

Appel 268 du 070318

3000  
ME  
AM

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°3852/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU  
21/02/2018

Affaire :

Madame N'SAIETO VERONIQUE  
MADELEINE épouse TAHI  
(SCPA BERA YABLAI & FADIGA)

C/

Mademoiselle TAILLY SENAHO  
MARIE-ANGE

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par la  
défenderesse ;

Déclare madame N'SAIETO VERONIQUE  
MADELEINE EPOUSE TAHI et  
mademoiselle TAILLY SENAHO MARIE  
ANGE recevables respectivement en leur  
action principale et demande  
reconventionnelle;

Dit madame N'SAIETO VERONIQUE  
MADELEINE EPOUSE TAHI partiellement  
fondée ;

Condamne mademoiselle TAILLY SENAHO  
MARIE ANGE à lui payer la somme totale de  
treize millions (13.000.000) FCFA au titre de  
vingt-six (26) mois de loyers impayés  
couvrant la période de janvier 2016 à février  
2018 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant  
les parties;

Ordonne l'expulsion de mademoiselle  
TAILLY SENAHO MARIE ANGE des lieux  
qu'elle occupe tant de sa personne, de ses  
biens que de tout occupant de son chef ;

Dit mademoiselle TAILLY SENAHO MARIE  
ANGE mal fondée en ses demandes  
reconventionnelles ;

L'en déboute ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 FEVRIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 21 février 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

Madame N'DRI-AMON PAULINE, Président;

Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN, EMERUWA  
EDJIKEME, DOUKA CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO  
LAMBERT, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,  
Greffier ;

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

**Madame N'SAIETO VERONIQUE épouse TAHI**, née le 22  
juillet 1952 au Congo/Brazzaville, de nationalité ivoirienne,  
professeur de français, domicilié à Cocody Angré 7<sup>e</sup> tranche ;

Ayant pour conseil, la SCPA BERA, YABLAI & FADIGA,  
Avocats à la cour, y demeurant Cocody val doyen 1 alignement  
de la PMI, logement N° 70, 08 BP 1012 Abidjan 08,  
téléphones : 22 44 52 50/ 59 25 77 33 ;

Demanderesse;

d'une part,

Et

**Mademoiselle TAILLY SENAHO MARIE-ANGE**, née le 29  
décembre 1972 à Maféré (Côte d'Ivoire), de nationalité  
ivoirienne, opératrice économique, domiciliée à Cocody les II  
Plateaux, téléphone : 07 80 03 40;

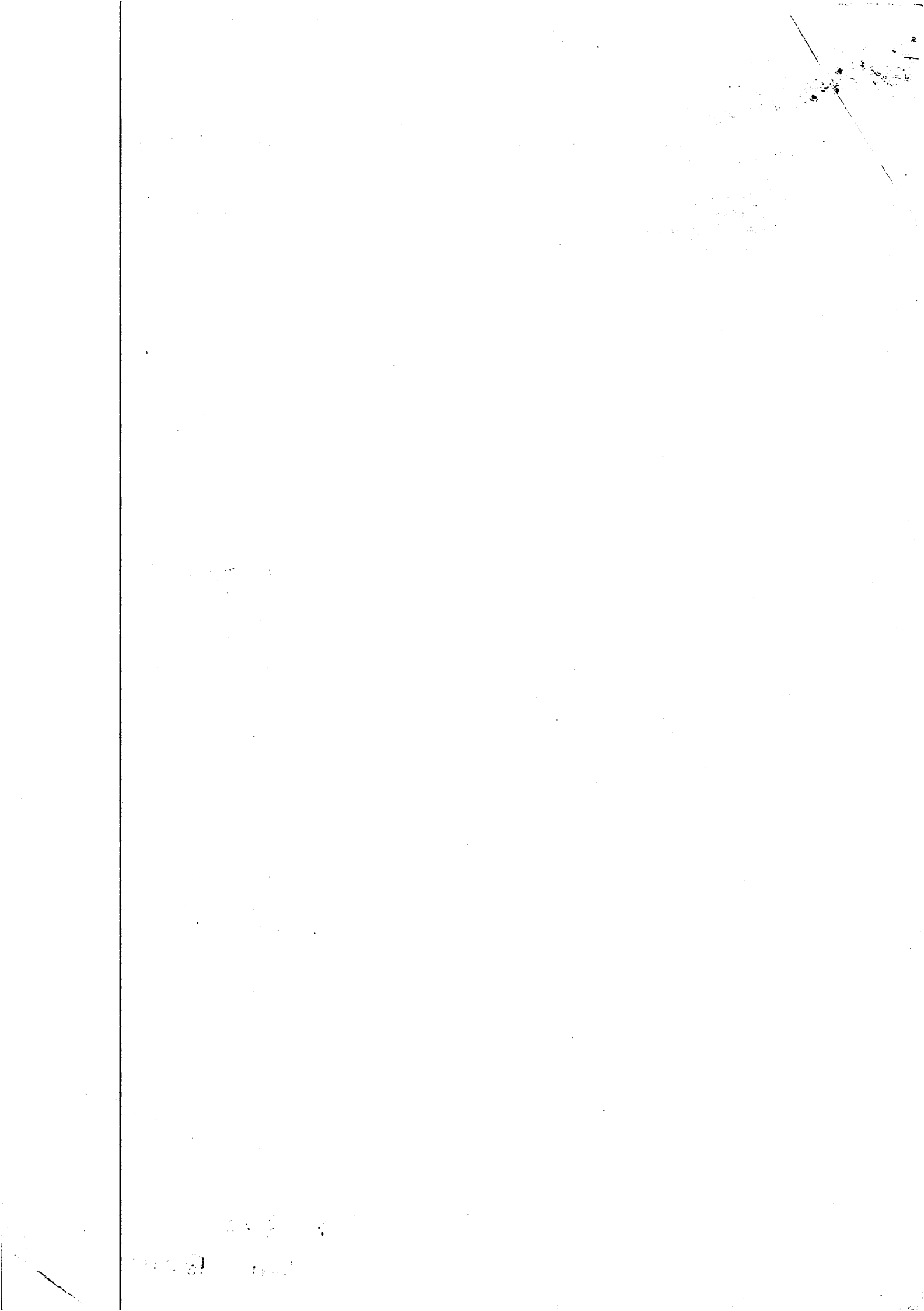
Défenderesse;

d'autre part,

Par jugement avant dire droit du 10 janvier 2018, le tribunal a  
invité la demanderesse à produire au dossier l'exploit de mise  
en demeure du 10 mai 2017 servi à la défenderesse et renvoyé



280318  
Cmte BSM



Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne mademoiselle TAILLY SENAHO MARIE ANGE aux dépens ;

la cause et les parties à l'audience du 24 janvier 2018 à cet effet ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 21 février 2018;

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

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu le jugement avant dire droit RG 3852/2017 du 10 janvier 2018 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

En la présente cause le tribunal a, par jugement avant dire droit RG 3852/2017 du 10 janvier 2018, invité la demanderesse à produire au dossier l'exploit de mise en demeure du 10 mai 2017 servi à la défenderesse, renvoyé la cause et les parties à l'audience du 24 janvier 2018 à cet effet puis réservé les dépens ;

En exécution de cette mesure, la demanderesse a produit ledit document au dossier ;

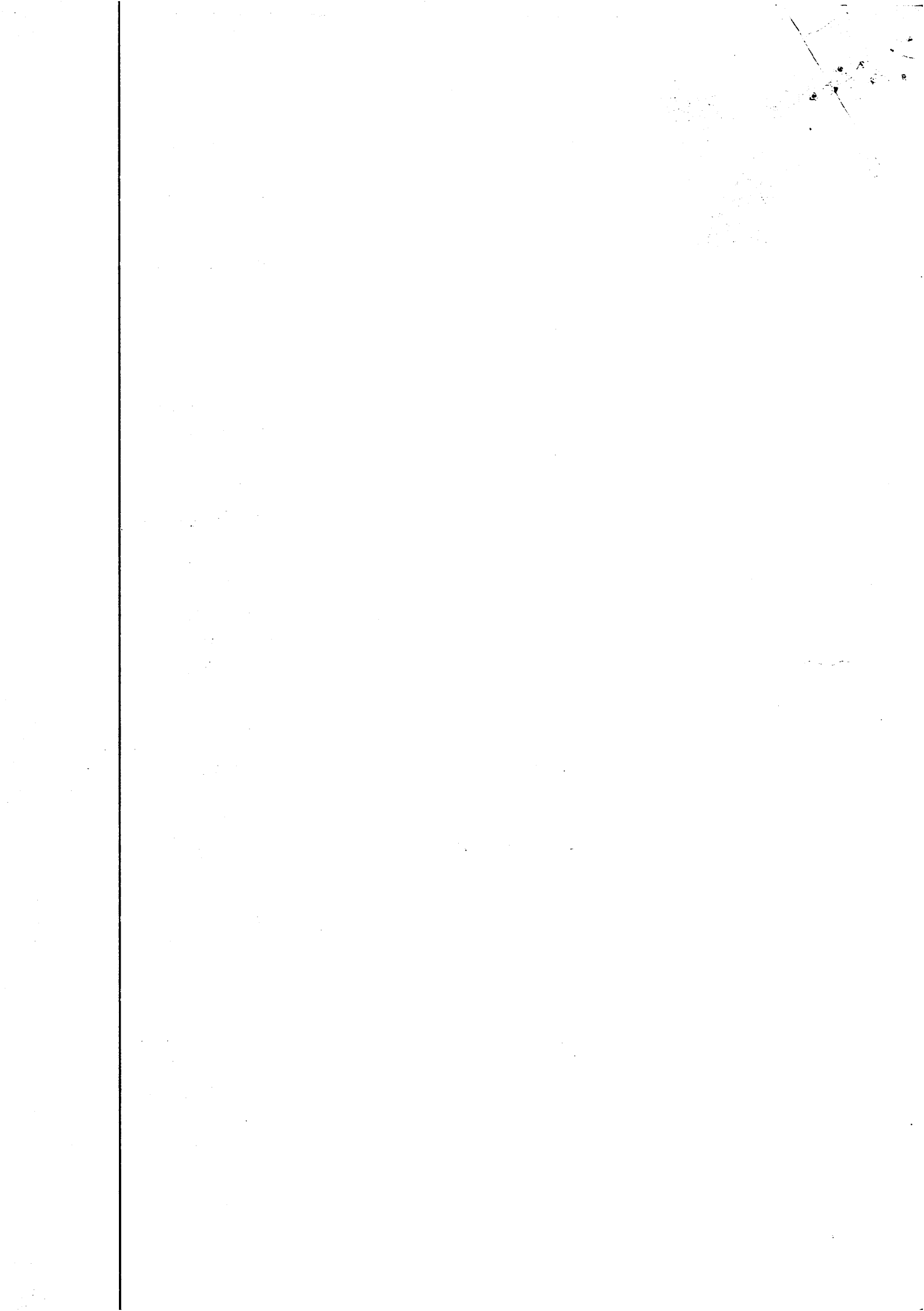
### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

#### ***Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable***

La défenderesse soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi organique n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : « *la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine 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. » ;*

En outre, l'article 41 dernier alinéa de la même loi dispose que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il résulte de ces dispositions légales que la saisine du tribunal de commerce est soumise à une condition préalable de tentative de règlement amiable par les parties, sous peine d'irrecevabilité de l'action ;

Toutefois, la mesure de résiliation et d'expulsion sollicitée est règlementée par l'article 133 de l'acte uniforme du traité OHADA portant sur le droit commercial général, qui prescrit une procédure particulière excluant la tentative de règlement amiable préalable prévue par la législation ivoirienne ;

Or, ledit traité ayant une valeur supranationale suivant son article 10, il s'ensuit que l'impératif de règlement amiable préalable à la saisine des juridictions de commerce ne s'impose pas en l'espèce;

Il sied dès lors de rejeter ce moyen de défense et de déclarer l'action recevable comme conforme aux prescriptions légales de forme et de délai ;

### **Sur la recevabilité des demandes reconventionnelles**

Les demandes reconventionnelles de la défenderesse ont été initiées conformément à la loi, il y a lieu de les déclarer recevables ;

### **AU FOND**

### **Sur la demande en paiement de la somme de 15.400.000 FCFA au titre des arriérés de loyers**

La demanderesse sollicite la condamnation de mademoiselle Tailly Senaho Marie-Ange à lui payer la somme de 15.400.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de janvier

2016 à octobre 2017, soit sur une période de vingt-deux (22) mois ainsi que ceux à échoir jusqu'au prononcé de la décision;

Suivant l'article 133 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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* »;

En outre, l'article 112 alinéa 1 dudit acte uniforme énonce : « *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.* » ;

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis que les parties demeurent dans les liens contractuels qu'elles ont librement conclu, dès lors que la preuve de sa résiliation ou de son annulation, conventionnellement ou judiciairement n'a pas été rapportée par la défenderesse ;

Par ailleurs, il n'est pas contesté que cette dernière a manqué à son obligation de payer les loyers et elle reste devoir les loyers échus et impayés allant de janvier 2016 à octobre 2017 soit sur une période de vingt-deux (22) mois ;

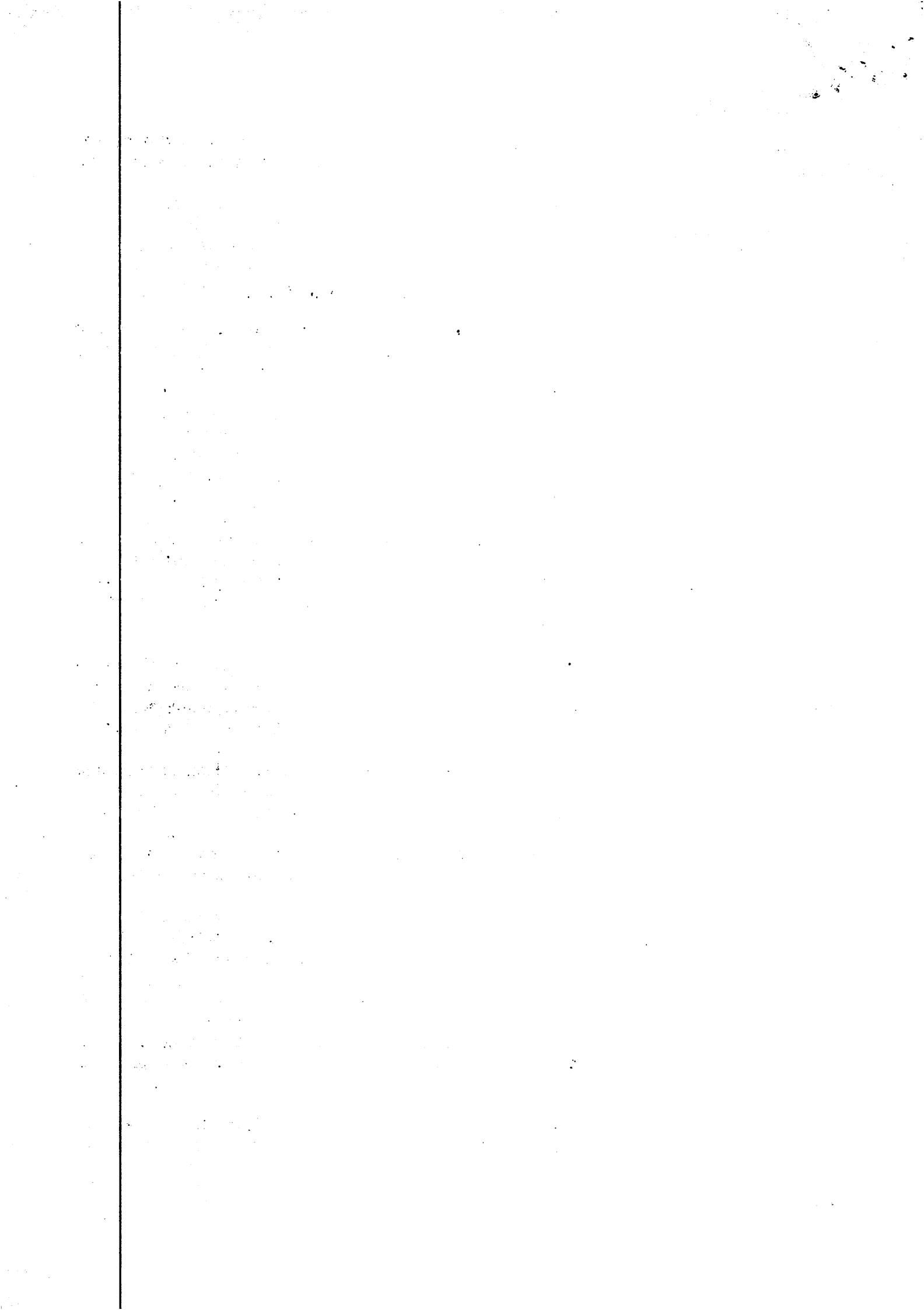
La défenderesse justifie le non-paiement desdits loyers par le fait qu'elle a entrepris des travaux de réhabilitation dans les locaux loués et qui lui ont coûté la somme de 6.960.750 FCFA ;

Or, elle ne fournit pas la preuve que la réalisation de ces travaux a été préalablement autorisée par la bailleuse ;

Toutefois, le Tribunal constate que loyer convenu entre les parties suivant leur contrat de bail est de 500.000 F et non 700.000 FCFA comme le prétend la demanderesse ;

Il s'ensuit que le montant des arriérés de loyer de janvier 2016 à octobre 2017 est de 11.000.000 FCFA tandis que d'octobre 2017 à février 2018, date du prononcé de la présente décision, ont été échus quatre autres mois de loyers impayés d'un montant de 2.000.000 FCFA;

Dans ces conditions, il s'impose conformément aux textes précités, de dire que la défenderesse reste devoir la somme



totale de treize millions (13.000.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers et de la condamner à payer ladite somme à la demanderesse;

### **Sur la résiliation du bail et l'expulsion du défendeur**

La demanderesse sollicite la résiliation du bail les liant et l'expulsion de la défenderesse, des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef au motif qu'elle reste lui devoir les loyers échus et impayés sus indiqués;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général suscite dispose : « *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.*

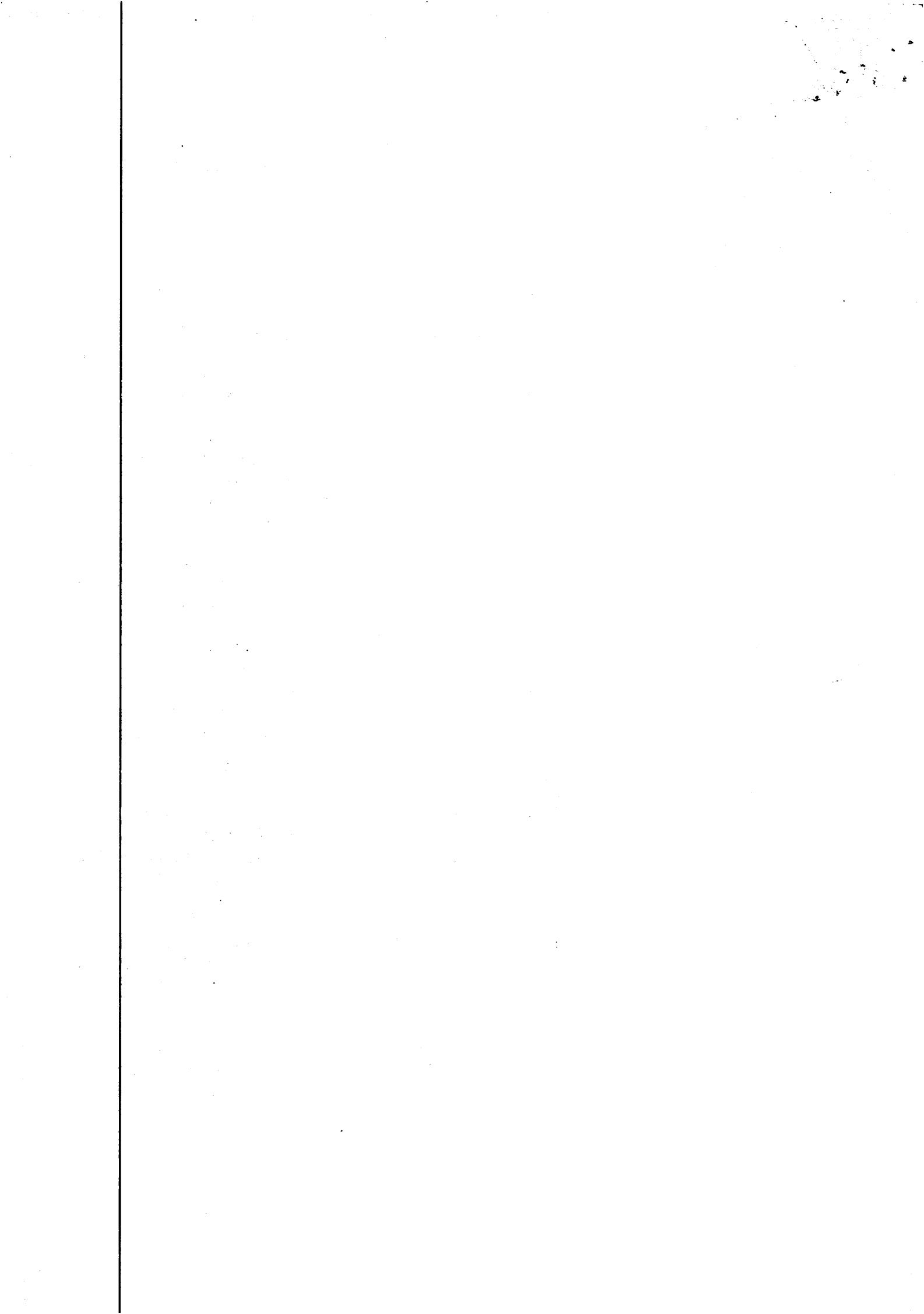
*La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;*

En l'espèce, il a été jugé que la défenderesse reste redevable de la somme de treize millions (13.000.000) FCFA au titre de vingt-six (26) mois de loyers impayés couvrant la période de janvier 2016 à février 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à elle adressée le 10 mai 2017 par la demanderesse, elle ne s'est pas exécutée;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article





133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de mademoiselle TAILLY SENAHO Marie-Ange des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

**Sur la demande reconventionnelle en remboursement de la somme de 6.960.760 FCFA**

*La défenderesse sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 6.960.760 FCFA au titre du remboursement des travaux de réhabilitation du local loué ;*

*Il a été susjugé que la défenderesse n'a pas rapporté la preuve que ses travaux ont été effectués avec l'accord de la bailleuse ;*

*Il convient en conséquence de rejeter ce moyen comme mal fondé ;*

**Sur la révision du loyer à la baisse**

*La défenderesse sollicite la révision du loyer à la baisse compte tenu des intrusions de la demanderesse l'empêchant d'exploiter aisément le local loué ;*

*Il est acquis que le loyer de 500.000 FCFA a été convenu entre les parties, lesquelles n'ont pas sollicité sa révision avant la naissance du litige les opposant ;*

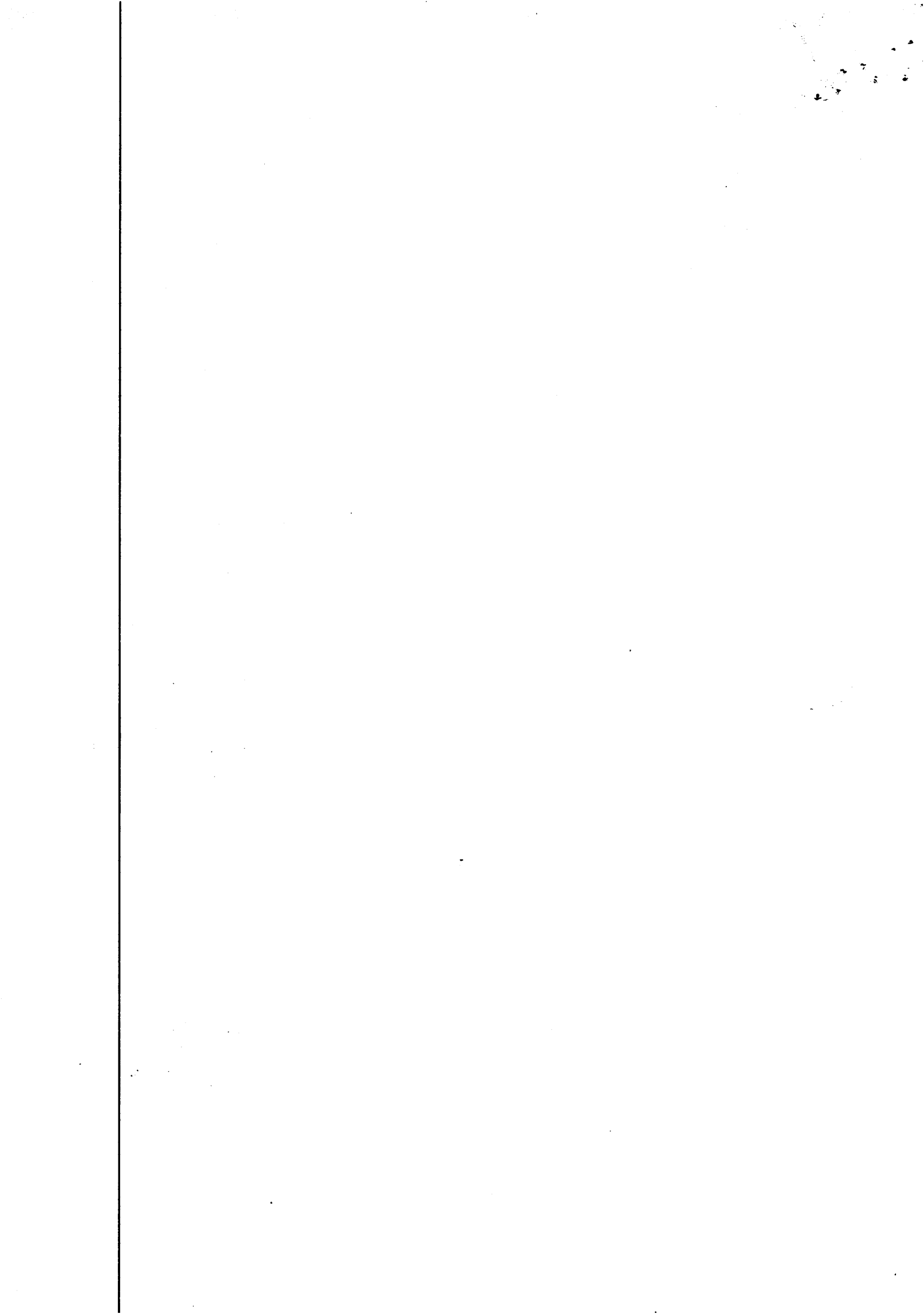
*Les loyers réclamés étant déjà échus, la défenderesse ne peut valablement solliciter la réduction de leur montant ;*

*Il sied en conséquence de rejeter son action comme mal fondée ;*

**Sur l'exécution provisoire**

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :



*1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;*

*2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*

*3-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 succombante a été jugée responsable ;*

*4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence » ;*

En l'espèce, le tribunal a résilié le contrat de bail liant les parties pour défaut de paiement des loyers par la défenderesse puis a ordonné son expulsion desdits lieux ;

Son maintien continu dans les lieux loués sera de nature à causer des préjudices irréparables à la demanderesse, qu'il convient de protéger dans la jouissance légitime de son bien;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à permettre à celle-ci de disposer de son local;

En conséquence, il s'impose d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

#### **Sur les dépens**

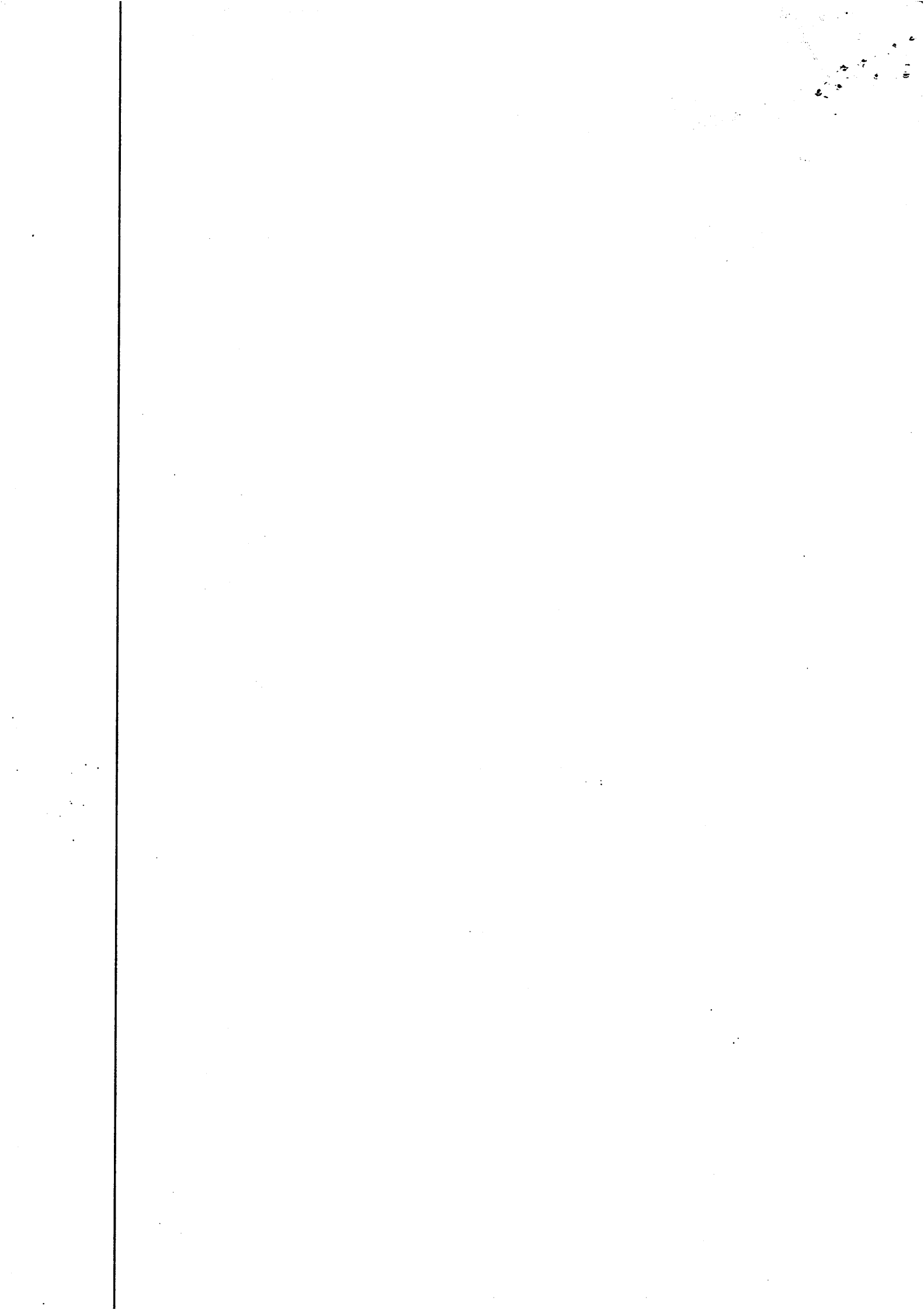
La défenderesse succombe en l'instance ; il y a lieu de la condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par la défenderesse ;

Déclare madame N'SAIETO VERONIQUE MADELEINE EPOUSE TAHI et mademoiselle TAILLY SENAHO MARIE ANGE recevables respectivement en leur action principale et demande reconventionnelle;



Dit madame N'SAIETO VERONIQUE MADELEINE EPOUSE TAHI partiellement fondée ;

Condamne mademoiselle TAILLY SENAHO MARIE ANGE à lui payer la somme totale de treize millions (13.000.000) FCFA au titre de vingt-six (26) mois de loyers impayés couvrant la période de janvier 2016 à février 2018 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion de mademoiselle TAILLY SENAHO MARIE ANGE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Dit mademoiselle TAILLY SENAHO MARIE ANGE mal fondée en ses demandes reconventionnelles ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne mademoiselle TAILLY SENAHO MARIE ANGE aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

N:00 28 26 88



195000  


$1/5\% = 13\ 000\ 000 = 195\ 000$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ..... 22 mars 2018

REGISTRE A.J. - Vol. 44 - F° 24

V° 497 - Bord. 175 - 113

RECU: Cent quatre mille quinze mille francs

Cent quatre mille quinze mille francs



