

Appel 559 du 17/05/18

3000
3000
78

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 AVRIL 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 18 avril 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0457/2018
RG N°0549/2018

Madame N'DRI-AMON PAULINE, Président;

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE DU
18/04/2018

Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN, EMERUWA EDJIKEME, BERET ADONIS, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, Assesseurs ;

Affaire :

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

La Société OLAM COCOA IVOIRE S.A (Anciennement ADM COCOA SIFCA)

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

(SPCA KONE-BOUABRE & associés)

La SOCIETE OLAM COCOA IVOIRE S.A (anciennement ADM COCOA SIFCA), société anonyme avec Conseil d'Administration, au capital de 12.000.000 de F CFA, dont le siège est à Abidjan-Boulevard de Vridi, 01 BP 1864 Abidjan 01, immatriculée au RCCM d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-200-B-275 136, CC : 0040684 K, représentée par son Directeur général Monsieur AROUNA COULIBALY ;

C/

Ayant pour Conseil la SPCA KONE-BOUABRE & Associés, Avocats près la cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Riviera Golf, Résidences Les Elias II, Immeuble BIXA, 2^{ème} étage, Appt.3121, 25 BP 929 Abidjan 25, Tél : (225) 22 47 01 31 ; Fax (225) 22 47 01 52 ; E-mail : scpackb@hotmail.fr;

DECISION
CONTRADICTOIRE

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Demanderesse;

Rejette l'exception d'incompétence et les fins de non-recevoir soulevées par la société AGRO WEST INDUSTRIES SA;

Se déclare compétent pour connaître de la présente affaire ;

d'une part,

Déclare recevables l'action principale de la société OLAM COCOA IVOIRE SA et la demande reconventionnelle de la société AGRO WEST INDUSTRIES SA;

Et

Dit la société OLAM COCOA IVOIRE SA bien fondée ;

1-LA SOCIETE AGRO WEST INDUSTRIES, Société Anonyme au capital de 200.000.000.F.CFA dont le siège social est à Abidjan Plateau, immeuble BIAO, 16 BP 376 Abidjan 16, immatriculée au registre de commerce et de crédit mobilier d'Abidjan, sous le numéro CI-ABJ-B-8356, Côte d'Ivoire, Tel : 20 22 06 76, représentée par monsieur ZOUMANA BAKAYOKO ;

Dit que le contrat liant les parties a pris fin par l'arrivée de son terme fixé au 31 janvier 2017 ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de la société AGRO WEST INDUSTRIES SA des



280618 1
OK Koko B
12/22 En 1300

lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Dit la société AGRO WEST INDUSTRIES SA mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la défenderesse aux dépens ;

Ayant pour conseil la **SCPA BEDI & GNIMAVO**, Avocats à la Cour, y demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux 7^{ème} Tranche, non loin de la Pharmacie 7^{ème} Tranche, après la boulangerie Paris Baguette, immeuble à carreaux de couleur marron, 01 BP 4252 Abidjan 01, Tél : (225) 22 52 47 64, Fax : (225) 22 42 23 72 ;

2-LE PORT AUTONOME D'ABIDJAN, société d'Etat dont le siège social est sis à Abidjan Zone Portuaire, prise en la personne de son représentant légal, demeurant audit siège ;

Défendeurs;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 07 Février 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 14 février 2018 pour toutes les parties ;

A cette date, le tribunal a ordonné la jonction des procédures RG N° 0457/18 ET RG N° 0549/18 pour une bonne administration de la justice ; puis l'affaire a été renvoyée au 21 mars 2018 pour instruction confiée au juge KOKOGNY Séka Victorien ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°326/2018 ;

A l'audience du 21 Mars 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 18 avril 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 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 25 Janvier 2018, la société **OLAM COCOA IVOIRE SA**, anciennement dénommée **ADM COCOA SIFCA SA** a fait servir assignation à la société **AGRO WEST INDUSTRIES SA**, anciennement dénommée **AGRO WEST AFRICA SA**, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 07 février 2018 aux fins de s'entendre ;

- ordonner son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef pour cause de déchéance du droit au renouvellement du bail ;
- condamner en outre aux dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose qu'elle a le 30 janvier 2015, suivant bail à usage professionnel, donné à la défenderesse des bureaux et un magasin d'une superficie de 4500 M² sis à Abidjan- Zone Industrielle de Vridi, sur le site de la SATOCI, le tout formant le lot N°2-ZI-049-048;

Elle explique que le contrat a été conclu pour une période d'un (01) an allant du 1^{er} février 2015 au 31 janvier 2016 et renouvelable pour la même période d'un an sauf dénonciation par l'une des parties trois (03) mois au moins avant l'échéance du contrat;

Elle indique qu'à l'échéance de la première année, elles ont renouvelé leur convention pour une autre période d'un an allant du 1^{er} février 2016 au 31 janvier 2017 ;

Elle relève qu'avant la fin de la seconde période, elle a conformément à leur convention, adressé le 25 octobre 2016 un courrier à la défenderesse pour lui exprimer son intention de ne pas renouveler le contrat à son échéance fixée au 31 janvier 2017;

Elle fait observer qu'alors que sa locatrice ne s'est pas opposée à son départ, elle se maintient dans les locaux à l'expiration dudit contrat ;

Elle ajoute que celle-ci a sollicité et obtenu d'elle un délai de grâce pour organiser son départ mais à l'échéance dudit délai, elle demeure encore dans les locaux ;

Elle avance qu'elle lui a notifié le 05 décembre 2017, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail mais la défenderesse ne s'est toujours pas exécutée ;

Elle estime que toutes les tentatives amiables par elle initiées pour obtenir son déguerpissement sont restées vaines ;

Elle sollicite donc que le Tribunal accueille favorablement toutes ses prétentions susmentionnées;

En réplique, le défendeur plaide *in limine litis* l'incompétence du Tribunal de céans aux motifs que le contrat les liant n'a aucun

caractère commercial du fait que le local litigieux est un entrepôt situé dans le domaine public portuaire ;

Selon elle, le contrat conclu entre les parties est régi par l'ordonnance N°2016-588 du 03 août 2016 portant titre d'occupation du domaine public et non l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Elle précise par ailleurs que suivant l'article 9 de leur convention, « les parties conviennent et reconnaissent, expressément, que les présentes ne constituent pas un contrat de bail au sens des dispositions des articles 101 à 134 de l'acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général et à jouir des droits que lesdites dispositions peuvent lui consentir ou reconnaître. » ;

Elle considère au regard de ce qui précède que le présent litige doit être porté devant la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Elle soulève en outre l'irrecevabilité de l'action pour défaut de pouvoir et qualité pour agir et pour défaut de règlement amiable préalable prévu par l'ordonnance N°2016-588 du 03 août 2016 précitée ;

Au fond, elle sollicite que la demanderesse soit déboutée de ses prétentions puis a assigné le Port Autonome d'Abidjan en intervention forcée ;

Concluant, le Port Autonome d'Abidjan a sollicité sa mise hors de cause avant de soutenir qu'elle a accordé à la société OLAM COCOA IVOIRE une autorisation temporaire du local litigieux depuis le 22 décembre 2003 et que le contrat de sous-location liant la demanderesse à la société AGRO WEST INDUSTRIES SA est de nature commerciale et régi par les règles de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Suivant écritures additionnelles, la défenderesse a sollicité reconventionnellement la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme d'un milliard cinq cent millions (1.500.000.000) FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a conclu ; il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

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 (25.000.000) de francs CFA ou est indéterminé ;*

- *En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA» ;*

En l'espèce, la demande est en partie indéterminée ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur l'exception d'incompétence du Tribunal de commerce

La défenderesse plaide l'incompétence du Tribunal de commerce aux motifs que le local loué est une partie du domaine public portuaire régi par l'ordonnance N°2016-588 du 03 août 2016 portant titre d'occupation du domaine public et non l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Il est constant comme résultant des pièces du dossier, notamment de l'autorisation d'occupation d'un terrain portuaire en date du 22 décembre 2003 que le terrain litigieux fait partie d'un domaine concédé temporairement à la demanderesse laquelle dispose du droit de le sous-louer partiellement suivant l'article 4 du contrat de concession ;

Il est acquis aux débats que la demanderesse a sous-loué une partie de ce terrain à la société AGRO WEST INDUSTRIES SA pour les besoins de son activité commerciale ;

Or, L'article 9 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *les juridictions de commerce connaissent :*

- des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général ;
- des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;
- des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'acte Uniforme relatif au droit commercial général. Toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;
- des procédures collectives d'apurement du passif ;
- plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;
- des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce. » ;

L'article 3 de ladite loi précise : « *La compétence des juridictions de commerce est déterminée par la présente loi et éventuellement par les lois spéciales* » ;

En l'espèce, s'il est exact que les relations entre le Port Autonome et la société concessionnaire sont régies par les règles du droit administratif, il n'en demeure pas moins vrai que le contrat de sous-location conclu entre le preneur principal et la sous-locatrice, pour les besoins de leur commerce, relève de la compétence des juridictions de commerce ;

Les règles édictées par l'article 101 et suivants de l'acte uniforme précité ayant un caractère d'ordre public suivant l'article 134 dudit acte tout comme les règles de compétence d'attribution énoncées par l'article 9 du code de procédure civile, commerciale et administrative, les parties ne peuvent y déroger par convention contraire;

Il s'ensuit que la clause écartant l'application des règles régissant le bail à usage professionnel, est nulle ;

Par ailleurs, les parties ont entendu soumettre suivant l'article 10.3 de leur convention tout litige survenant entre elles à la compétence du tribunal de commerce ;

Il sied dès lors de rejeter l'exception d'incompétence soulevée par la défenderesse et se déclarer compétent à connaître de la présente affaire soumise aux règles de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Sur les fins de non-recevoir soulevées par la défenderesse

La défenderesse plaide l'irrecevabilité de l'action d'une part pour défaut de qualité et de pouvoir à agir aux motifs que la demanderesse ne détient pas de titre d'occupation du site litigieux et d'autre part pour défaut de règlement amiable préalable prévu par l'ordonnance de 2016 suscitée ;

Il a été jugé que ce sont les règles édictées par l'acte uniforme portant sur le droit commercial qui s'appliquent en l'espèce et non l'ordonnance visée par la défenderesse ;

En outre, il a été produit aux débats l'autorisation d'occupation du terrain litigieux délivrée par le Port Autonome d'Abidjan à la demanderesse ;

Il s'ensuit qu'aucun des moyens soulevés par la défenderesse n'est fondé ;

Il y a lieu en conséquence de les rejeter et dire que l'action de la société OLAM COCOA IVOIRE SA est recevable comme conforme aux dispositions légales de forme et de délai ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle a été initiée suivant les prescriptions légales de forme et de délai; il convient en conséquence de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la mise hors de cause du Port Autonome d'Abidjan

Le Port Autonome d'Abidjan sollicite sa mise hors de cause dans la présente procédure ;

Il est constant que le Port Autonome est une partie tierce dans la convention liant la société AGRO WEST INDUSTRIES SA à la société OLAM COCOA IVOIRE SA et dont la responsabilité n'est point recherchée dans la présente affaire ;

Il sied dès lors de la mettre hors de cause ;

Sur la demande en expulsion de la défenderesse

La demanderesse sollicite 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 aux motifs que le bail les liant a pris fin et qu'il est déchu de son droit au renouvellement du bail ;

L'article 123 alinéa 1 de l'acte uniforme précité dispose : « *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.* » ;

En l'espèce, il est constant que les parties sont liées par un contrat de mise à disposition de locaux à partir du 1^{er} février 2015 pour une durée d'un an renouvelable pour une période identique ;

Il est évident que de cette date au 31 octobre 2016, date de réception du courrier de résiliation du contrat, il s'est écoulé vingt et un (21) mois soit moins de deux années d'exercice de l'activité conformément aux stipulations du bail ;

Au surplus, la défenderesse est demeurée dans les locaux à l'expiration du bail alors qu'elle n'a nullement contesté le courrier de résiliation du contrat émanant du bailleur et qui lui a été régulièrement notifié ;

Le contrat liant les parties ayant pris fin par l'arrivée de l'échéance, le preneur sans droit au renouvellement qui se maintient dans les locaux, est un occupant sans titre ni droits ;

Dans ces conditions, il convient conformément au texte précité, d'ordonner l'expulsion de la société AGRO WEST INDUSTRIES SA 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 paiement de la somme de 1.500.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction

La société AGRO WEST INDUSTRIES SA sollicite la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme d'un

milliard cinq cent millions (1.500.000.000) FCFA à titre d'indemnité d'éviction aux motifs qu'elle lui a dénié son droit au renouvellement du bail ;

Aux termes de l'article 126 alinéa 1 de l'acte uniforme susvisé, « *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction* » ;

Or, il a été jugé que pour n'avoir pas exercé son activité pendant une période minimale de deux ans dans les locaux loués, la défenderesse n'a pu acquérir le droit au renouvellement du bail dont la méconnaissance devrait en principe lui ouvrir droit au paiement d'une indemnité d'éviction ;

Il s'ensuit que la défenderesse ne peut valablement prétendre à une indemnité d'éviction ;

Il convient en conséquence de rejeter sa demande reconventionnelle comme mal fondée ;

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 l'exception d'incompétence et les fins de non-recevoir soulevées par la société AGRO WEST INDUSTRIES SA ;

Se déclare compétent pour connaître de la présente affaire ;

Déclare recevables l'action principale de la société OLAM COCOA IVOIRE SA et la demande reconventionnelle de la société AGRO WEST INDUSTRIES SA;

Dit la société OLAM COCOA IVOIRE SA bien fondée ;

Dit que le contrat liant les parties a pris fin par l'arrivée de son terme fixé au 31 janvier 2017 ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de la société AGRO WEST INDUSTRIES SA des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Dit la société AGRO WEST INDUSTRIES SA mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la défenderesse aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



9 n° 00282711

C.F.: 8.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ... 07 JUIL 2018

REGISTRE A.J. Vol. 114 F° 111

N° 914 Bord 307 189

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre



