

3000
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
RG N°0503/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 08/05/2019
Affaire :

Monsieur DIRABOU YVES

(Cabinet JOSPEPHINE ADAE-
DIRABOU)

C/

Monsieur KOUDA KAYABA
ALIDOU

(Maître MOULARE THOMAS)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur DIRABOU Yves pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevables les demandes principale de remise en état des lieux et reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts de monsieur KOUDA Kayaba Alidou ;

Dit monsieur DIRABOU Yves mal fondé en sa demande de remise en état des lieux et l'en déboute ;

Dit monsieur KOUDA Kayaba Alidou mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne le demandeur aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 MAI 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS, DOUKA
CHRISTOPHE AUGUSTE et madame ABOUT OLGA**,
Assesseurs ;

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

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

Monsieur DIRABOU YVES, Majeur, Chef d'entreprise, de nationalité ivoirienne, demeurant à Cocody Riviera Bonoumin, 13 BP 963 Abidjan 13,

lequel fait élection de domicile au Cabinet JOSEPHINE ADAE-DIRABOU, Avocats à la Cour, sise à Abidjan-Cocody II plateaux, 7^{ème} tranche carrefour Aghein derrière la station PETROCI, 01 B.P 3385 Abidjan 01, tél : 22 52 00 50/ cel : 01 07 41 47/ 49 11 82 24, email : cabinetadae@gmail.com;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur KOUDA KAYABA ALIDOU, né le 21 février 1963 à Timtinga/Dialgaye, de nationalité Burkinabè, Commerçant, domicilié à Abidjan Cocody Riviera II, Tel : 05 97 54 57 / 02 84 68 42,

Lequel a élu domicile au cabinet MOULARE THOMAS, Avocat à la Cour, 22 B.P 772 Abidjan 22, tél : 20 22 4 43 / 20 22 72 65, fax 20 22 24 67, email : cabmoularethomas@yahoo.fr, Abidjan-Plateau, Avenue Marchand immeuble LONGCHAMP entrée B 3^{ème} étage

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 février 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 27 février 2019 pour production d'une procuration du défendeur ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOËL, et



la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 mars 2019 pour être mise délibéré;

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

A l'audience du 27 mars 2019, la cause a été renvoyée au 03 avril 2019 pour le dépôt des conclusions du demandeur ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08 mai 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

Suivant exploit d'huissier en date du 08 février 2019, monsieur DIRABOU Yves a fait servir assignation à monsieur KOUDA Kayaba Alidou d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 20 février 2019, aux fins d'entendre :

-constater que monsieur KOUDA Kayaba Alidou a violé les clauses et conditions du bail qui les lie en changeant sans son accord la destination des lieux loués, notamment par la modification de l'arrière-plan du local loué en kiosque ;

-ordonner la résiliation du bail commercial les liant et ordonner l'expulsion de monsieur KOUDA Kayaba Alidou, du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-ordonner la remise en état des lieux loués sous astreinte comminatoire de 1.000.000 FCFA, par jour de retard, à compter du prononcé de la décision ;

Au soutien de son action, monsieur DIRABOU Yves explique que, suivant contrat de bail en date du 1^{er} mars 2013, il a donné en location à usage professionnel à monsieur KOUDA Kayaba Alidou, un local sis à la Riviera II, lot N° 391 ilot 30 boulevard Mitterand, dans lequel il se livre à la vente de produits de consommation ;

Il ajoute qu'en violation des clauses et conditions du bail qui les lie, celui-ci, sans son autorisation, a aménagé l'arrière-plan du local loué en kiosque qui est contigu au collège privé Etienne ;

Il relève que l'emplacement dudit kiosque ne favorise pas un

environnement sain dans lequel doivent évoluer les élèves du fait de sa proximité au collège privé Etienne et que cet espace aménagé par le locataire s'est mué en une salle de classe pour les élèves adeptes de l'école buissonnière ;

Il poursuit que de ce fait, il a été plusieurs fois interpellé par la Direction Régionale de l'Education Nationale DREN Abidjan 1 et est ainsi menacé de sanction allant de l'avertissement au retrait et à l'annulation de la décision portant autorisation d'ouverture de l'école ;

Il argue que nonobstant ses interpellations et l'exploit de mise en demeure qu'il a servie au requis, l'invitant à cesser toute activité dans le kiosque et à remettre l'arrière-plan du magasin dans son état initial, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Dans ses écritures en date du 25 mars 2019, il est revenu sur ses propos pour expliquer qu'en réalité, le fait pour le défendeur d'avoir construit un kiosque dans le fond du magasin ne constituait pas une violation du contrat de bail, cependant, il lui reproche d'avoir, sans son autorisation fait une ouverture sur le côté de son magasin pour donner accès au kiosque ;

Il explique qu'antérieurement, le magasin et le kiosque avaient la même entrée donnant sur la voie principale, et qu'en violation du contrat de bail conclu par les parties, les activités du kiosque excèdent largement les huit (08) mètres carrés alloués au preneur ;

Il estime donc que monsieur KOUDA Kayaba Alidou occupe sans titre ni droit l'espace ainsi aménagé et que dès lors, cette exploitation de l'extension du magasin est constitutif d'une voie de fait qui justifie une remise en état ;

Selon lui, l'exploitation par le défendeur de cet espace sans autorisation préalable constitue une violation flagrante des clauses et conditions du contrat de bail commercial et lui cause d'énormes préjudices ;

Répliquant aux écritures du défendeur, il prétend que même si monsieur KOUDA Kayaba Alidou ne commercialise pas d'alcool, les élèves consomment dans le kiosque de l'alcool frelaté préalablement acheté au détail dans le commerce ;

De même, il allègue que l'insalubrité criante des lieux est de nature à porter atteinte aux dits élèves ou à tout le moins d'entamer la solide réputation à laquelle postule le collège ;

Par ailleurs, il fait savoir que l'article 5. 7 du contrat de bail, oblige le défendeur à remettre les lieux en l'état à son départ ;

Sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité pour agir alléguée par le demandeur, il prétend que l'immeuble objet du contrat de bail est un bien successoral qui appartenait à son père feu DIRABOU Louis et qu'en sa qualité d'héritier, il a bien qualité pour initier la présente action qui vise à la bonne administration du patrimoine successoral ;

Estimant que l'attitude de monsieur KOUDA Kayaba Alidou est une voie de fait, il demande au tribunal de prononcer la résiliation du bail en date du 1^{er} mars 2013 qui les lie pour violation des dispositions contractuelles, ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ainsi que la remise en état les lieux loués, sous astreinte comminatoire de 1.000.000 FCFA par jour de retard, à compter du prononcé de la décision à intervenir ;

En réplique, monsieur KOUDA Kayaba Alidou soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut de qualité pour agir au motif que celui-ci ne justifie pas sa qualité de propriétaire ou de mandataire ;

Il poursuit qu'il n'a à aucun moment fait mention de sa qualité d'ayant droit de feu DIRABOU Louis dans l'acte d'assignation qui saisit la juridiction de céans et qu'il a ainsi initié l'action en son propre compte et donc en qualité de bailleur ;

Au fond, il fait valoir qu'il a conclu le bail avec feu DIRABOU Louis le 09 juin 1997 pour une durée de trois années allant de la période de 1^{er} juin 1997 au 30 juin 2000, moyennant un loyer mensuel de 90.000 FCFA ;

Il ajoute que ledit contrat lui donnait le droit d'effectuer pour son compte des travaux d'aménagement et c'est à ce titre qu'il a fait construire en 1997 un kiosque ;

Il souligne qu'en 2000, madame DIRABOU Marie Louise, la sœur du précédent bailleur, en a assuré la gestion, ainsi, suivant courrier du 09 octobre 2008, elle lui a adressé un courrier pour l'informer d'une augmentation de 80.000 FCFA du local soit 20.000 FCFA au titre du kiosque et 60.000 FCFA pour le magasin, portant ainsi le loyer mensuel à 170.000 FCFA ;

Il prétend que ledit local en tenant compte de l'existence du kiosque a subi plusieurs augmentations jusqu'à atteindre la somme de 190.000 FCFA en 2012 ;

Il soutient qu'en 2013, le demandeur ayant repris la gestion du local, n'a pas contesté la présence du kiosque et a exigé la signature d'un nouveau contrat de bail, pour le même loyer de 190.000 FCFA

reparti entre les deux activités, à savoir la tenue du kiosque et celle du magasin ;

Il fait noter qu'alors que le demandeur a fondé le non-respect des clauses contractuelles tant dans son acte d'assignation que dans la mise en demeure sur la construction du kiosque, dans ses écritures en date du 25 mars 2019, monsieur DIRABOU Yves a prétendu que l'existence du kiosque à l'intérieur du magasin ne constitue pas une violation des clauses et conditions du bail mais, ce qui lui est reproché est d'avoir plus tard fait une ouverture sur le côté de son magasin pour donner un accès au kiosque sans l'autorisation du bailleur pour permettre l'entrée au public ;

Il allègue que ce second moyen soulevé par le demandeur est inopérant et doit être déclaré mal fondé ;

En outre, il fait valoir qu'au cas où la violation des clauses et conditions du bail réside dans le fait d'avoir réalisé une ouverture sur le côté du magasin, il y a lieu de déclarer l'action de monsieur KOUDA Kayaba Alidou irrecevable pour défaut de mise en demeure puisque ledit exploit ne fait pas mention d'une telle cause de violation du bail ;

Poursuivant, il indique que, contrairement aux dires du demandeur, il n'a jamais été interpellé par l'administration de l'école d'un éventuel impact défavorable que causerait l'emplacement de son kiosque sur les élèves ;

Il précise que le kiosque qui fait à peine 8 mètres carrés peut accueillir au plus une dizaine de personnes, constitue un lieu de restauration abordable et rapide où les élèves s'asseyent juste le temps pour eux de se restaurer, puis retournent en classe ;

Il indique qu'il n'y joue pas de musique et n'y commercialise pas d'alcool, que le local ne s'est jamais transformé en une quelconque salle de classe et qu'en réalité, le demandeur désire l'expulser pour le louer à quelqu'un d'autre ;

Par ailleurs, il soutient que cette situation lui cause un préjudice financier puisque la présence des Huissiers tant pour la réalisation du constat, que pour la signification de la mise en demeure et de l'acte d'assignation a eu un impact non négligeable sur l'affluence de la clientèle ;

De même, il a dû fermer de façon temporaire son commerce pour répondre devant le tribunal d'une part, et d'autre part, il a également déboursé des frais pour assurer ses intérêts dans la présente procédure ;

Enfin, selon lui, le changement par le demandeur au cours de

l'instance du motif de sa demande en résiliation de bail et en expulsion traduit un abus de sa part et rapporte la preuve qu'il a initié son action guidé par la mauvaise foi et dans la seule intention de lui nuire ;

Pour toutes ces raisons, il prie le tribunal de déclarer son action irrecevable pour défaut de qualité pour agir, et pour défaut de mise en demeure préalable et subsidiairement au fond, le condamner à lui payer la somme de 2.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et 2.000.000 FCFA au titre du préjudice financier qu'il subit ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Le défendeur 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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail le liant à monsieur KOUDA Kayaba Aiidou, d'ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et ordonner la remise en état des lieux loués sous astreinte comminatoire de 1.000.000 FCFA, par jour de retard, à compter du prononcé de la décision ;

Reconventionnellement, le défendeur demande au tribunal de le condamner à lui payer la somme de 2.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et celle de 2.000.000 FCFA au titre du préjudice financier qu'il subit ;

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

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

Monsieur KOUDA Kayaba Alidou prétend que l'action de monsieur DIRABOU Yves est irrecevable pour défaut de qualité pour agir au motif qu'il ne rapporte pas la preuve de sa qualité de propriétaire ou de mandataire de la succession de feu DIRABOU Louis ;

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

- 1° Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel,*
- 2° A la qualité pour agir en justice,*
- 3° possède la capacité pour agir en justice » ;*

Il résulte de ce texte qu'outre l'intérêt et la capacité pour agir, l'action n'est recevable que lorsque le demandeur a la qualité pour agir c'est à dire justifie d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier que le local objet du litige est la propriété de monsieur DIRABOU Louis, décédé le 28 janvier 2013 ;

Il est également établi comme résultant de l'acte de notoriété déterminant la qualité des héritiers de feu DIRABOU Louis en date du 09 mars 2018 que le demandeur, monsieur DIRABOU Yves est l'un des héritiers du de cujus ;

En outre, l'action de monsieur DIRABOU Yves tend à ordonner la résiliation du bail et l'expulsion de monsieur KOUDA Kayaba Alidou du local qu'il occupe ;

Il est manifeste qu'une telle demande est un acte d'administration, lequel a pour objet d'enrichir le patrimoine et peut être initié par un ayant droit au profit de ses cohéritiers ;

Dès lors, monsieur DIRABOU Yves justifie d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

Il y a lieu dans ces conditions de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir soulevée par monsieur KOUDA Kayaba Alidou ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable

Le demandeur expose qu'alors que dans la mise en demeure qui lui a été servie, monsieur DIRABOU Yves lui a reproché d'avoir violé les clauses et conditions du bail en construisant un kiosque dans le magasin qu'il occupe, il explique au cours de l'instance que la construction du kiosque ne constitue pas une violation du bail et qu'il sollicite la résiliation du bail et son expulsion du local au motif

qu'il a réalisé une ouverture dans ledit kiosque ;

Selon lui, cette clause du bail prétendue violée n'ayant pas été mentionnée dans la mise en demeure, l'action doit être déclarée irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable ;

Aux termes de l'article 133 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.* »

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.» ;

Il résulte de ces dispositions que la résiliation du bail commercial est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente peut relever d'office son inobservation ;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure du 29 mai 2018, il ressort que monsieur DIRABOU Yves reproche au défendeur d'avoir sans son autorisation construit un kiosque à l'intérieur du magasin qui lui a été donné à bail ;

Toutefois, en cours d'instance, le demandeur a indiqué dans ses écritures en date du 25 mars 2019, que les clauses et conditions du bail violées sont relatives à l'ouverture faite dans le magasin par le défendeur pour permettre au public d'avoir accès au kiosque qu'il y a construit et non la construction dudit kiosque ;

Il en résulte que les faits reprochés au défendeur porte sur l'ouverture faite dans le magasin ;

Or, le tribunal constate que nulle part dans la mise en demeure servi à monsieur KOUDA Kayaba Alidou il n'est indiqué que la clause et conditions du bail violées portent sur une ouverture faite dans le magasin pour donner accès au kiosque ;

Le défaut d'indication de la clause violée étant prévue par le texte

précité à peine de nullité de ladite mise en demeure, il s'impose de dire que la mise en demeure servie au défendeur ne contient pas les obligations que monsieur DIRABOU Yves prétend qu'il a violé ;

De ce qui précède, il s'induit que l'action en résiliation de bail et en expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par monsieur DIRABOU Yves irrecevable pour défaut de mise demeure ;

Toutefois, la demande de remise en état des lieux ainsi que la demande reconventionnelle ont été initiée conformément à la loi, elles sont donc recevables ;

AUFOND

Sur la demande principale

Sur la demande de remise en état des lieux

Le demandeur sollicite la remise en état des lieux ;

La remise en état des lieux consiste pour le preneur, à la fin du bail, à le rendre conforme à sa présentation lors de son accession audit local ;

En l'espèce, il a été sus jugé que l'action en résiliation et en expulsion est irrecevable, de sorte que les parties demeurent toujours dans les liens contractuels ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire ce chef de demande sans objet et de la rejeter ;

Sur la demande reconventionnelle

Sur le paiement des dommages et intérêts

Monsieur KOUDA Kayaba Alidou prie le tribunal de condamner monsieur DIRABOU Yves à lui payer la somme de 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et celle de 2.000.000 F CFA au titre du préjudice financier qu'il subit du fait de cette action ;

L'article 1382 du code civil dispose : « *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* » ;

Ce texte nécessite pour son application, la réunion de trois conditions, à savoir, la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

La demande en justice ne peut être source d'un fait génératrice de dommages ouvrant droit à réparation, qu'autant que le titulaire de cette demande aura agi avec malveillance, dans un esprit purement

chicanier ;

En l'espèce, il est constant que monsieur DIRABOU Yves a initié la présente action, en vue de la protection de ses droits découlant du contrat de bail le liant à monsieur KOUDA Kayaba Alidou ;

Monsieur KOUDA Kayaba Alidou n'a à aucun moment rapporté la preuve que monsieur DIRABOU Yves, a agi avec une intention malveillante ;

Dès lors, la preuve de la faute commise par monsieur DIRABOU Yves n'étant pas rapportée, il convient de déclarer le défendeur mal fondé en sa demande et l'en débouter ;

Sur les dépens

Le demandeur succombant à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur DIRABOU Yves pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevables les demandes principale de remise en état des lieux et reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts de monsieur KOUDA Kayaba Alidou ;

Dit monsieur DIRABOU Yves mal fondé en sa demande de remise en état des lieux et l'en déboute ;

Dit monsieur KOUDA Kayaba Alidou mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne le demandeur aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 1201 DD 28 28 21
D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 02.01.2019
REGISTRE A.J. Vol..... 45 F° 51
N° 1054 Bord. 396.1 D3
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]

[Signature]