

3000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3532/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
Du 23/01/2019

Affaire

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 23 janvier 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, DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

1-Madame Renée Tania
BISSOUMA épouse LEDJOU

2-Monsieur Saquiequois Jean-
Jacques Thierry BISSOUMA

3-Madame Today Peggy
Laurence BISSOUMA épouse
DIBY

4-Madame Gossi Marie-Paule
Monique Thérèse BISSOUMA
épouse N'GUESSAN

5-Monsieur AGUY Charles
Henri William Emmanuel
BISSOUMA

6-Monsieur Tapèdoh Jean-
Philippe Jérôme Patrick
BISSOUMA

7-Madame Levry Sabine
Georgette épouse BISSOUMA

Tous ayants droit de feu
BISSOUMA TAPE ALPHONSE

(Cabinet GUIRO & ASSOCIES)

c/

LA SOCIETE SHELEC

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la société SHELEC ;

Déclare recevable l'action de mesdames RENEE TANIA BISSOUMA épouse LEDJOU, SAQUIEQUOIS JEAN-JACQUES

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

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

1-Madame Renée Tania BISSOUMA épouse LEDJOU, Pharmacienne née le 5 novembre 1973 au Plateau, de nationalité ivoirienne demeurant à la Riviera Golf, Abidjan ;

2-Monsieur Saquiequois Jean-Jacques Thierry BISSOUMA, Ingénieur né le 17 décembre 1974 au Plateau, de nationalité ivoirienne demeurant aux États-Unis ;

3-Madame Today Peggy Laurence BISSOUMA épouse DIBY, Ingénieur Agronome, né le 06 janvier 1978 à Cocody, de nationalité ivoirienne demeurant à Cocody Val Doyen, Abidjan Côte d'Ivoire ;

4-Madame Gossi Marie-Paule Monique Thérèse BISSOUMA épouse N'GUESSAN, Auditeur Financier, né le 12 mai 1980 à Cocody, de nationalité ivoirienne demeurant à Cocody Saint Jean Abidjan Côte d'Ivoire ;

5-Monsieur AGUY Charles Henri William Emmanuel BISSOUMA

6-Monsieur Tapèdoh Jean-Philippe Jérôme Patrick BISSOUMA

7-Madame Levry Sabine Georgette épouse BISSOUMA

Tous ayants droit de feu BISSOUMA TAPE ALPHONSE

Avant élu domicile au Cabinet GUIRO & ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody,



11031
com com

GT



THIERRY BISSOUMA, TODAY
PEGGY LAURENCE BISSOUMA
épouse DIBY, GOSSI MARIE PAULE
MONIQUE THERESE BISSOUMA
épouse N'GUESSAN, messieurs
AGUY CHARLES HENRI WILLIAM
EMMANUEL BISSOUMA, TAPEDOH
JEAN-PHILIPPE JEROME PATRICK
BISSOUMA, tous ayants droit de feu
BISSOUMA TAPE ALPHONSE ;

Boulevard de France, Immeuble APPY 2^e étage, Escalier B,
Appartement de gauche, 08 BP 1256 Abidjan 08, téléphone : 22-
44-39-03 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Les y dit bien fondés ;

Constate que le contrat de bail à durée
déterminée liant les parties a expiré
depuis le 31 Décembre 2013 ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion
de la société SHELEC de la villa sise à
Marcory Biétry Boulevard de
Marseille qu'elle occupe tant de sa
personne, de ses biens que de tous
occupants de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la
présente décision nonobstant toutes
voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux
dépens de l'instance.

LA SOCIETE SHELEC SA, société anonyme au capital de
50.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Marcory-
Biétry Boulevard de Marseille, à 500 mètres après le Wafou, 13 BP
1298 Abidjan 16, téléphone : 21-34-21-89, prise en la personne de
son Directeur Général, **Monsieur CISSE SEKOU**, au siège de
ladite société ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 16 novembre 2018, l'affaire a été
appelée et renvoyée au mercredi 21 novembre 2018 devant la 3^e
chambre pour attribution ;

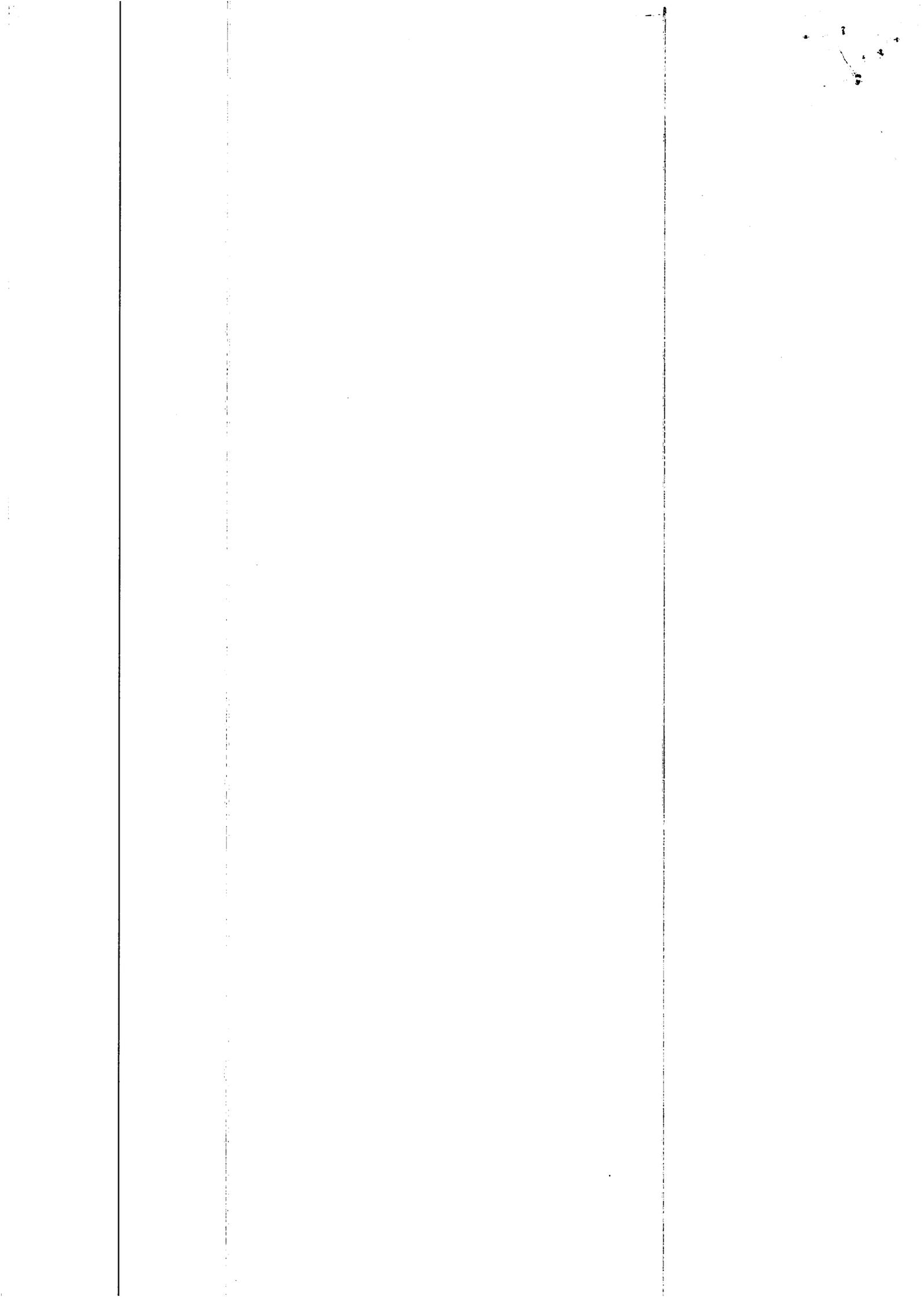
A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge
ZUNON ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été
renvoyée à l'audience publique du 12 décembre 2018 ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision
être rendue le 23 janvier 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la
teneur suit;

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

Suivant exploit d'huissier en date du 11 octobre 2018, mesdames RENEE TANIA BISSOUMA épouse LEDJOU, SAQUIEQUOIS JEAN-JACQUES THIERRY BISSOUMA, TODAY PEGGY LAURENCE BISSOUMA épouse DIBY, GOSSI MARIE PAULE MONIQUE THERESE BISSOUMA épouse N'GUESSAN, messieurs AGUY CHARLES HENRI WILLIAM EMMANUEL BISSOUMA, TAPEDOH JEAN-PHILIPPE JEROME PATRICK BISSOUMA, tous ayants droit de feu BISSOUMA TAPE ALPHONSE ont fait servir assignation à la société SHELEC d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 16 novembre 2018 aux fins d'entendre :

- constater la déchéance de la société SHELEC de son droit au renouvellement au bail ;
- ordonner son expulsion du local qu'elle occupe ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent qu'ils ont hérité de leur père une villa sise à Marcory ;

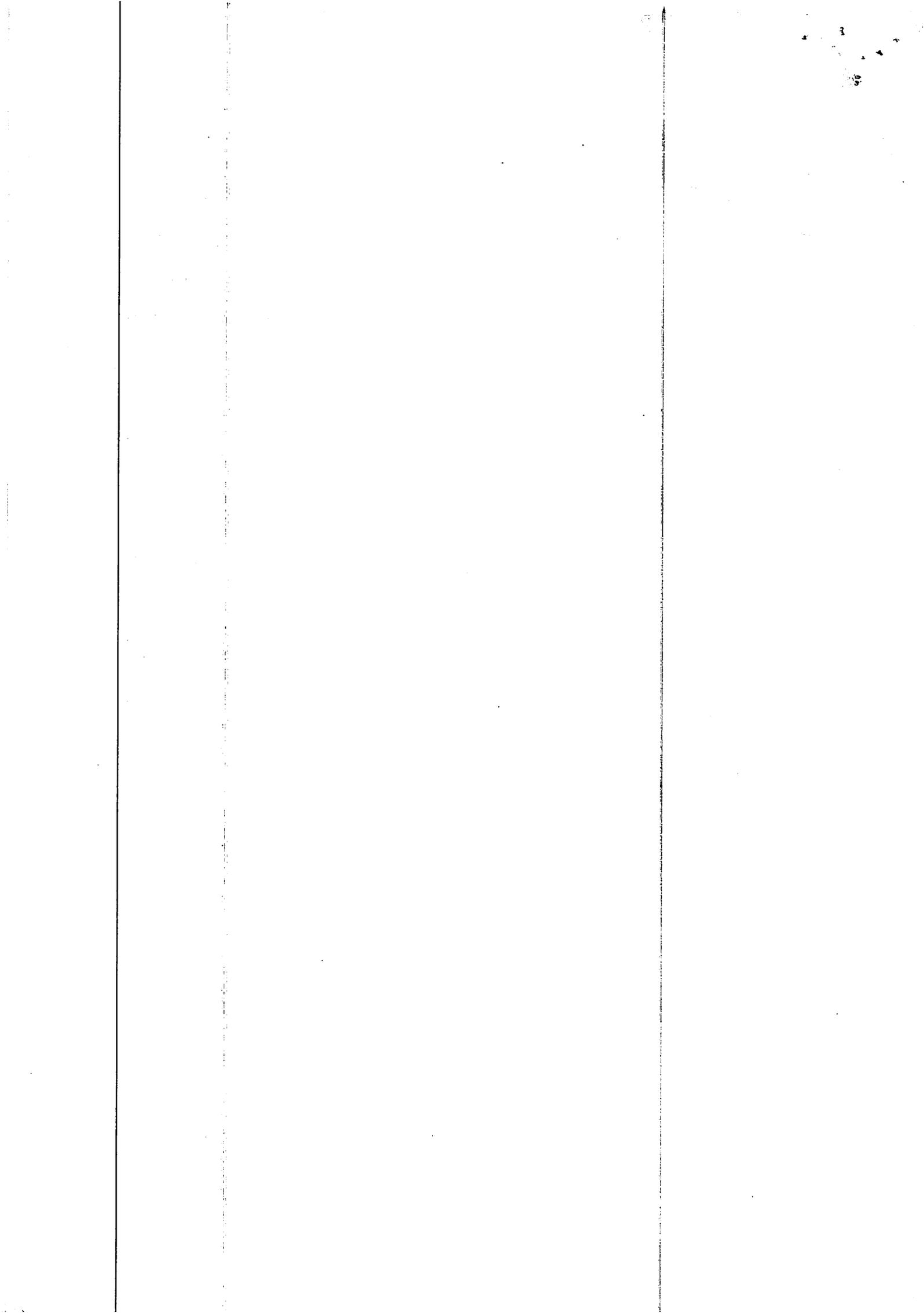
Ils expliquent que de son vivant, suivant contrat en date du 1^{er} août 2003, ce dernier a donné en location à usage professionnel ladite villa à la société SHELEC, pour une durée de 3 ans allant du 1^{er} août 2003 au 31 juillet 2006 ;

Ils ajoutent que les parties ont ensuite signé le 1^{er} janvier 2010 un nouveau bail d'une durée de 3 ans qui a expiré le 31 décembre 2012 ;

Ils soutiennent que la société SHELEC qui n'a pas manifesté sa volonté de renouveler le bail est déchue de son droit au renouvellement, conformément à l'article 124 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Ils font savoir que le contrat conclu pour une période d'un an allant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013 que produit la défenderesse est un faux puisqu'il n'est pas légalisé et est conclu pour une période d'un an au lieu de 3 ans, contrairement aux baux précédents ;

Ils font observer qu'en tout état de cause, ce contrat conclu le 1^{er} janvier 2013 a expiré depuis le 31 décembre 2013 et la défenderesse n'ayant pas fait de demande de renouvellement dans le délai de 3 mois avant l'expiration du bail en est donc déchue ;



Ils soutiennent qu'ils lui ont adressé un courrier de tentative de règlement amiable en date du 13 avril 2018 et que cette dernière a protesté par exploit en date du 19 avril 2018 ;

Ils soulignent que le 23 avril 2018, la société SHELEC leur a elle-même adressé un courrier au fin de tentative de règlement amiable préalable à la suite duquel, ils ont eu plusieurs rencontres et entretiens en vue de régler leur litige qui n'ont pas abouti ;

En réaction, la société SHELEC soulève l'irrecevabilité de l'action des demandeurs pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Elle explique que, par courrier du 28 septembre 2018, ces derniers l'ont invité à un règlement amiable préalable, toutefois, ils ne se sont pas présentés à la rencontre fixé au 03 octobre 2018 dans ses bureaux ;

Elle en déduit qu'il n'y a pas eu tentative de règlement amiable préalable ;

Au fond, elle fait savoir que le contrat de bail qui les lie a subi plusieurs renouvellements tacites dont le dernier court de la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019 et qu'en tout état de cause, elle a exercé son droit au renouvellement du contrat dans un courrier en date du 19 avril 2018 ;

Elle poursuit qu'elle a toujours honoré ses obligations de payer les loyers entre les mains des demandeurs qui ne peuvent lui opposer une quelconque déchéance de son droit au renouvellement du bail ;

Pour toutes ces raisons, elle prie le tribunal de déclarer les demandeurs irrecevables en leur action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable et subsidiairement au fond de les débouter de leur demande ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société SHELEC a fait valoir ses moyens de défense ; il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes 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, les demandeurs prient le tribunal d'ordonner l'expulsion de la société SHELEC du local qu'elle occupe ;

La demande d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable soulevée par la défenderesse

La défenderesse soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable au motif que ces derniers bien qu'ayant pris l'initiative du règlement amiable en lui adressant un courrier, ceux-ci n'ont pas effectivement tenté des discussions pour discuter d'une solution amiable du litige qui les oppose ;

Les demandeurs s'y opposent au motif qu'il y a eu plusieurs échanges de courriers entre eux au fin de trouver une solution négociée qui toutefois n'ont pas abouti ;

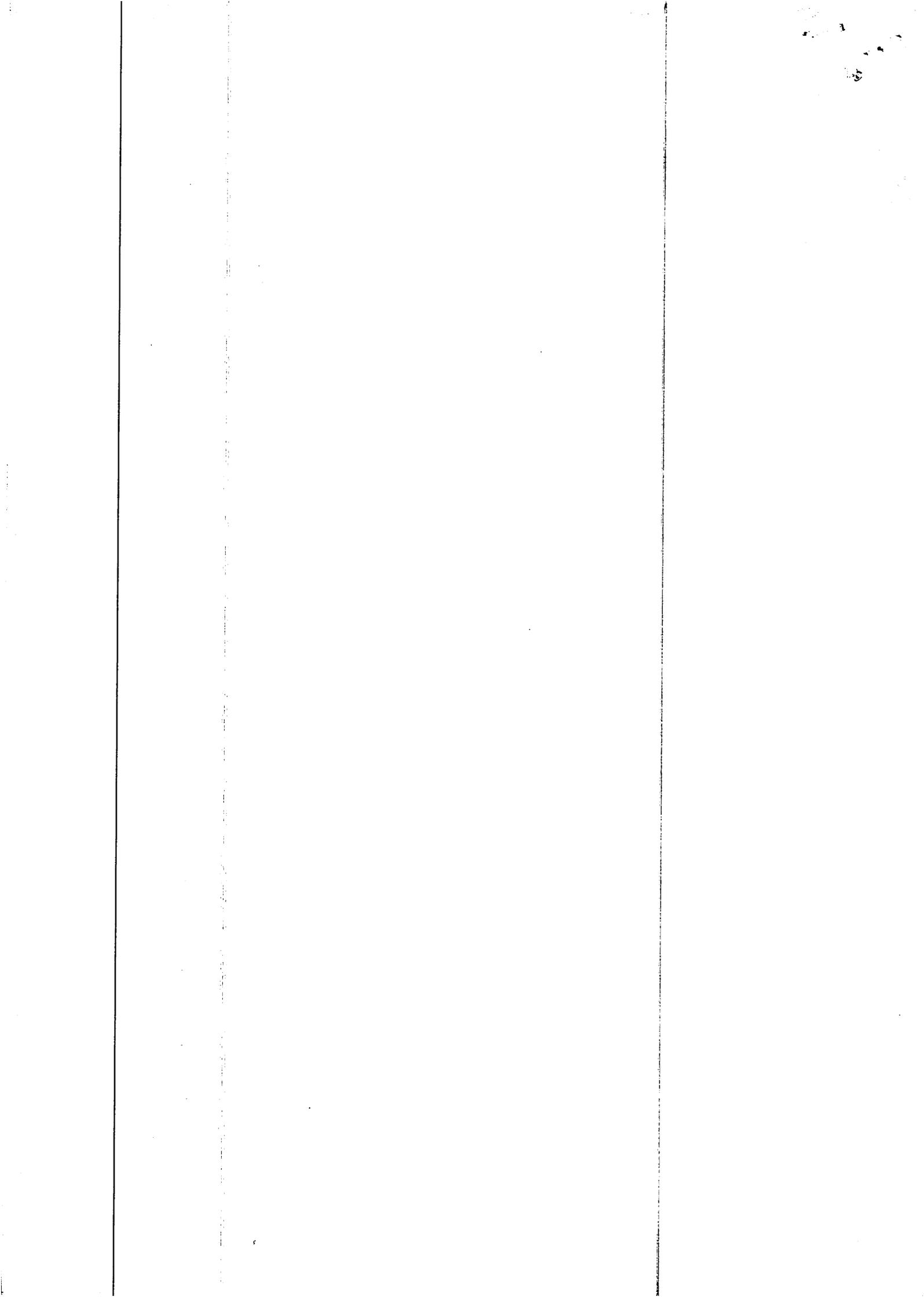
Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi organique n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : *« la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes 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 en découle que si les parties ne font pas la preuve des diligences par elles entreprises en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce, l'action doit être déclarée irrecevable ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier notamment du courrier en date du 09 mai 2018, que les demandeurs ont invité la société SHELEC à se rapprocher en vue de parvenir à un règlement amiable du litige qui les oppose avant la saisine du tribunal ;

La société SHELEC ne rapportant la preuve qu'à la suite de ce courrier



elle a fait des propositions aux demandeurs pour une solution négociée du litige, il s'en induit que les demandeurs ont respecté les dispositions des articles 5 et 41 sus évoqué ;

Dans ces conditions, il y a lieu de rejeter l'exception d'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la défenderesse et de déclarer l'action recevable pour avoir été initié selon les forme et délai prescrits ;

AU FOND

Sur la demande en expulsion

Les demandeurs sollicitent l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe au motif qu'elle est déchue de son droit au renouvellement du bail,

Cette dernière s'y oppose prétextant que le contrat de bail qui les lie a subi plusieurs renouvellements tacites dont le dernier court de la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019 et qu'en tout état de cause, elle a exercé son droit au renouvellement du contrat dans un courrier en date du 19 avril 2018 ;

Aux termes de l'article 123 du même acte uniforme dispose que : « *Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans.*

Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement.

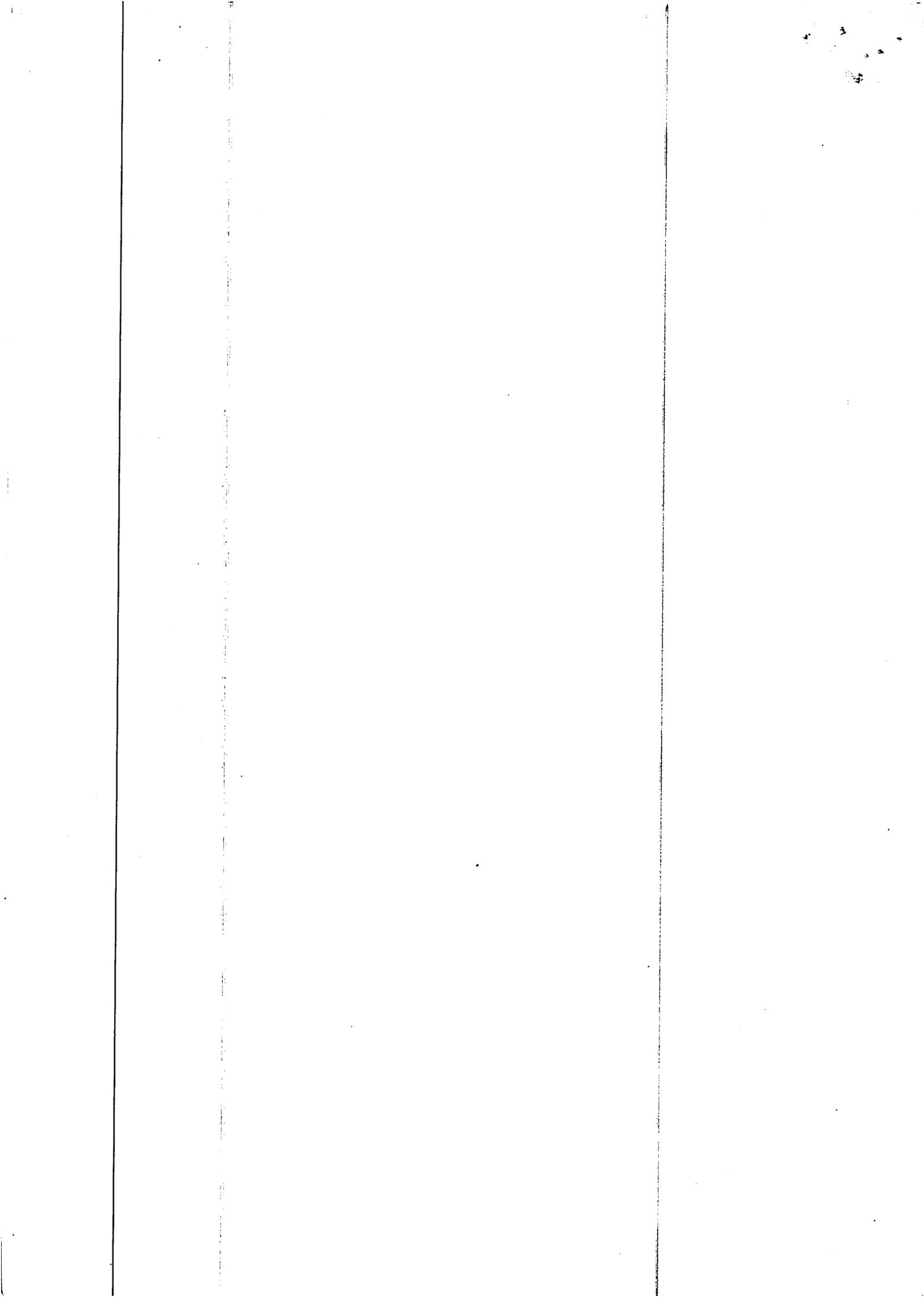
En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans.

En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois »

Il ressort de cette disposition que le preneur qui a exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans a droit au renouvellement du bail ;

En l'espèce, il résulte des pièces au dossier, que la défenderesse exerce ses activités commerciales dans le local litigieux depuis le 1^{er} aout 2003, soit depuis 15 ans à la date du 11 octobre 2018, date de l'assignation ;

Il s'en induit qu'elle bénéficie donc du droit au renouvellement du bail conformément à l'article sus invoqué ;



En outre, l'article 124 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.*

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.

Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail. » ;

Il ressort de cette disposition que le preneur qui a droit au renouvellement de son bail peut demander le renouvellement de celui-ci au plus tard trois mois avant la date d'expiration au risque de se voir déchu de ce droit au renouvellement ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse des pièces au dossier que les parties sont liées par un contrat de bail qui a subi plusieurs renouvellements dont le dernier a été conclu le 15 janvier 2013 pour une période d'un an allant de la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013 ;

Dès lors, en application des dispositions d'ordre public de l'article 124 susvisé, la société SHELEC devait à peine de déchéance, au plus tard trois mois avant la date d'expiration dudit contrat soit le 30 Octobre 2013, formuler sa demande de renouvellement du bail ;

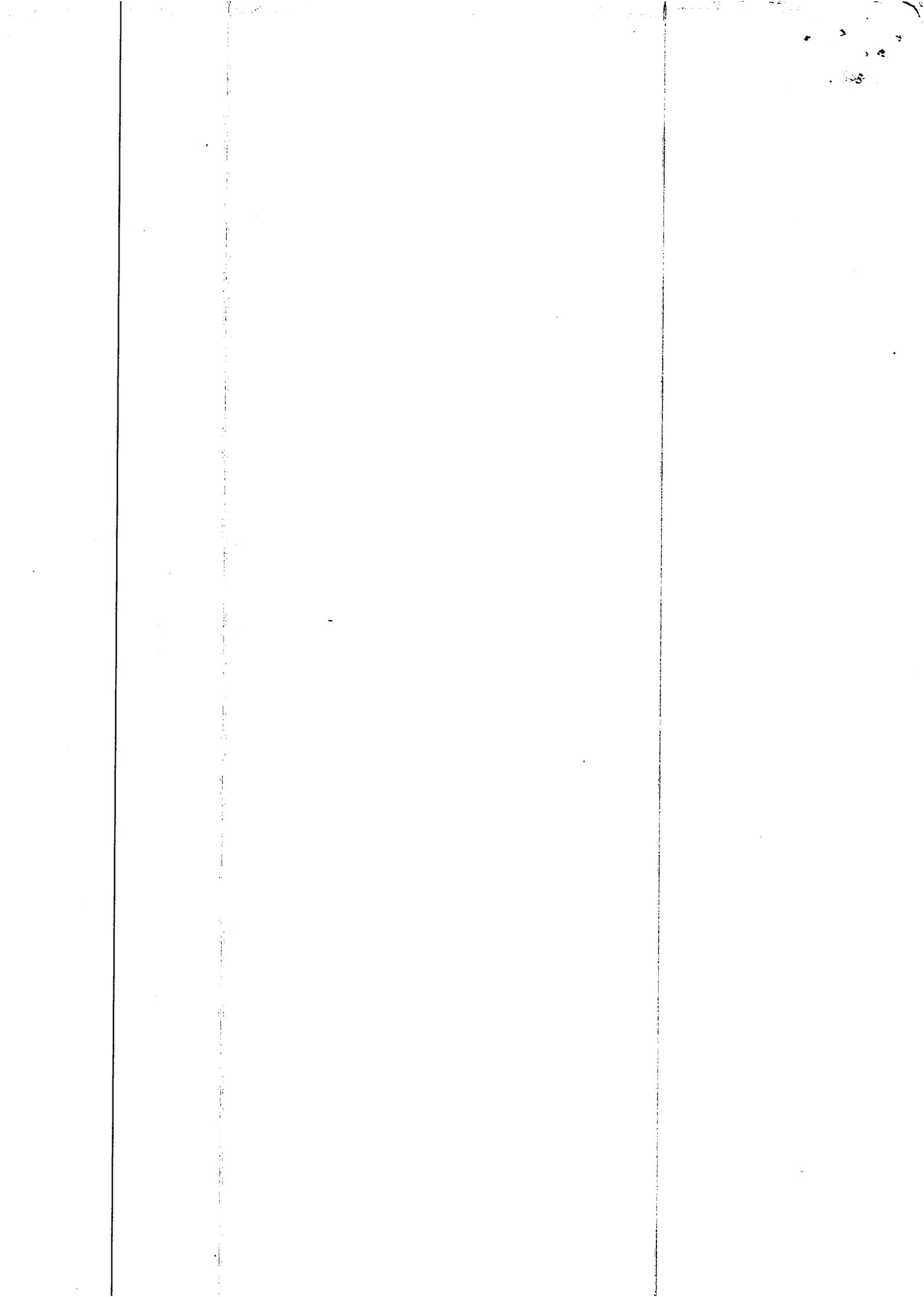
La société SHELEC prétend que le contrat de bail liant les parties a été renouvelé par tacite reconduction jusqu'au 31 décembre 2019 de sorte son courrier en date du 19 avril 2018 adressé aux demandeurs vaut demande de renouvellement ;

Toutefois, suivant la jurisprudence constante de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, l'occupation des lieux loués et le paiement des loyers plusieurs mois après l'expiration du bail, n'emporte pas une tacite reconduction du bail et le preneur est donc tenu de solliciter le renouvellement du bail ;

Dans ces conditions, le courrier en date du 19 avril 2018, produit par la défenderesse pour justifier sa demande en renouvellement du bail ne peut valoir d'autant moins que conformément à l'article 124 sus évoqué, cette demande devait intervenir trois mois avant le 31 décembre 2013, soit au plus tard le 30 octobre 2013 ;

Il suit de ce qui précède que la société SHELEC est déchu de son droit de renouvellement au bail ;

of



En conséquence, la défenderesse étant déchue de ce droit, il y a lieu de dire la demande d'expulsion formulée par les demandeurs, bien fondée et d'ordonner l'expulsion de la société SHELEC du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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, il y a extrême urgence à permettre aux demandeurs de récupérer les locaux pour en jouir à leur guise ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

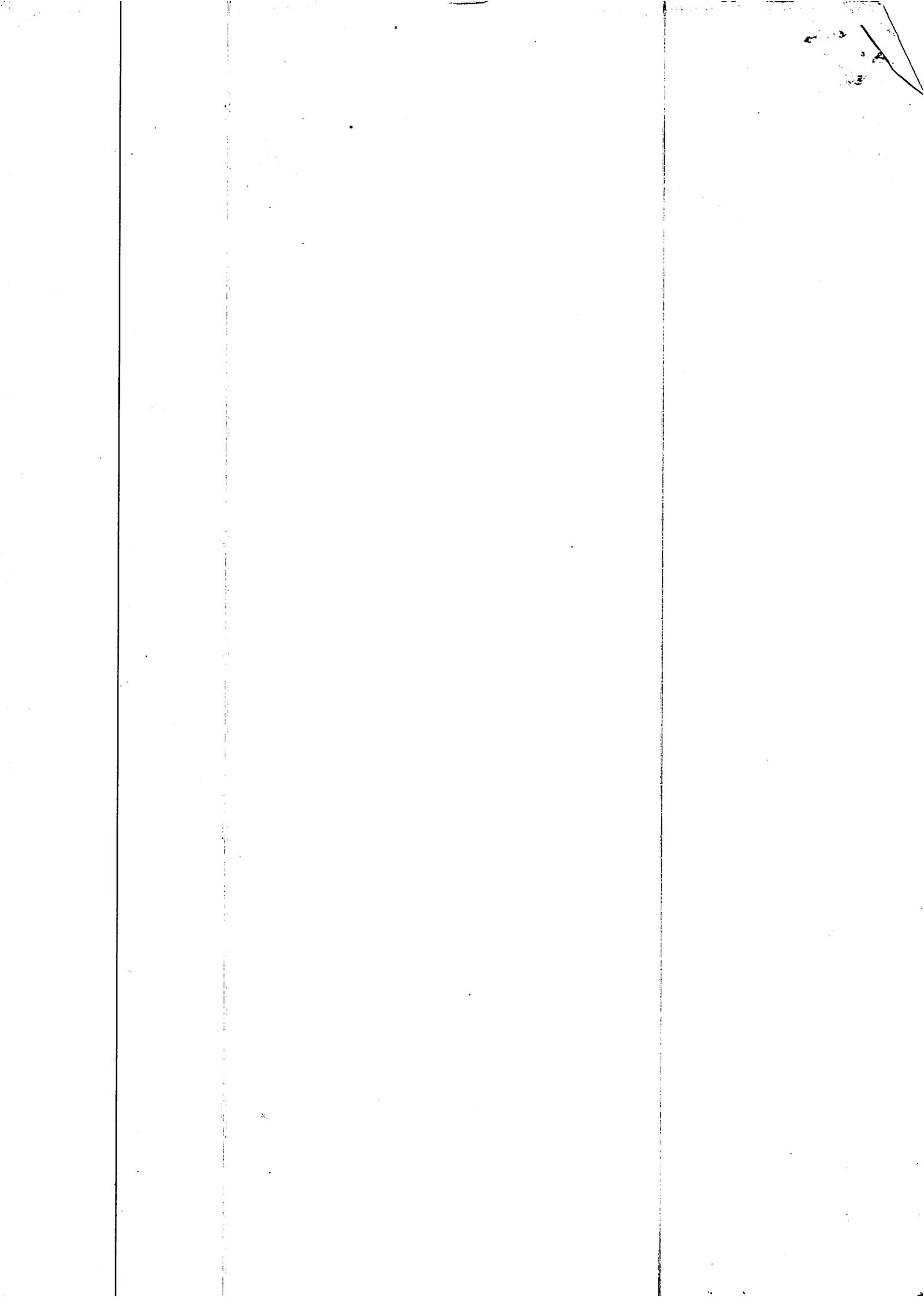
La défenderesse succombe à l'instance;
Il y a lieu de la condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la société SHELEC ;

Déclare recevable l'action de mesdames RENEE TANIA BISSOUMA épouse LEDJOU, SAQUIEQUOIS JEAN-JACQUES THIERRY



BISSOUMA, TODAY PEGGY LAURENCE BISSOUMA épouse DIBY, GOSSI MARIE PAULE MONIQUE THERESE BISSOUMA épouse N'GUESSAN, messieurs AGUY CHARLES HENRI WILLIAM EMMANUEL BISSOUMA, TAPEDOH JEAN-PHILIPPE JEROME PATRICK BISSOUMA, tous ayants droit de feu BISSOUMA TAPE ALPHONSE ;

Les y dit bien fondés ;

Constate que le contrat de bail à durée déterminée liant les parties a expiré depuis le 31 Décembre 2013 ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société SHELEC de la villa sise à Marcory Biétry Boulevard de Marseille qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

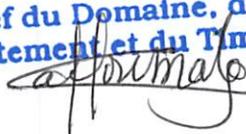
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N° 028 27 80

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 05 MARS 2019.....
REGISTRE A J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



L'Enregistrement et du Timbre
Le Chef du Bureau, de
REÇU : Dix huit mille francs
N°
REGISTRE AL. V.
La
ENREGISTRE AU PLATEAU
D.F. : 18.000 francs