

APPEL N° 720 DU 05/06/19

3000  
14E

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°418/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 10/04/2019

Affaire :

LA SCI MAISON DU MALI

(Maître SANGARE MINATA)

C/

LA SOCIETE GOLDEN DIAMORO  
INTER & BBC

(Maître SERGE PAMPHILE NIAHOUA)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC, tirées du défaut de tentative de règlement amiable préalable et du défaut de qualité pour agir de la SCI MAISON DU MALI ;

Déclare recevable l'action de SCI MAISON DU MALI ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail du 16 Mars 2017 liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC des lieux loués sis au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble dénommé MAISON DU MALI au Plateau, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Condamne la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC à lui payer la somme de trois millions sept cent soixante-trois mille deux cent (3.763.200) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Février 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, sous toutes réserves.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du dix Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,  
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA EDJIKEME,  
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE  
AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître AMALAMAN ANNE-MARIE, Greffier ;

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

**La Société Civile Immobilière MAISON DU MALI dite SCI MAISON DU MALI**, ayant son siège social à Abidjan-Plateau, sis à la rue du commerce, au 1<sup>er</sup> étage de l'Immeuble Le Mali, 01 BP 2746 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur LASSINA DIOURTE, Administrateur Gestionnaire, de nationalité malienne, domicilié audit siège ;  
Laquelle fait élection de domicile en l'Etude de son conseil Maître SANGARE MINATA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau, Immeuble Le Mali, 4<sup>ème</sup> étage, porte 419, 04 BP 428 Abidjan 04, Tel : 20 22 28 31 / 05 96 86 00 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

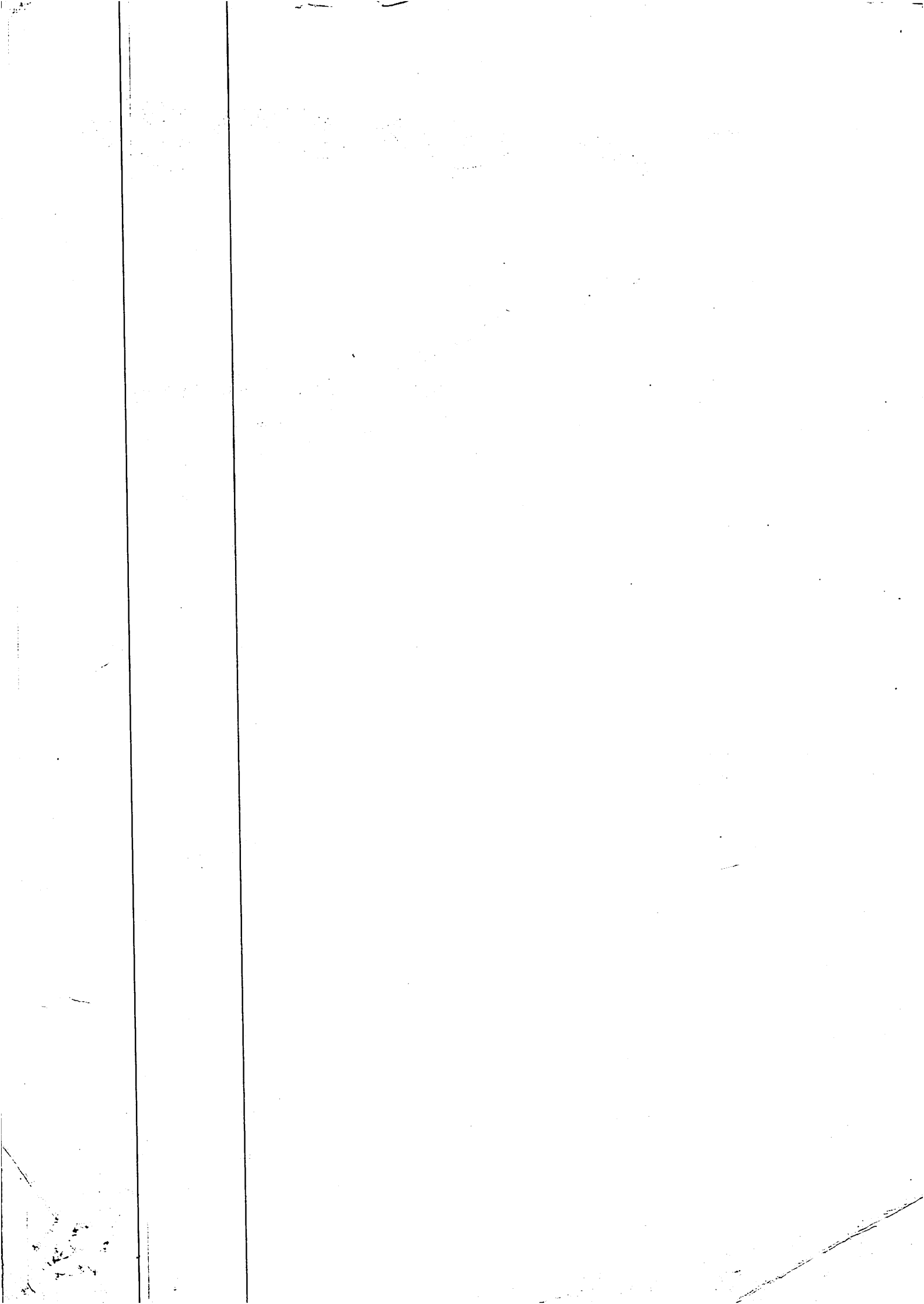
Et ;

**LA SOCIETE GOLDEN DIAMORO INTER & BBC**, locataire chez la requérante à l'Immeuble Le Mali, 2<sup>ème</sup> étage, portes 215 et 216, 01 BP 5141 Abidjan 01, contacts : 07 44 41 41, prise en la personne de son représentant légal, en ses bureaux;  
Ayant pour conseil Maître SERGE PAMPHILE NIAHOUA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan II Plateaux Aghien, carrefour opéra cité perles 50 mètre après la pharmacie les perles, 1<sup>er</sup> parking à gauche, 28 BP 381 Abidjan 28, Tel : 22 52 49 06 ;

Défenderesse;

D'autre part ;





recours ;

Condamne la société GOLDEN DIAMORO  
INTER & BBC aux dépens de l'instance.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 février 2019, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT OLGA et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 06 Mars 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 10 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **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;

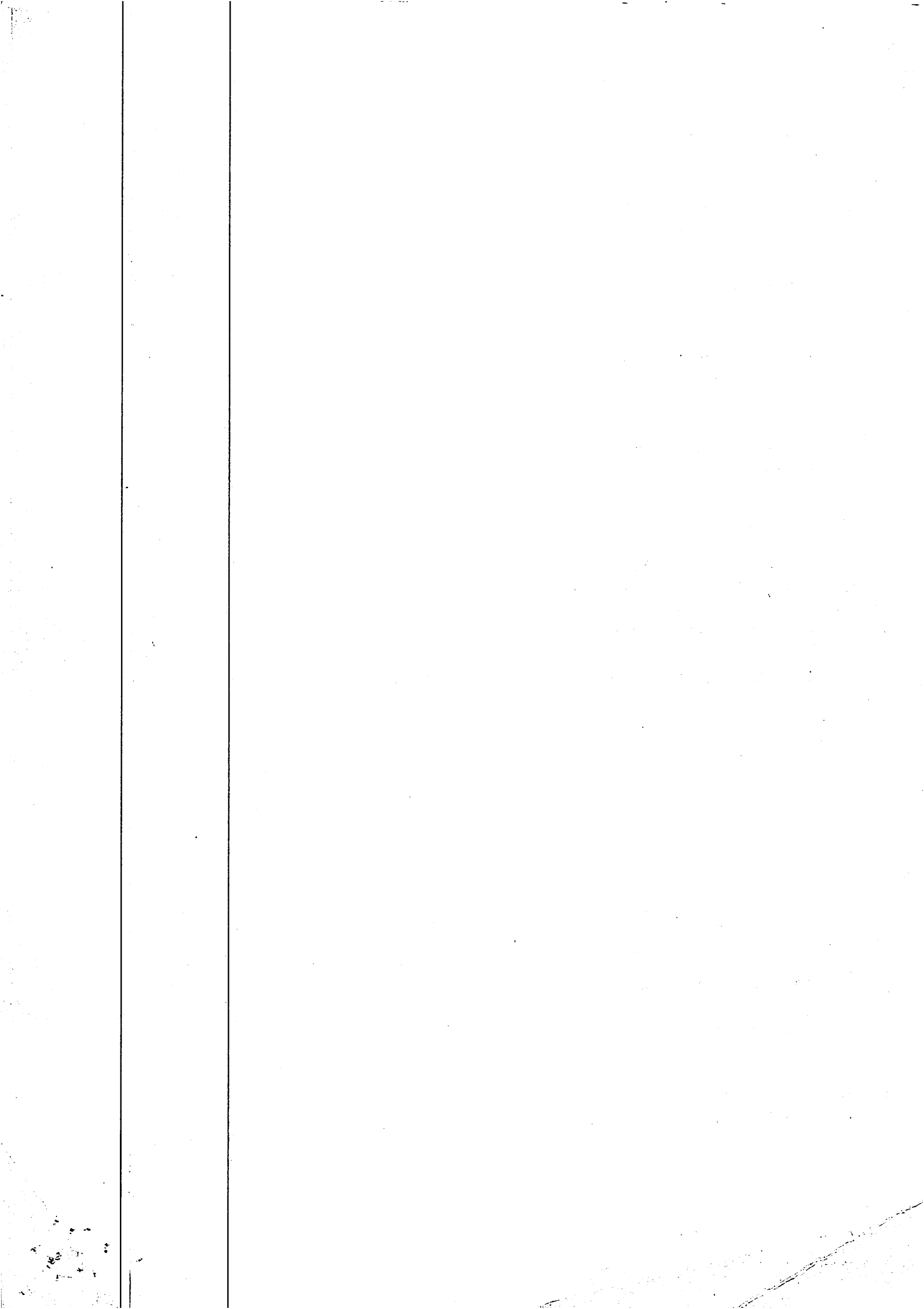
### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit du 29 Janvier 2019, la Société Civile Immobilière Maison du Mali a fait servir assignation à la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC, d'avoir à comparaitre, le 06 Février 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 2.763.200 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Février 2019 ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, la SCI MAISON DU MALI expose que par contrat du 16 mars 2017, elle a donné à bail à la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC, deux locaux à usage professionnel sis au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble dénommé MAISON DU MALI, porte N°215 et N°216, moyennant paiement par celle-ci de la somme de

α



268.800 F CFA au titre du loyer mensuel, les charges comprises ;

Elle soutient, que la défenderesse ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui était redevable de la somme de 2.956.800 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Novembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 16 Novembre 2018 ;

Elle relève qu'en dépit de cette mise en demeure, la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC continue d'accumuler les arrières de loyers, de sorte qu'elle lui est redevable à ce jour, du montant de 3.763.200 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Février 2019 ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de condamner la défenderesse à lui payer ladite somme, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant à celle-ci et d'ordonner son expulsion des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

Par ailleurs, la SCI MAISON DU MALI fait valoir que la mise en demeure qu'elle a servie à la défenderesse le 16 Novembre 2018, s'apparente à la tentative de règlement amiable préalable, prescrite par l'article 5 de la loi du 08 Décembre 2016 relative aux juridictions de commerce ;

Dès lors, elle estime qu'elle n'a pas violé ce texte de loi ;

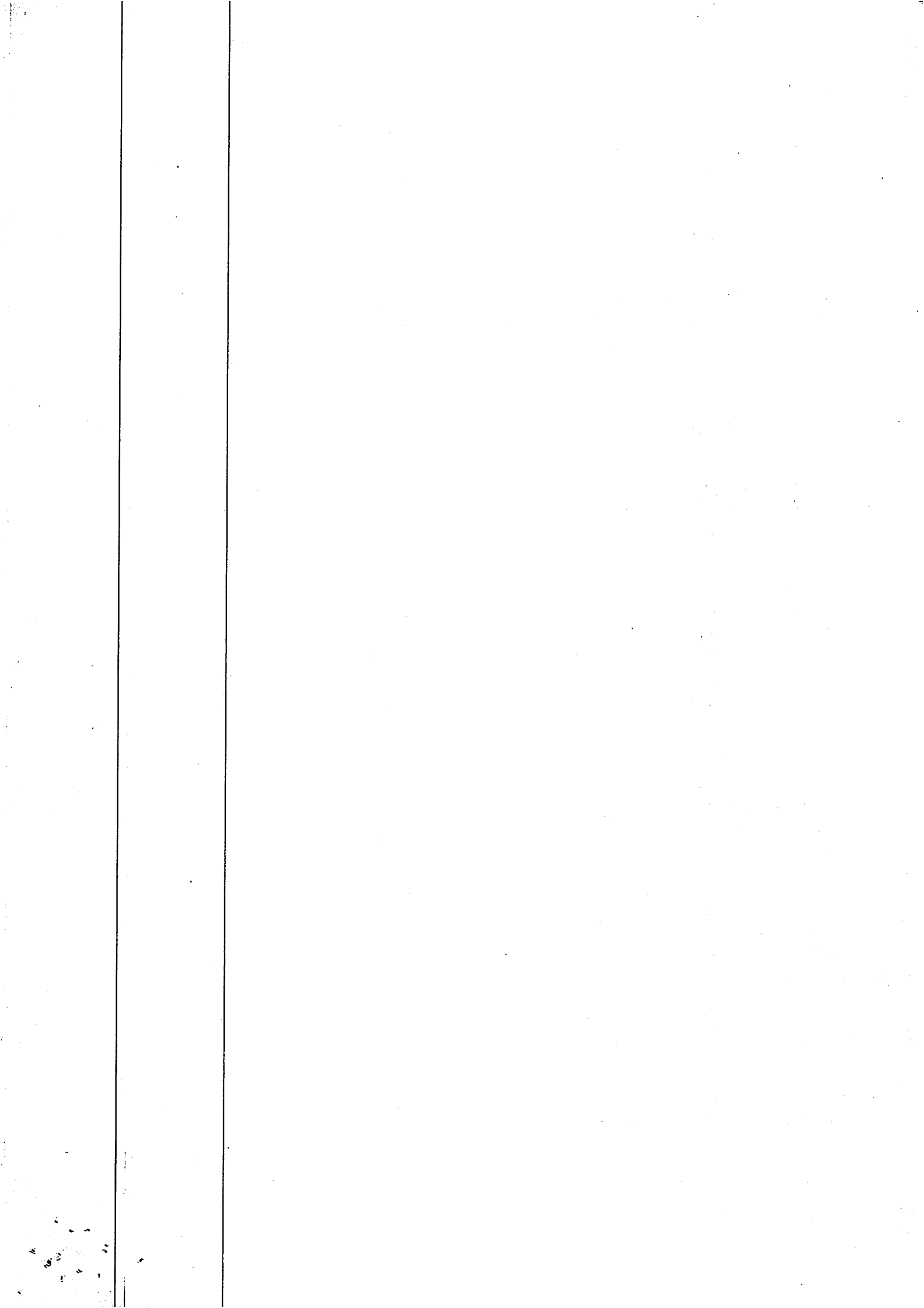
En outre, elle fait observer qu'elle a conclu le contrat de bail à l'origine du litige, de sorte qu'en qualité de bailleur de la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC elle a qualité pour agir à la présente instance ;

Elle sollicite en conséquence, le rejet des moyens de défense soulevés par la défenderesse ;

En réplique, la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC fait valoir, que l'action initiée par la SCI MAISON DU MALI doit être déclarée irrecevable, motif pris de ce qu'elle n'a été précédée d'aucune tentative de règlement amiable préalable ;

En outre, elle avance que dans le contrat de bail litigieux, la SCI MAISON DU MALI agit en tant que mandataire du véritable propriétaire des lieux loués ;

Or, selon elle, la présente action en résiliation de bail et expulsion est une action attirée, ne pouvant être exercée que par le propriétaire desdits lieux ;



A ce titre, elle invite la demanderesse à rapporter la preuve de sa qualité de propriétaire des locaux loués, faute de quoi, elle ne jouirait d'aucune qualité pour agir ;

S'appuyant sur ces deux fins de non-recevoir, elle prie la juridiction de céans de déclarer irrecevable l'action de la SCI MAISON DU MALI ;

### **SUR CE**

#### **EN LA FORME**

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

La société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

##### **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 » ;*

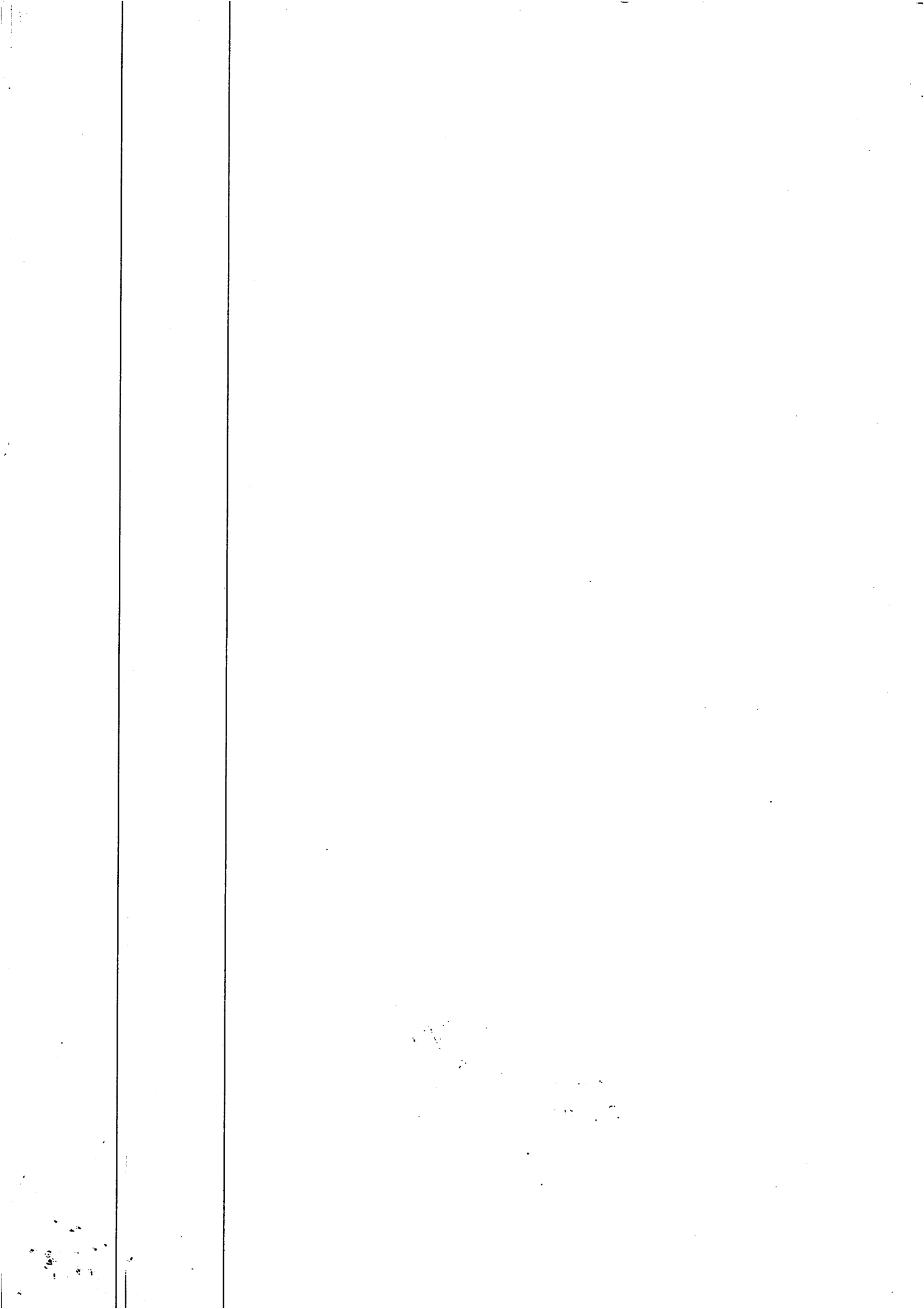
En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

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

La société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC prie la juridiction de céans de déclarer irrecevable l'action en résiliation de bail, en expulsion et en paiement initiée par la SCI MAISON DU MALI, motif pris de ce qu'elle n'a été précédée d'aucune tentative de règlement amiable préalable ;

La SCI MAISON DU MALI s'oppose à cette fin de non-recevoir, arguant que la mise en demeure du 16 Novembre 2018 qu'elle a servie à la demanderesse, s'apparente à une tentative de règlement amiable préalable ;





L'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce dispose :

*« La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisie 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 » ;*

L'article 41 in fine de la même loi ajoute : *« 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 les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce, faute de quoi l'action doit être déclarée irrecevable ;

Toutefois, en matière de résiliation de bail à usage professionnel et expulsion, l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, prévoit une procédure particulière devant précéder la saisine des juridictions compétentes ;

Il s'agit, de la signification d'une mise en demeure adressée par une partie à l'autre, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, faute de quoi la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;

Aussi, en raison de la supériorité des normes communautaires sur le droit interne prévue par l'article 10 du traité OHADA, en matière de résiliation de bail à usage professionnel et expulsion, la mise en demeure est-elle exigée en lieu et place de la tentative de règlement amiable préalable ;

En l'espèce, il résulte de l'acte introductif d'instance du 29 Janvier 2019, que la SCI MAISON DU MALI sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC, son expulsion des lieux loués, outre sa condamnation à lui payer la somme de 3.763.200 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

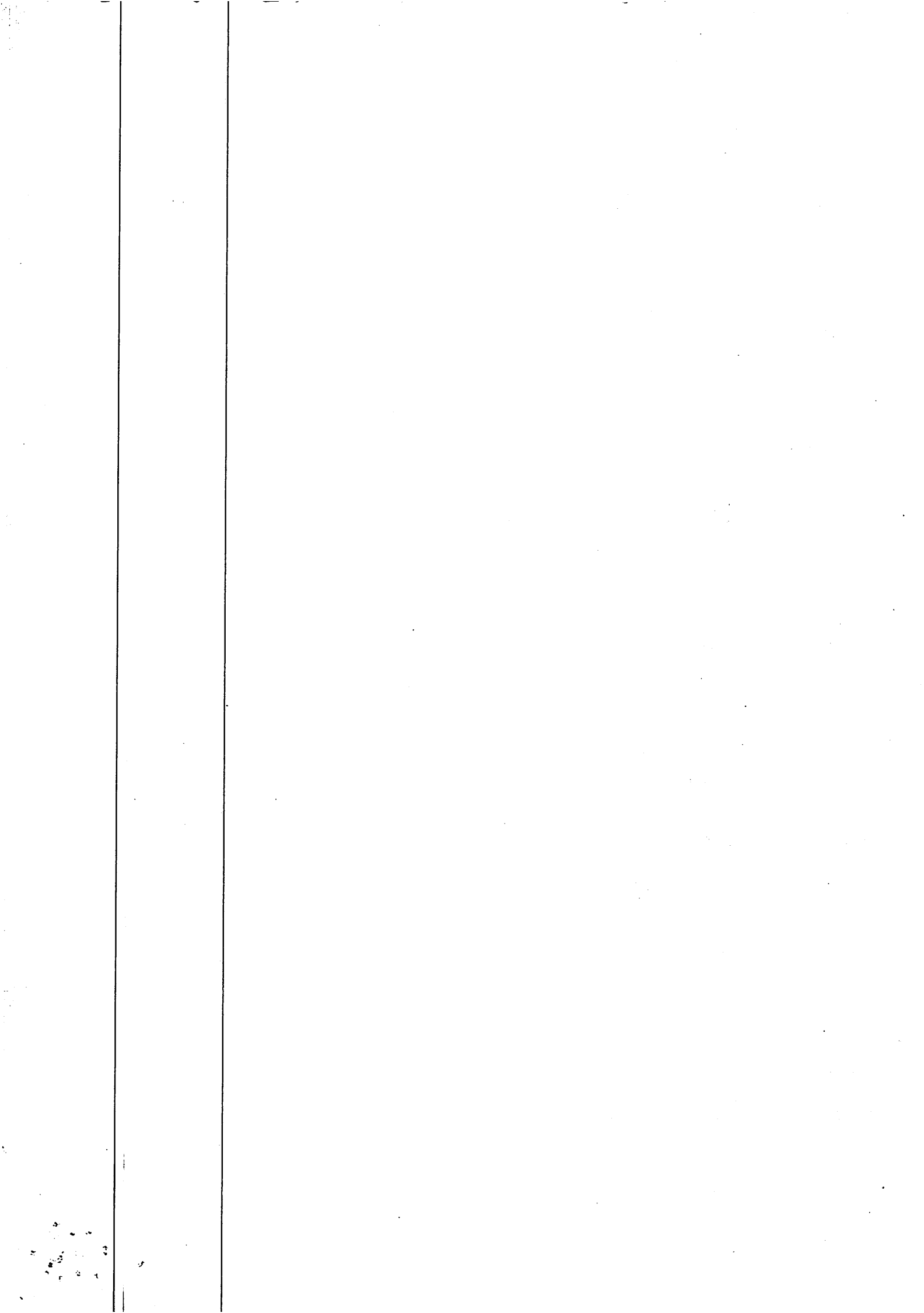
Les demandes en résiliation de bail et expulsion, ne sont pas soumises au préalable de la tentative de règlement amiable, tel qu'il ressort de l'application combinée des textes de lois suscités ;

En outre, la demande en paiement de loyers est également dispensée de cette formalité processuelle, dès lors qu'elle est introduite, simultanément aux demandes en résiliation de bail et expulsion ;

D'où il suit, que la demande en paiement de la somme de 3.763.200 F CFA, au titre des arriérés de loyers Janvier 2018 à Février 2019, n'est également pas soumise à l'exigence procédurale en cause ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable, comme étant inopérante ;

uf



**Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir**

La société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC prie la juridiction de céans de déclarer la SCI MAISON DU MALI irrecevable en son action pour défaut de qualité pour agir motif pris de ce qu'elle n'est pas propriétaire des lieux loués ;

L'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *L'action n'est recevable que si le demandeur :*

*1°) justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*

*2°) a la qualité à agir en justice ;*

*3°) possède la capacité à agir en justice. »*

Suivant ce texte de loi, le demandeur à une action en justice doit justifier entre autres, à peine d'irrecevabilité de son action, de sa qualité à agir, c'est-à-dire le titre qui donne à une personne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont elle demande la sanction ;

En l'espèce, il ressort du contrat de bail du 16 Mars 2017 liant les parties, que la SCI MAISON DU MALI est propriétaire des locaux donnés à bail ;

En outre, il s'évince du même contrat que le contrat liant les parties a été conclu par la SCI MAISON DU MALI ;

Dès, lors, elle justifie d'une titre qui lui donne le pouvoir d'exercer la présente action ;

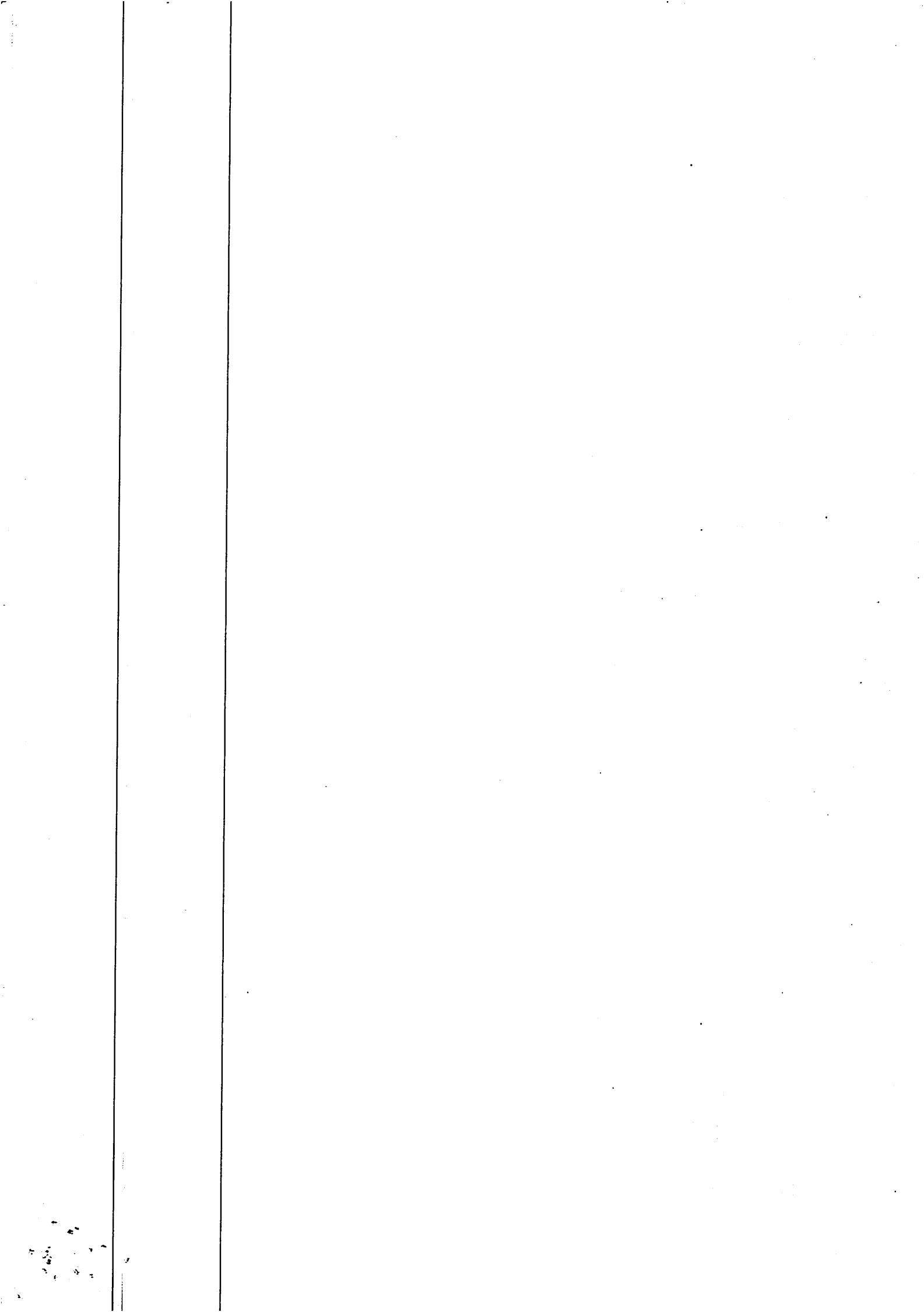
Par ailleurs, la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC est mal venue à dénier à la SCI MAISON DU MALI sa qualité de propriétaire, ce, d'autant plus que le contrat de bail duquel résulte ladite qualité lui est opposable, aussi longtemps que sa validité n'aura pas été remise en cause ;

Dès lors, il y a lieu de dire que la SCI MAISON DU MALI est habilitée à exercer la présente action en justice et rejeter par voie de conséquence, la fin de non-recevoir tirée de son défaut de qualité pour agir, comme étant inopérante ;

**Sur la recevabilité de l'action**

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

**AU FOND**



### **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

La SCI MAISON DU MALI sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 3.763.200 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Février 2019 ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.* »

*Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;*

L'article 133 du même acte uniforme précise 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* Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués. » ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, que par exploit du 16 Novembre 2018, la SCI MAISON DU MALI a mis en demeure la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC, de lui payer la somme de 2.956.800 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Novembre 2018 ;

Il est constant, qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

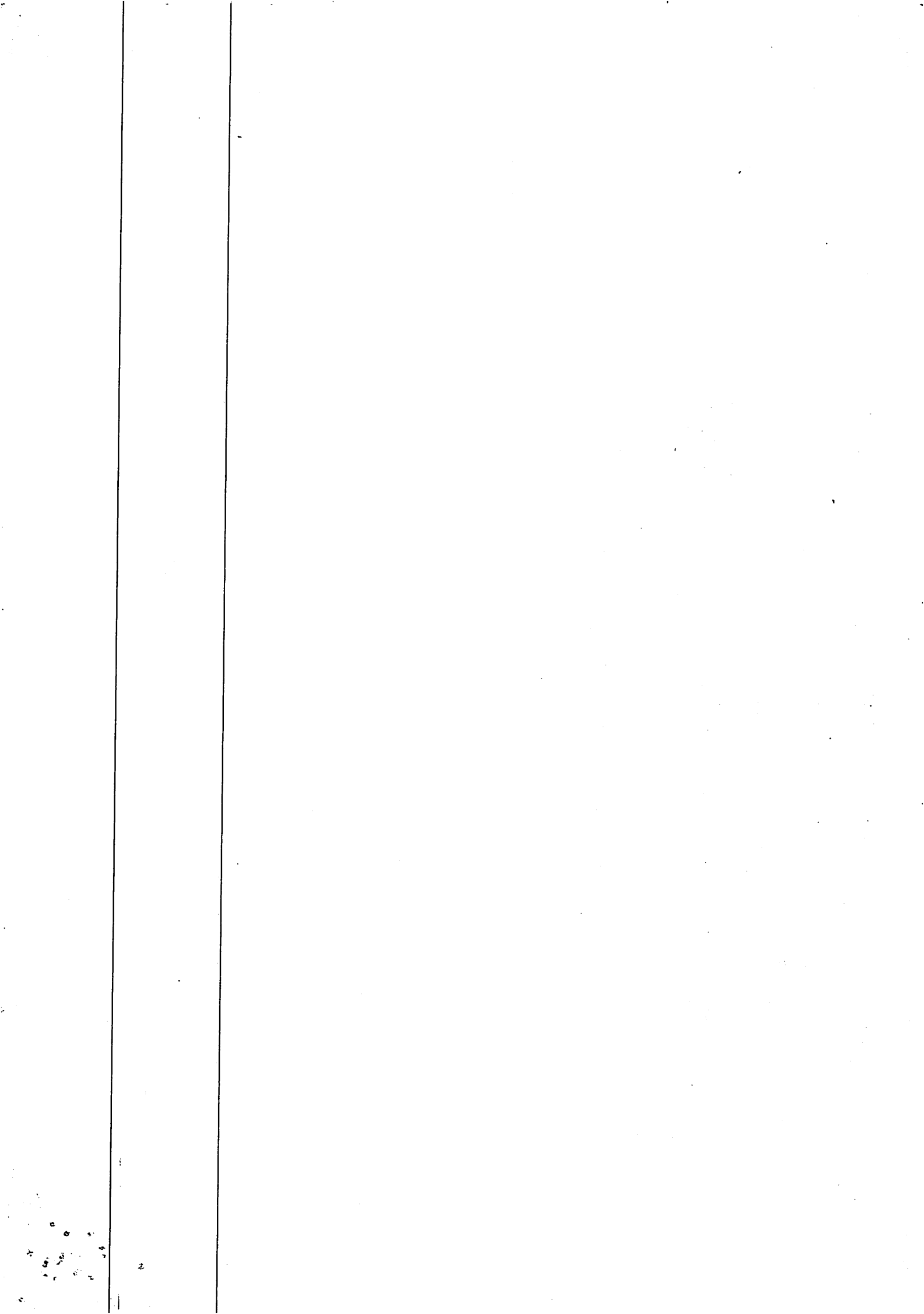
Au montant de 2.956.800 F CFA, il y a lieu d'ajouter la somme de 806.400 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2018 à Février 2019, réclamés par la SCI MAISON DU MALI ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de la déclarer bien fondée en sa demande et y faire droit, en condamnant la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC à lui payer en totalité, la somme de 2.763.200 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Février 2019 ;

### **Sur le bienfondé de la demande résiliation de bail et expulsion**

La SCI MAISON DU MALI sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, ainsi que l'expulsion de cette dernière des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.* »



*Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;*

*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. » ;*

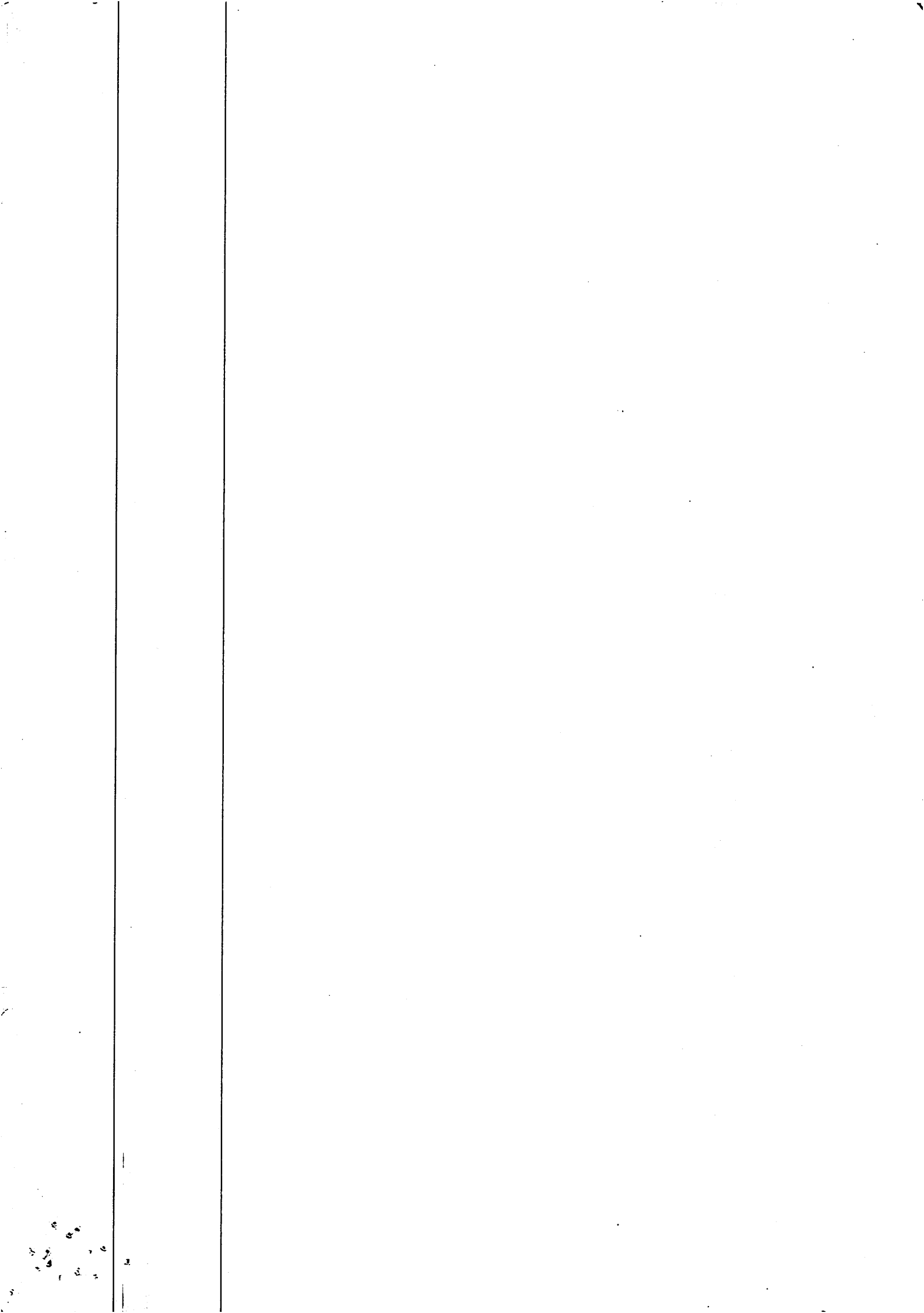
Ces exigences légales, impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il est constant comme ressortant des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de bail du 16 Mars 2017 qui les lie, la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC est redevable envers la SCI MAISON DU MALI, de la somme de 3.763.200 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Février 2019 ;

Il s'ensuit, que la cause de résiliation du bail, à savoir, le non-paiement des loyers, est établie ;

α





Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscité, de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

**Sur l'exécution provisoire**

La SCI MAISON DU MALI prie la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

*Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

En l'espèce, il résulte de ce qui précède, que la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC a pris en location des locaux appartenant à la SCI MAISON DU MALI, sans toutefois en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce qu'elle paye lesdits loyers ;

Il convient dès lors, d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

**Sur les dépens**

La société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance, ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC, tirées du défaut de tentative de règlement amiable préalable et du défaut de qualité pour agir de la SCI MAISON DU MALI ;

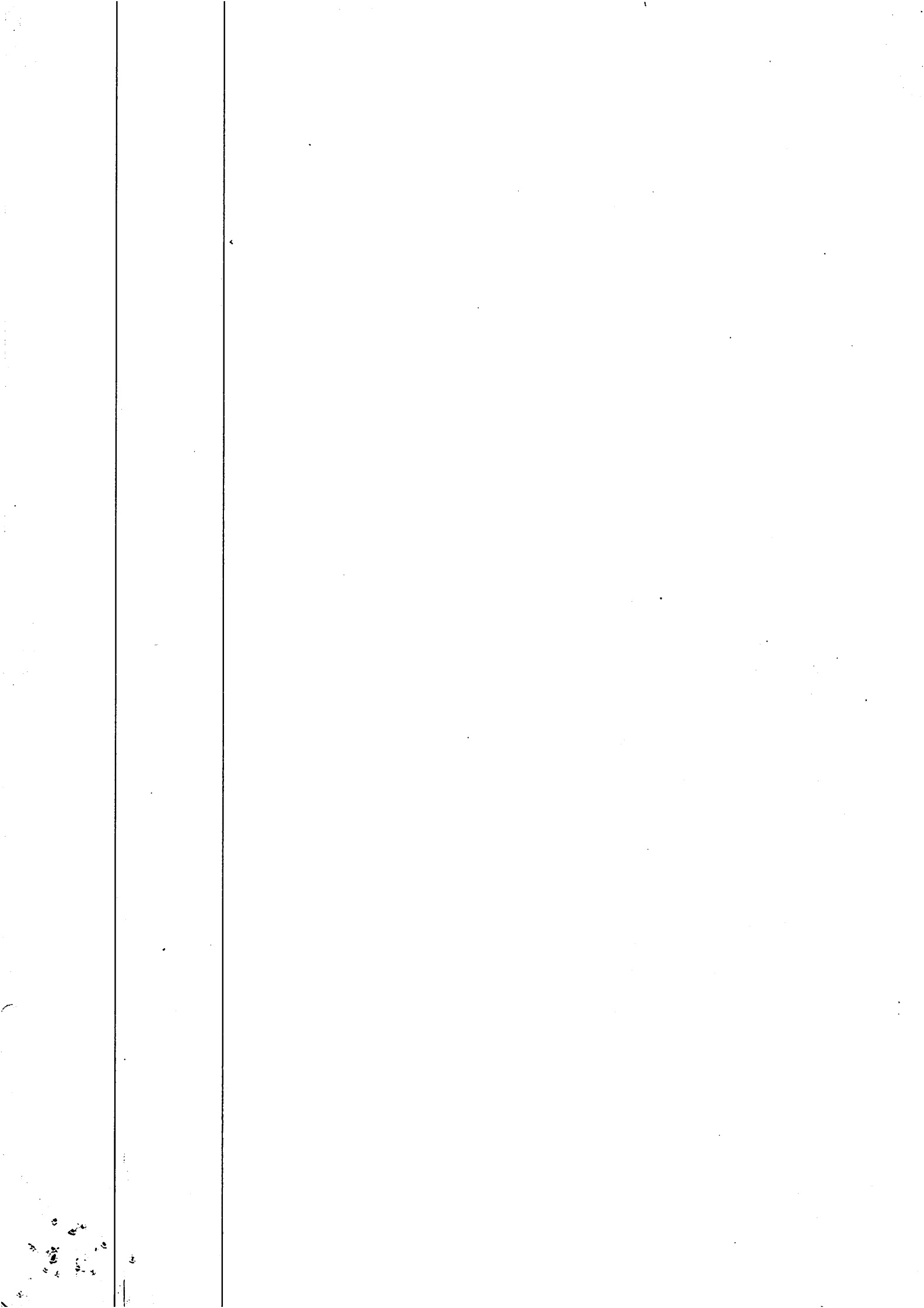
Déclare recevable l'action de SCI MAISON DU MALI ;

L'y dit bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail du 16 Mars 2017 liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC des lieux loués sis au 2 me étage de l'immeuble dénommé MAISON DU MALI au Plateau, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

CF



Condamne la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC à lui payer la somme de trois millions sept cent soixante-trois mille deux cent (3.763.200) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés de Janvier 2018 à Février 2019 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société GOLDEN DIAMORO INTER & BBC aux dépens de l'instance.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

~~Signature~~

~~Signature~~

56 448

1,5% x 3.763.200 = 56.448

**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 17 MAI 2019 .....  
REGISTRE A.J. Vol..... 45 ..... F°..... 38 .....  
N°..... 791 ..... Bord..... 3011 ..... 02 .....

DEBET : .....  
**Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre**

*Signature*

10/05/19  
Cinq mille six cent quatre-vingt quatre francs



