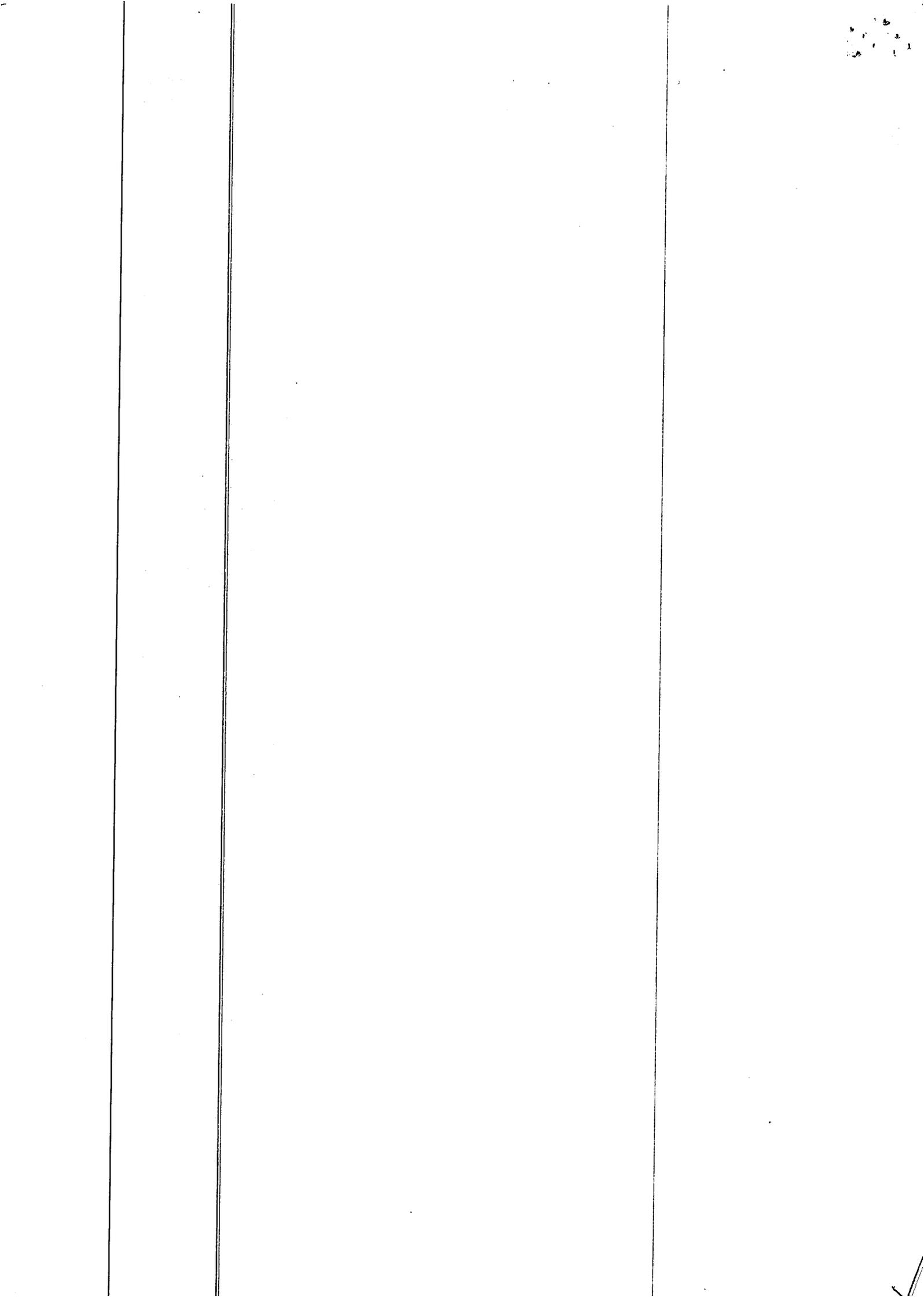
Cette mention étant prescrite à peine de nullité, il y a lieu de déclarer nulle la mise en demeure faite le 07 septembre 2017 par les ayants-droits de feu AKIL BORRO et de feu Zein Rosita aux défendeurs ;

A défaut de mise demeure, la demande aux fins de résiliation du contrat de bail et d'expulsion subséquente des défendeurs est irrecevable ;

Il résulte de ce qui précède, que l'action n'obéit pas aux exigences de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général et des articles 5 et 41 in fine de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, elle est donc irrecevable ;

#### **Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle**

Les défendeurs sollicitent reconventionnellement le remboursement par les demandeurs de la somme de



10.000.000.000 FCFA correspondant à la valeur des investissements faits sur l'immeuble loué et le paiement de celle de 5.000.000.000 FCFA au titre du manque à gagner au cas où il serait fait droit aux demandes des ayants-droits de feu AKIL BORRO et de feu Zein Rosita ;

Les demandes reconventionnelles sont connexes à l'action principale et lui servent de moyens de défense ;

L'action principale ayant cependant été déclarée irrecevable, ces demandes reconventionnelles qui lui sont liées et lui servent de moyens de défense, sont également irrecevables ;

### Sur les dépens

Les demandeurs succombant à l'instance, ils doivent supporter les dépens ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare la demande en paiement de la somme de 283.000.000 FCFA des ayants-droit de feu Akil Borro et feu Zein Rosita à savoir Messieurs BORRO Issam, BORRO Samir, BORRO Faouzi, BORRO Akill Ibrahim, BORRO Mohamed, BORRO Hussein et Mesdemoiselles BORRO Nagela, et BORRO Najwa irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable ;

Déclare également leurs demandes en résiliation et en expulsion irrecevables pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare irrecevables les demandes reconventionnelles en paiement ;

Condamne les demandeurs aux dépens.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.**

N° BCC: 00282757

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

19 MARS 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 23

458 Bord 190 / 100

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

Enregistrement et du Timbre

*Ahmed*



*[Signature]*

1950

18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATON

REGISTRE A VOLONTÉ

REQU : SIX MILLE FRANCS

Le Chef du Bureau

Parlement et du