

30000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3422/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 12/12/2018

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
MAISON DU MALI

(Maître BENE K. Lambert)

C/

LA SOCIETE CONNEX  
COMMUNICATION, SARL

(SCPA BILE-AKA-BRIZOUA-BI)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de la Société Civile  
Immobilière MAISON DU MALI ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Dit que la demande d'exécution provisoire  
est sans objet ;

Condamne la SCI MAISON DU MALI aux  
dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 DECEMBRE 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 12 Décembre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

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

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse  
TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, EMERUWA  
EDJIKEME, 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 CIVILE IMMOBILIERE MAISON DU MALI,** sise  
à Abidjan Plateau Immeuble le Mali, 01 BP 2746 Abidjan 01, CC  
7706085, prise en la personne de son Administrateur gestionnaire,  
Monsieur Lassina DIOURTE, majeur, de nationalité Malienne,  
demeurant au siège de ladite société, téléphone : 20-32-90-25 ;

Ayant élu domicile au Cabinet **BENE K. Lambert,** , Avocat près la  
Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Boulevard des Martyrs, Cocody  
les II Plateaux, Résidence Latrille SICOGI (près de la Mosquée  
d'Aghien), Bâtiment N, 2<sup>e</sup> étage, porte 165, 20 BP 1214 Abidjan 20,  
téléphone : 22-42-72-86 ;

Demanderesse;

D'une part ;

**LA SOCIETE CONNEX COMMUNICATION, SARL** au capital de  
1.000.000 F CFA, ayant son siège social à Abidjan Plateau, 04 BP 942  
Abidjan 04, prise en la personne de son gérant, Monsieur Bambara  
Boureima Michel, téléphone : 20-33-50-02 ;

Ayant élu domicile en l'Etude de la SCPA BILE-AKA-BRIZOUA-BI,  
Avocats à la Cour, téléphone : 22-48-89-28 ;



Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 17 octobre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 07 novembre 2018 pour mise en état ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 1189/18 ;

A l'audience du 07 novembre 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 12 décembre 2018 ;

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

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces au 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 05 Octobre 2017, la SCI MAISON DU MALI a fait servir assignation à la société CONNEX COMMUNICATION, SARL d'avoir à comparaitre le 17 Octobre 2017 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du bail le liant à la défenderesse et ordonner l'expulsion de celle-ci des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, la SCI MAISON DU MALI expose que suivant contrat du 01 Janvier 2016, elle a donné à bail à la société CONNEX COMMUNICATION, SARL, un espace publicitaire composant son immeuble sis à Abidjan Plateau, moyennant paiement par cette dernière de la somme de 2.000.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon elle, la défenderesse ne s'acquitte pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 18.000.000 F CFA, représentant les loyers échus et impayés d'Octobre 2017 à Juin 2018 ;

Elle indique que pour recouvrer sa créance, elle a, par exploit du 13 Août 2018, mis en demeure la défenderesse de lui payer lesdits loyers dans le délai d'un mois, prévu à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

En réaction à cette mise en demeure, souligne-telle, la société CONNEX COMMUNICATION, SARL s'est exécutée le 15 Octobre 2018, soit manifestement au-delà du délai d'un mois arrivé à expiration le 15 Septembre 2018 ;

Dès lors, pour la SCI MAISON DU MALI, la défenderesse a manqué à ses obligations contractuelles tenant au paiement desdits loyers, insistant sur le fait qu'elle ne s'est pas exécutée dans le délai d'un mois à compter de ladite mise en demeure ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que l'expulsion de celle-ci des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

En réplique, la société CONNEX COMMUNICATION, SARL explique que dans le cadre du contrat de bail en cause, le loyer a été fixé à la somme de 2.000.000 F CFA payable par semestre, soit 12.000.000 F CFA chaque semestre ;

Elle précise que de ce montant, est déduit de l'impôt foncier estimé à 15% du loyer semestriel, soit la somme de 1.700.000 F CFA, ce, de sorte qu'en réalité, le loyer semestriel dû à la SCI MAISON DU MALI est de 10.200.000 F CFA ;

La société CONNEX COMMUNICATION, SARL révèle que le 18 Janvier 2016, la demanderesse a sollicité et obtenu d'elle un prêt de 8.000.000 F CFA, à déduire des loyers par elle dus au titre de l'année 2017 ;

Elle fait savoir en outre, que dans le cadre de leur contrat, la demanderesse et elles ont établi des usages, consistant notamment à payer les loyers par chèque dans un délai maximum de 120 jours à compter du semestre échu, sur présentation d'une facture par la bailleresse ;

A ce titre, elle indique que le 09 Mars 2018, la SCI MAISON DU MALI lui a adressé une facture N°175/01/2018 d'un montant de 16.700.000 F CFA, détaillée comme suit :

CA

- 6.500.000 F CFA au titre des arriérés de l'année 2017 ;
- 10.200.000 F CFA au titre du premier semestre de l'année 2018 ;

La défenderesse prétend toutefois, que le prêt de 8.000.000 susmentionné qu'elle a accordé à la SCI MAISON DU MALI, couvre largement les arriérés par elle dus au titre de l'année 2017, de sorte qu'au titre de ladite année, un solde créditeur de 1.500.000 F CFA se dégage en sa faveur ;

En tout état de cause, elle indique que par chèque du 16 Octobre 2018, elle a payé entièrement à la SCI MAISON DU MALI la somme de 16.700.000 F CFA réclamée par cette dernière ;

Au demeurant, elle relève qu'en application des usages nés des relations la liant à la demanderesse, le paiement des loyers réclamés ne devait intervenir que 120 jours après le premier semestre de l'année 2018, soit le 28 Octobre 2018 ;

Ainsi, elle avance que la mise en demeure intervenue avant cette échéance est prématurée, et ne peut valablement servir de fondement à la résiliation du contrat de bail ;

De tout ce qui précède, elle conclut qu'elle n'est redevable d'aucun mois de loyer échu et impayé à la défenderesse ;

Par conséquent, elle sollicite le rejet de la demande en résiliation de bail et expulsion, comme étant dépourvue d'objet ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société CONNEX COMMUNICATION, SARL a conclu ;

Il y a donc lieu de statuer contradictoirement ;

#### **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 ;

Dès lors, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

### **AU FOND**

#### **Sur le bien fondé de la demande en résiliation de bail et expulsion**

La SCI MAISON DU MALI sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de la défenderesse des lieux loués, au motif qu'en violation des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, celle-ci n'a pas payé les loyers dans le délai d'un mois ayant suivi la mise en demeure du 13 Août 2018 ;

La société CONNEX COMMUNICATION s'oppose à cette demande, en arguant que dans le cadre de ses relations avec la demanderesse, elles ont établi un usage suivant lequel les loyers sont payables 120 jours à compter du terme échu, sur présentation d'une facture par le bailleur ;

Dès lors, elle estime que le paiement par elle effectué le 15 Octobre 2018 est régulier pour être intervenu dans le cadre conventionnel ;

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

Il résulte de ce texte qu'en cas de non-respect des clauses et conditions du bail par l'une des parties, l'autre partie peut demander à la juridiction compétente, la résiliation du bail après avoir servi une mise en demeure à la partie défaillante ;

L'application heureuse de cet article suppose que la preuve du non-respect des clauses et conditions du bail soit rapportée par la partie demanderesse conformément à l'article 1513 du code civil qui dispose que : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.*

*Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation »*

En l'espèce, il est constant que par exploit du 13 Août 2018, la SCI MAISON DU MALI a mis en demeure la société CONNEX COMMUNICATION, SARL de lui payer la somme de 16.700.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Octobre 2017 à Juin 2018 ;

Toutefois, le tribunal constate que les loyers réclamés au titre du mois d'octobre 2017 n'est pas dû ;

En effet, il résulte des éléments du dossier notamment du courrier en date du 28 janvier 2016 produit au dossier de la procédure adressé par la société CONNEX COMMUNICATION, SARL à la SCI MAISON DU MALI que la défenderesse a procédé à un paiement anticipé du loyer en remettant à la SCI MAISON DU MALI la somme de 8.000.000 F CFA qui venait en déduction des loyers dus au titre de l'année 2017 comme convenu par les parties ;

La SCI MAISON DU MALI ayant réceptionné sans réserve ce courrier et ne contestant le prêt invoqué par la défenderesse, elle ne peut dans le présente cause soutenir valablement que la société CONNEX COMMUNICATION, SARL lui est redevable des arriérés de loyers au titre de l'année 2017 pour solliciter la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Il y a donc lieu de rejeter ce moyen ;

Relativement aux arriérés de loyers réclamés par la SCI MAISON DU MALI au titre du premier semestre de l'année 2018, la société CONNEX COMMUNICATION, SARL prétend que la mise en demeure qui lui a été adressée à ce titre est prématurée parce que selon leurs usages elle avait 120 jours à l'échéance du semestre pour s'exécuter ;

Le tribunal rappelle que les usages sont une pratique répétée, une habitude d'une part, et d'autre part, un sentiment de se conformer à une règle qu'on l'on croit obligatoire ;

GT

En l'espèce, il n'est pas contesté que dans le cadre de l'exécution de leurs obligations contractuelles résultant du contrat de bail conclu le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les parties ont établis certains usages consistant pour la société CONNEX COMMUNICATION, SARL à payer les loyers sur présentation d'une facture adressées par la demanderesse ;

Il est également constant suivant la pratique mise en place, que le paiement de la facture intervienne par chèque dans un délai maximum de 120 jours courant à compter de la fin du trimestre ;

Cette pratique établie par les parties à la procédure est confirmée par les déclarations de l'ancien Administrateur de la SCI MAISON DU MALI qui a conclu le contrat de gestion avec la société CONNEX COMMUNICATION, SARL en 2009, contrat mère, auquel est adossé l'avenant du 1<sup>er</sup> janvier 2016 contenu dans le procès-verbal d'audition en date du 05 octobre 2018 et le courrier que celui-ci a adressé à la société CONNEX COMMUNICATION, SARL le 23 octobre 2018 selon lesquelles depuis la conclusion du contrat de gestion, le paiement effectif des loyers devait intervenir dans le délai maximum de 120 jours à compter de la fin du semestre écoulé ;

Par ailleurs, le tribunal relève que le mode de paiement du loyer a été rappelé par la défenderesse dans son courrier en date du 28 janvier 2016 adressé à la SCI MAISON DU MALI que celle-ci a réceptionné sans réserve ;

Le tribunal constate également que dans la présente procédure, la société SCI MAISON DU MALI n'a nullement contesté l'existence de cette pratique entre les parties ;

Il résulte de tout ce qui précède que depuis la conclusion du contrat de gestion, les parties ont mis en place une pratique selon laquelle le loyer n'était échu que 120 jours après le terme convenu dans leur contrat de gestion publicitaire ;

Lesdits usages ayant été observés depuis la conclusion du contrat mère en 2009 par les parties, elle a force obligatoire entre elles de sorte qu'elles sont tenue de s'y conformer ;

Dans ces conditions, la facture portant sur le loyer du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018, devait intervenir au plus tard 120 jours après le 30 juin 2018, soit le 28 octobre 2018 ;

Il s'ensuit qu'au moment où la demanderesse adressait à la société CONNEX COMMUNICATION une mise en demeure d'avoir à payer les loyers de la période sus indiquée le 13 Août 2018, la créance de loyer n'était pas exigible de sorte que cette mise en demeure est prématurée ;

Par ailleurs, le tribunal constate que la société CONNEX COMMUNICATION, SARL a payé le loyer de la période du premier trimestre le 16 octobre 2018 avant l'expiration du délai de 120 jours ;

Il s'en infère qu'aucune cause de résiliation du contrat de gestion publicitaire liant les parties n'existe en l'espèce ;

GT

Il y a lieu en conséquence de dire la demande en résiliation et en expulsion de la SCI MAISON DU MALI mal fondée et de la rejeter ;

**Sur l'exécution provisoire**

La SCI MAISON DU MALI sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

En l'espèce, la demanderesse ayant été débouté de son action, rien est à exécuté ;

Il y a lieu de déclarer sans objet la demande d'exécution provisoire ;

**Sur les dépens**

La SCI MAISON DU MALI succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la Société Civile Immobilière MAISON DU MALI ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Dit que la demande d'exécution provisoire est sans objet ;

Condamne la SCI MAISON DU MALI 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.

NS 0028 2780

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 29 JAN 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 08  
N° 152 Bord 55/17  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
affirmé

  




