

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 615/2020

ARRET CONTRADICTOIRE
du 22/12/2020

5^{ème} CHAMBRE

Affaire :

Monsieur M.II
(Maître AYEPO Vincent)

Contre

La société Civile Immobilière d'Azuretti
dite SCI AZURETTI
(Cabinet VIRTUS)

ARRÊT

Contradictoire

Déclare recevables les appels principal et incident interjetés par Monsieur M.II et la Société Civile Immobilière AZURETTI dite SCI AZURETTI contre le jugement RG N°0013/2020, rendu le 1^{er} Juillet 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Dit Monsieur M.II partiellement fondé en son appel principal ;

Dit la Société Civile Immobilière AZURETTI dite SCI AZURETTI mal fondée en son appel incident ;

Infirmes le jugement querellé en ce qu'il a déclaré recevable, la demande de la Société Civile Immobilière AZURETTI dite SCI AZURETTI relative au paiement des arriérés de loyers ;

Statuant à nouveau :

Déclare irrecevable, la demande de la Société Civile Immobilière AZURETTI dite SCI AZURETTI relative au paiement des arriérés de loyers, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Met les dépens de l'instance à sa charge.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU MARDI 22 DECEMBRE 2020

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du mardi vingt-deux décembre de l'an deux mil vingt tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Monsieur TRAORE BAKARY, Président de chambre, Président ;

Madame ASSI EUNICE PATRICIA épouse AYIE ,
Messieurs ALLAH KOUADIO TIACOH JEAN-
CLAUDE , TALL YACOUBA et BERET DOSSA
ADONIS, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GHOSH BAROUAN
FAUSTIN, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

Monsieur M.II, Assureur, de nationalité Camerounaise, domicilié à Abidjan Cocody, riviera CIAD, 11 BP 655 Abidjan 11, tel : 07 85 59 12 / 66 43 45 05 ;

Appelant,

Représenté et concluant par son conseil, Maître AYEPO Vincent, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-Plateau, avenue Daudet, immeuble Daudet, 4^{ème} étage, porte 41, 04 BP 1412 Abidjan 04, tel : 20 32 12 19 ;

D'UNE PART ;

ET ;

La Société Civile Immobilière d'Azuretti dite SCI AZURETTI, au capital de 1 000 000 FCFA dont le siège social est à Grand-Bassam ;

Intimée,

Représentée et concluant par son conseil, le Cabinet VIRTUS, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-Plateau, 20-22 boulevard Clozel Rés, Les Acacias 2^{ème} étage, 20 BP 464 Abidjan 20, tel : 20 21 09 57;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

En son audience publique ordinaire, le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant contradictoirement en la cause a rendu le 1^{er} Juillet 2020 un jugement N° RG N° 13/2020 qui a :

- Déclaré recevable et bien fondée l'opposition formée par Monsieur M.II;
- Statuant à nouveau, rejeté les fins de non-recevoir tirées des défauts de qualité à agir et tentative de règlement amiable préalable ;
- Déclaré nul et nul effet la mise en demeure du 02 Avril 2019 ;
- En conséquence, déclaré irrecevable les demandes en résiliation de bail et expulsion formées par la SCI AZURETTI ;
- Déclaré le reste de ses demandes recevables, outre la demande reconventionnelle formée par Monsieur M.II;
- Dit la SCI AZURETTI bien fondée en sa demande en paiement de loyer ;
- Condamné Monsieur M.II à lui payer la somme de 3 100 000 FCFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2017 à Janvier 2020 ;
- Dit Monsieur M.II mal fondée en sa demande reconventionnelle ;
- Ordonné l'exécution provisoire du présent jugement, à hauteur de la somme de 3 100 000 FCFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2017 à Janvier 2020 ;

Par exploit du 24 Septembre 2020, de Maître Jean-Yves ESSOH, Commissaire de justice à Abidjan, Monsieur M.II a interjeté appel du jugement susénoncé et a par le même exploit, assigné la société Civile Immobilière d'Azuretti dite SCI AZURETTI dite SCI AZURETTI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 15 Octobre 2020 pour entendre :

Déclarer l'appel du concluant recevable ;
Déclarer nul et de nul effet de tels actes qui affectent la régularité de la saisine du Tribunal ;

Enrôlée sous le N° RG 615/2020 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 15 Octobre 2020 puis renvoyée successivement aux 16 et 20 Octobre 2020 devant la 5^{ème} chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée à Monsieur TRAORE Bakary, Président de chambre ;

Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 279/2020 du 11 Novembre 2020 ;

La cause a été renvoyée au 17 Novembre 2020 après mise en état ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 22 Décembre 2020 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu l'ordonnance de clôture de la mise en état n°279/2020 en date du 11 Novembre 2020 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Commissaire de Justice en date du 24 Septembre 2020, Monsieur M.II a interjeté appel du jugement RG N°0013/2020 rendu le 1^{er} Juillet 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel en la

cause a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'opposition formée par Monsieur MINYEM II ;

L'y dit mal fondé ;

Statuant à nouveau :

Rejette les fins de non-recevoir tirées des défauts de qualité à agir, et de tentative de règlement amiable préalable ;

Déclare nul et de nul effet la mise en demeure du 02 Avril 2019 ;

En conséquence déclare irrecevable les demandes en résiliation de bail et expulsion formées par la SCI AZURETTI ;

Déclare le reste de ses demandes recevables, outre la demande reconventionnelle formée par monsieur M.II;

Dit la SCI AZURETTI bien fondée en sa demande ;

Condamne monsieur M.II à lui payer la somme de trois millions cent mille (3.100.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Avril 2017 à Janvier 2020 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Dit monsieur M.II mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, à hauteur de la somme de trois millions (3.100.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et

impayés d'Avril 2017 à Janvier 2020 ;

Condamne monsieur M.II aux dépens de l'instance » ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué, que suivant exploit de Commissaire de Justice en date du 26 Décembre 2019, monsieur M.II a formé opposition au jugement de défaut RG N°1780/2019 rendu le 10 Juillet 2019, suivant lequel la juridiction de céans l'a condamné à payer la somme de 2.000.000 F CFA à la SCI AZURETTI au titre des loyers échus et impayés d'Août 2017 à Avril 2019 ;

Suivant le même acte, monsieur M.II a fait servir assignation à la SCI AZURETTI d'avoir à comparaître, le 15 Janvier 2020 par- devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, à l'effet de voir statuer sur les mérites de son opposition ;

Au soutien de sa demande primitive, la SCI AZURETTI a exposé qu'elle a donné à bail à Monsieur M.II, son local sis à Abidjan Cocody Riviera 2, moyennant un loyer mensuel de 100.000 F CFA ;

Elle a ajouté que Monsieur M.II ne paye pas ses loyers, de sorte qu'il lui est redevable de la somme de 2.000.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés d'Août 2017 à Avril 2019 ;

Elle a précisé qu'elle n'a jamais refusé de recevoir les loyers des mains de son locataire, d'autant plus que pour recouvrer sa créance, elle l'a mis en demeure de payer suivant acte d'huissier de justice du 02 Avril 2019 resté sans suite ;

C'est pourquoi, elle a sollicité sa condamnation à lui payer la somme de 2.000.000 F CFA susmentionnée, outre la résiliation du contrat de bail les liant, son expulsion des lieux loués, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

Dans le cadre de l'opposition formée par Monsieur M.II, la SCI AZURETTI a formulé des demandes additionnelles, à savoir, le paiement de la somme de 1.100.000 F CFA correspondant aux loyers échus et

impayés de Mai 2019 à Janvier 2020 et de celle de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Par ailleurs, la SCI AZURETTI a déclaré que le contrat de cession de fonds de commerce et les impenses dont se prévaut Monsieur M.II, ne lui sont pas opposables ;

En réplique, Monsieur M.II a relevé que les différents actes de procédure qui lui ont été signifiés, indiquent que le gérant de la SCI AZURETTI agit par procuration ;

Soutenant qu'une société ne saurait valablement être gérée par procuration, il en a déduit que la SCI AZURETTI n'a pas qualité à agir, de sorte que son action doit être déclarée irrecevable ;

Il a en outre fait remarquer que dans l'exploit de mise en demeure de payer qui lui a été servi le 02 Avril 2019, la SCI AZURETTI lui a imparti un délai de 08 jours pour s'exécuter, alors que l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général impose à peine de nullité de la mise en demeure, un délai d'un mois ;

Dès lors, a-t-il fait valoir, cet exploit de mise en demeure doit être déclaré nul et de nul effet, de sorte à aboutir à l'irrecevabilité des demandes en résiliation de bail et expulsion pour défaut de mise en demeure ;

Il a indiqué que conséquemment, la demande en paiement de loyers doit être déclarée irrecevable, motif pris de ce qu'elle n'a été précédée d'aucune tentative de règlement amiable préalable ;

Subsidiairement au fond, le demandeur à l'opposition a fait valoir qu'animée de la volonté de l'expulser coûte que coûte du local loué, la SCI AZURETTI a refusé de recevoir les loyers de ses mains, de sorte qu'il a entrepris de les consigner entre les mains d'un commissaire de justice ;

Par ailleurs, il a fait observer que la SCI AZURETTI a suspendu l'électricité dans le local loué depuis

plusieurs années, de sorte qu'il n'a pu exercer son activité, comme en témoigne le procès-verbal de fermeture dudit local dressé le 17 Avril 2018 par voie d'huissier justice ;

Pour ces raisons sus évoquées, il a sollicité le rejet de l'action initiée par la SCI AZURETTI comme mal fondée ;

Poursuivant, Monsieur M.II a sollicité la condamnation de la SCI AZURETTI à lui payer la somme de 4.730.320 F CFA, qu'il a exposée pour la location et l'exploitation du local donné à bail, ladite somme d'argent se décomposant comme suit :

- Honoraires de l'expert : 183.990 F CFA ;
- Contestation à l'exploit de congé : 81.000 F CFA ;
- Caution de garantie : 240.000 F CFA ;
- Reçu de cession de magasin : 825.000 F CFA ;
- Tableau CIE : 196.000 F CFA ;
- Constat de fermeture du local : 154.000 F CFA ;

Enfin, il a sollicité la condamnation de la SCI AZURETTI à lui payer la somme de 2.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, en réparation du préjudice souffert du fait des agissements du gérant de celle-ci, qui a enlevé son compteur électrique, l'empêchant ainsi d'exercer son activité de façon efficiente ;

Vidant son délibéré, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a rendu la décision querellée ;

Au soutien de son appel, Monsieur MINYEM II sollicite l'infirmité en toutes ses dispositions, du jugement RG N°0013/2020, rendu le 1^{er} Juillet 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Il explique que suivant contrat de bail en date du 1^{er} Mars 2002, la Société Civile Immobilière AZURETTI dite SCI AZURETTI lui a consenti un bail à usage professionnel portant sur un local sis à Abidjan Riviera II, dans lequel il exerce une activité de coiffure, moyennant un loyer mensuel de 100.000 F CFA ;

Il ajoute qu'au cours de l'exécution du contrat de bail, la SCI AZURETTI a refusé de recevoir les loyers, puis a

interrompu la fourniture de l'électricité dans son local, ce qu'il a fait constater par exploit de Commissaire de Justice ;

Il indique que cette situation l'a amené à fermer les portes de son local ;

Monsieur M.II allègue in limine litis, l'irrecevabilité de l'action de la SCI AZURETTI ;

Il déclare que le premier juge qui a déclaré nul l'exploit de mise en demeure en date du 02 Avril 2019, aurait dû déclarer également nulle, l'action tendant au paiement des arriérés de loyers car, la mise en demeure étant le support inéluctable de l'action, l'irrégularité qui l'affecte, affecte également l'action en paiement des loyers ;

Il soutient qu'en conséquence, après avoir constaté la nullité de l'exploit de mise en demeure, le premier juge aurait dû déclarer irrecevable, l'action en paiement des arriérés de loyers, ce, conformément aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Monsieur M.II allègue également l'irrecevabilité de l'action de la SCI AZURETTI, motif pris qu'il est indiqué dans les actes de procédure qui lui ont été signifiées, que le gérant agirait pour le compte de la SCI AZURETTI par procuration ;

Il déclare qu'une société de cette nature ne peut être gérée par procuration ;

Subsidiairement au fond, il déclare qu'après avoir enlevé le compteur électrique qui alimente son local en électricité, faute assimilable à une voie de fait, ce qui a occasionné un arrêt de ses activités, comment la SCI AZURETTI peut-elle être fondée à solliciter le paiement d'arriérés de loyers ?

Il sollicite que l'intimée soit déboutée de toutes ses demandes ;

Il relève qu'il a exposé d'énormes frais en vue de son installation dans le local loué ;

Il explique qu'il a acheté le fonds de commerce à la somme de 850.000 F CFA entre les mains de Monsieur KOUASSI Houssou et s'est acquitté d'une caution entre les mains de la bailleuse, d'un montant de 240.000 F CFA ;

Il sollicite en conséquence de la SCI AZURETTI, le paiement des sommes suivantes :

- Facture de l'expert : 183.990 F CFA ;
- Contestation à exploit de congé : 81.000 F CFA ;
- Quittance de caution : 240.000 F CFA ;
- Reçu de cession de magasin : 825.000 F CFA ;
- Abonnement CIE : 68.000 F CFA ;
- Rapport d'expertise des travaux effectués : 3.049.800 F CFA ;
- Constat de fermeture du local : 154.000 F CFA ;
- Sous-total : 4.601.320 F CFA ;

A ce titre, il sollicite la condamnation de la SCI AZURETTI à lui payer la somme de 1.439.990 F CFA représentant le montant des frais exposés ;

Il sollicite également la condamnation de l'intimée à lui payer la somme de 2.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice souffert du fait de la fermeture de son magasin et de l'enlèvement du compteur électrique dudit magasin ;

En réplique, sur l'irrecevabilité de l'action tirée de l'annulation de l'exploit de mise en demeure en date du 02 Avril 2019 pour violation de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, la SCI AZURETTI déclare que Monsieur M.II fait une mauvaise lecture dudit article, car il en ressort clairement que la mise en demeure préalable exigée, concerne uniquement l'action en résiliation du contrat de bail ;

Elle ajoute que cela est d'autant vrai qu'une action en paiement de loyers est si indépendante qu'elle peut être exercée en l'absence d'une demande de résiliation du contrat de bail ;

Elle indique qu'au demeurant, si la mise en demeure en date du 02 Avril 2019 ne remplit pas les conditions de

l'article 133 de l'acte uniforme susvisé pour servir de préalable à l'action en résiliation du contrat de bail, elle a pu tout de même constituer une mise en demeure de payer préalable à l'action en paiement de loyers ;

Elle sollicite en conséquence le rejet de ce moyen ;

Sur l'irrecevabilité de l'action tirée du défaut de qualité à agir au motif que son représentant légal agirait par procuration, la SCI AZURETTI déclare qu'il ressort du contrat de bail liant les parties, qu'elle a la qualité de bailleuse et qu'elle est dès lors investie de la qualité pour agir, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté ce moyen soulevé par l'appelant ;

Elle sollicite la confirmation du jugement querellé sur ce point ;

Sur la demande en remboursement de la caution de garantie d'un montant de 240.000 F CFA, la SCI AZURETTI déclare que cette restitution ne peut intervenir qu'en fin de bail, ce qui n'est pas le cas, puisque le contrat de bail liant les parties est toujours en vigueur ;

Elle sollicite la confirmation du jugement sur ce point ;

Sur la demande en remboursement des autres frais sollicités par Monsieur M.II, la SCI AZURETTI indique que celui-ci ne rapporte pas la preuve de l'existence de sa créance, en violation de l'article 1315 du Code Civil qui dispose que « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver » ;

Relativement à la somme de 3.049.800 F CFA qui correspond selon l'appelant aux frais des travaux d'amélioration faits dans le local loué, la SCI AZURETTI relève que Monsieur M.II ne rapporte pas la preuve ni de l'état des lieux au moment où il prenait le local en bail, ni l'autorisation préalable par écrit qu'il aurait reçu d'elle conformément au point IV du contrat de bail liant les parties ;

Mieux, fait-elle valoir, les travaux d'amélioration dont se prévaut Monsieur M.II dans le rapport d'expertise non contradictoire qu'il a établi, ont été faits avant qu'il

ne prenne le local à bail et que les autres locaux voisins lui appartenant sont dotés des mêmes commodités ;

Sur la demande de paiement de la somme de 2.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice souffert du fait de l'interdiction d'accès au local loué et de l'enlèvement du compteur électrique par elle, la SCI AZURETTI relève que Monsieur M.II produit des procès-verbaux de constat en date des 16 Février 2015 et 17 Avril 2018 qui ne font nullement la preuve de fautes à son encontre ;

Sur la demande relative au paiement des arriérés de loyers de la période d'Août 2017 à Janvier 2020, d'un montant de 3.100.000 F CFA, la SCI AZURETTI sollicite la confirmation de la décision attaquée, car, Monsieur M.II qui soutient avoir cessé ses activités durant cette période pour cause d'interruption de la fourniture de l'électricité dans le local loué, ne rapporte pas la preuve de ses allégations ;

Par appel incident, en application de l'article 175 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative, la SCI AZURETTI sollicite la condamnation de Monsieur M.II à lui payer les loyers échus et impayés depuis le jugement querellé, soit les mois de Février à Octobre 2020, d'un montant de 900.000 F CFA, à raison de 100.000 F CFA le loyer mensuel ;

Elle sollicite au total la condamnation de Monsieur MINYEM II à lui payer la somme de 4.000.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'Août 2017 à Octobre 2020 ;

En réaction à ces écrits, Monsieur M.II sollicite de la Cour, la production des statuts de la SCI AZURETTI ;

Il explique que suite à ses investigations, il est établi que l'immeuble abritant le local loué n'est pas la propriété de la SCI AZURETTI, mais appartient au nommé GNUAN KPELE, décédé depuis de nombreuses années ;

Dès lors, fait-il valoir, si le gérant de la SCI AZURETTI nommé GNUAN KPELE est la même personne que le

propriétaire de l'immeuble décédé, il convient de déclarer irrecevable, l'action de celle-ci ;

Sur la violation de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il déclare qu'après avoir déclaré nul, l'exploit de mise en demeure, le premier juge aurait dû déclarer irrecevable, l'action de la SCI AZURETTI tendant au paiement des arriérés de loyers, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Il reproche au premier juge d'avoir jugé qu'en matière d'OHADA, il n'est nullement prévu une lettre de tentative de règlement amiable préalable, alors qu'il y a lieu de faire une distinction entre l'action en résiliation du contrat de bail et l'action en paiement de loyers ;

Subsidiairement au fond, il allègue l'inobservation par la SCI AZURETTI, de ses obligations contractuelles, puisque c'est elle qui, pour des raisons inavouées, a enlevé son compteur électrique, le mettant dans l'incapacité d'exercer aisément son activité commerciale et en empêchant ses employées d'avoir accès à leur lieu de travail ;

Il précise qu'il s'agit d'un salon de coiffure Dame qui a nécessairement besoin d'électricité pour son fonctionnement ;

Aussi, soutient-il, l'ayant privé de la fourniture d'électricité, c'est à tort que la SCI AZURETTI lui réclame des arriérés de loyers ;

Aussi, fait-il valoir, c'est bon droit qu'il sollicite la condamnation de la SCI AZURETTI à lui payer la somme de 2.000.000 F CFA en réparation du préjudice souffert ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que la SCI AZURETTI a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité des appels principal et incident

Considérant que l'appel principal de Monsieur M.II et l'appel incident de la SCI AZURETTI ont été interjetés conformément aux prescriptions légales de forme et de délai ;

Qu'il convient de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur le bien-fondé des appels principal et incident

Sur l'irrecevabilité de l'action de la SCI AZURETTI au motif que son gérant agirait par procuration

Considérant que Monsieur M.II allègue l'irrecevabilité de l'action de la SCI AZURETTI, motif pris de ce qu'il ressort de différents actes de procédure, que le gérant de cette société, Monsieur GNUAN KPELE, agirait pour le compte de celle-ci par procuration ;

Qu'il déclare qu'une société ne peut être gérée par procuration ;

Qu'il a sollicité à cet effet, la production des statuts de la SCI AZURETTI ;

Considérant que la SCI AZURETTI a satisfait à cette exigence en versant ses statuts aux débats ;

Qu'il ressort de l'article 15 des statuts de cette société, que son gérant est Monsieur GNUAN KPELE ;

Qu'il n'y est pas mentionné que celui-ci agit par procuration ;

Que par ailleurs, il ressort du contrat de bail commercial liant les parties, que ledit contrat a été signé par la SCI AZURETTI en qualité de bailleuse, et Monsieur MINYEM II, en qualité de preneur ;

Qu'en sa qualité de bailleuse, la SCI AZURETTI peut valablement solliciter la résiliation du contrat de bail la

liant à Monsieur M.II;

Qu'il échet en conséquence de rejeter ce moyen de défense comme mal fondé et confirmer le jugement querellé sur ce point ;

Sur l'irrecevabilité de la demande en paiement de loyers de la SCI AZURETTI

Considérant que Monsieur M.II sollicite l'infirmité du jugement querellé, motif pris de ce qu'après avoir déclaré nul l'exploit de mise en demeure en date du 02 Avril 2019, le premier juge a déclaré recevable la demande de la SCI AZURETTI tendant au paiement des arriérés de loyers, sans que celle-ci ne justifie avoir au préalable entrepris une tentative de règlement amiable du litige, en violation des articles 5 et 41 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Considérant que pour rejeter la demande de Monsieur MINYEM II, le premier juge a déclaré que « *les actes uniformes en droit OHADA, et notamment, celui portant sur le droit commercial général, ne prévoient aucune tentative de règlement amiable préalable, relativement à la saisine des juridictions d'une action en paiement de loyers, dus en vertu d'un contrat de bail à usage professionnel* » ;

Qu'il a ajouté qu'en « *tenant compte de la supériorité des normes communautaires sur les normes nationales, la tentative de règlement amiable prévue aux articles 5 et 41 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, ne s'applique pas pour l'exercice de la demande en paiement de loyers* » ;

Considérant toutefois, que s'il est acquis que le bailleur qui sollicite la résiliation du contrat de bail, l'expulsion du preneur des locaux loués et sa condamnation au paiement des arriérés de loyers, doit justifier avoir servi au preneur une mise en demeure conforme aux prescriptions de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il n'en demeure pas

moins que lorsque le bailleur sollicite seulement le paiement des loyers échus et impayés, il doit satisfaire au préalable posé par la loi nationale, notamment, se conformer aux prescriptions des articles 5 et 41 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, en justifiant avoir tenté au préalable, un règlement amiable avec le preneur ;

Considérant qu'aux termes de l'article 5 de la loi 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* » ;

Que selon l'article 41 in fine de la loi susvisée, « *Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Qu'il résulte de l'analyse de ces deux textes que la tentative de règlement amiable est un préalable à la saisine du Tribunal de Commerce et qu'à défaut d'avoir satisfait à cette exigence, l'action du demandeur est irrecevable ;

Considérant qu'en l'espèce, l'exploit de mise en demeure en date du 02 Avril 2019 a été déclaré nul par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui a conséquemment déclaré irrecevables, les demandes de la SCI AZURETTI tendant à obtenir la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de Monsieur M.II du local loué ;

Que la mise en demeure servie au preneur étant nulle, l'action de la SCI AZURETTI se limite désormais à la demande relative à la condamnation de Monsieur M.II au paiement des arriérés de loyers ;

Que du fait de la nullité de l'exploit de mise en demeure, il s'agit désormais d'une action indépendante de l'action en résiliation du contrat de bail et en expulsion du preneur du local loué ;

Que dans ces conditions, pour que cette action soit recevable, la SCI AZURETTI doit justifier avoir tenté au préalable, un règlement amiable du litige lié au paiement des arriérés de loyers avec Monsieur M.II;

Que toutefois, la SCI AZURETTI ne rapporte pas la preuve qu'elle a entrepris une tentative de règlement amiable du litige qui l'oppose à Monsieur M.II avant la saisine du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Qu'il convient en conséquence d'infirmier le jugement querellé et, statuant à nouveau, déclarer l'action de la SCI AZURETTI tendant au paiement des arriérés de loyers irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable ;

Sur les dépens

Considérant que la SCI AZURETTI succombe ;

Qu'il sied de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables les appels principal et incident interjetés par Monsieur M.II et la Société Civile Immobilière AZURETTI dite SCI AZURETTI contre le jugement RG N°0013/2020, rendu le 1^{er} Juillet 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Dit Monsieur M.II partiellement fondé en son appel principal ;

Dit la Société Civile Immobilière AZURETTI dite SCI AZURETTI mal fondée en son appel incident ;

Infirmier le jugement querellé en ce qu'il a déclaré recevable, la demande de la Société Civile Immobilière AZURETTI dite SCI AZURETTI relative au paiement des arriérés de loyers ;

Statuant à nouveau :

Déclare irrecevable, la demande de la Société Civile Immobilière AZURETTI dite SCI AZURETTI relative au paiement des arriérés de loyers, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Met les dépens de l'instance à sa charge.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

