

- 1/ Madame AKPAN Léonie Laure
Emma Baï veuve KANTE
- 2/ Mademoiselle KANTE Magath
Houefa
- 3/ Monsieur KANTE Bouah
Ousmane
(La SCPA Le Paraclet)

Contre

- 1/ Monsieur CALDERAT Franck-
Emmanuel
- 2/ Madame BINEAU Sylvette
(Maître CYPRIEN KOFFI
HOUKANRIN)

DECISION :

Contradictoire

Rejette la fin de non-recevoir tirée
du défaut de règlement amiable
préalable soulevée par les
défendeurs ;

Déclare en conséquence l'action
principale et la demande
additionnelle des ayants-droit de
feu Kanté Boulaye, à savoir
Madame Akpan Léonie Laure
Emma Baï épouse Kanté, Kanté
Magath Houéfa et Kanté Bouah
Ousmane, recevables ;

Les déboute de leur demande
principale en validation de congé et
en l'état de leur demande
additionnelle en expulsion pour
loyers échus et impayés ;

Les condamne aux entiers dépens
de cette instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du jeudi onze avril de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège
dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du Tribunal ;

**Mesdames GALE DJOKO MARIA épouse DADJE et TUO
ODANHAN, Messieurs YAO YAO JULES, DICOH BALAMINE,
ALLAH KOUAME et TRAZIE BI VANIE EVARISTE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud
Paule Emilie**, Greffier ;

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

1/ Madame AKPAN Léonie Laure Emma Baï veuve KANTE, née le
11 avril 1959 Cotonou (Bénin), Commerçante ;

2/ Mademoiselle KANTE Magath Houefa, née le 29 juillet 1988 à
Cotonou (Bénin) Commerçante ;

3/ Monsieur KANTE Bouah Ousmane, né le 11 mars 1993 à
Marcory, Etudiant ;

Tous de nationalité ivoirienne, demeurant à Cocody Riviera III, 08 BP
1187 Abidjan 08 ;

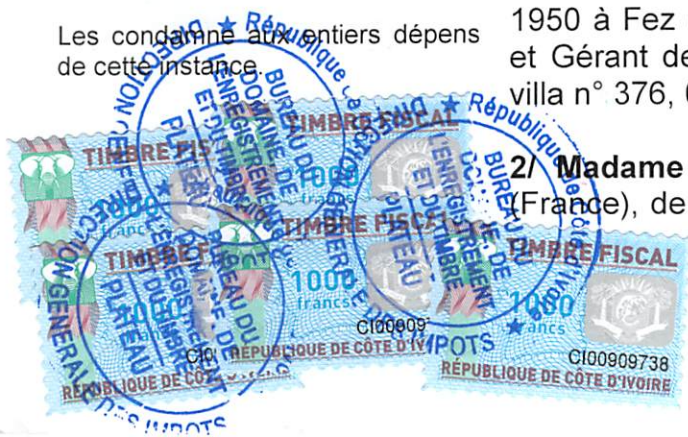
Demandeurs, représentés par leur conseil la **SCPA Le Paraclet**,
société d'Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant à
Cocody II Plateaux-Aghien, Bd des Martyrs, Résidences Latrille
Sicogi, îlot B, Bât I, 2^e étage, Porte 103, 17 BP 1229 Postel 2001
Abidjan 17, Tél : 22 52 88 50 ; Fax. 22 52 88 51 ;

D'une part ;

Et

1/ Monsieur CALDERAT Franck-Emmanuel, né le 29 septembre
1950 à Fez (Maroc), de nationalité française, se disant Restaurateur
et Gérant de société ; demeurant à Cocody II Plateaux, Bd Latrille,
villa n° 376, 01 BP 2117 Abidjan 01 ;

2/ Madame BINEAU Sylvette, née le 03 janvier 1950 à Basse
(France), de nationalité française, se disant Restauratrice et Gérante



08 05 17
280817 cm calderat

de société, demeurant à Cocody II Plateaux, Bd Latrille, villa n° 376, 01 BP 2117 Abidjan 01 ;

Défendeurs représentés par leur conseil **Maître CYPRIEN KOFFI HOUKANRIN**, Avocat à la Cour ;

D'autre part ;

Enrôlée le 13 février 2019 pour l'audience publique du 21 février 2019, l'affaire a été appelée ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge N'GUESSAN BODO et la cause a été renvoyée au 28 mars 2019 pour le retour après instruction ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 451/2019 ;

A l'audience du 28 mars 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 11 avril 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant exploit d'assignation du 07 février 2019, les ayants-droit de feu Kanté Boulaye, à savoir Akpan Léonie Laure Emma Baï épouse Kanté, Kanté Magath Houéfa et Kanté Bouah Ousmane ont fait servir assignation aux nommés Caldérat Franck-Emanuel et Bineau Sylvette, aux fins de validation de congé et expulsion d'un local à usage d'habitation sis à Cocody II Plateaux, boulevard Latrille ;

Au soutien de son action, ils exposent que de son vivant feu Kanté Boulaye, leur défunt époux et père a conclu le 31/03/1990 avec les défendeurs, un contrat de bail mixte, à usage d'habitation/commerce portant sur la villa N°376 sise à Cocody II Plateaux, boulevard Latrille pour un loyer mensuel de 200.000 FCFA encore en vigueur ;

Ils ajoutent que la villa qu'ils occupent à la Riviera Allabra ayant été fortement sinistrée à l'occasion des inondations de juin 2018, ils ont signifié le 22/08/2018 un congé aux défendeurs d'avoir à libérer la partie des lieux loués servant d'habitation ;

Ils ajoutent que contre toute attente, ces derniers mettant en doute la légitimité du motif de la reprise des lieux afin d'y habiter, ont par exploit du 16/11/2018, protesté contre le congé à eux servi, leur réclamant une indemnité d'éviction de 500.000.000 FCFA en raison de profondes transformations à but commercial qui auraient mué le bail litigieux en un bail à usage commercial ;

Toutefois, les travaux de transformation allégués ont été entrepris sans leur accord, et n'ont pas pu dans tous les cas changer la nature du bail qui est demeuré mixte, de sorte qu'au regard du caractère légitime du motif de la reprise des lieux, le congé mérite d'être validé et les occupants expulsés ;

Les nommés Caldérat Franck-Emanuel et Bineau Sylvette plaident en la forme l'irrecevabilité de l'action dirigée contre eux pour défaut de règlement amiable préalable, en violation de la loi organique du tribunal de commerce ;

Ils estiment en effet que le mandat conféré au conseil des demandeurs est plutôt général et non spécial, comme le préconise la loi susvisée, en ce qu'il a été donné « pour aboutir à un règlement définitif du litige », sans précision du litige dont s'agit, et avant même les événements justifiant le congé dont la validation est sollicitée et ledit congé lui-même ;

Subsidiairement au fond, ils précisent que la présente action fait en réalité suite à une série de procédures infructueuses engagées par les demandeurs pour reprendre les locaux litigieux, sans avoir à leur verser le cas échéant une indemnité d'éviction ;

Ils font noter que si les demandeurs les ont attirés devant le tribunal de commerce pour un bail dit civil, c'est parce qu'ils prétendent que le bail querellé est mixte, à la fois à usage d'habitation et commercial, alors qu'une telle catégorie juridique n'existe pas ;

Selon eux, le contrat dont s'agit est purement commercial, les locaux accessoires que principaux, érigés avec l'accord formel obtenu le 12/11/1995 de Madame Akpan Léonie Laure Emma Baï épouse Kanté, servant exclusivement à ce titre ;

Ils ajoutent qu'en tout état de cause, au bail primitif de neuf ans venu à expiration depuis le 31/03/1999, s'est substitué un bail purement commercial, verbal et à durée indéterminée qui soumet la reprise des lieux aux conditions de l'article 128 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant sur le droit commercial général ;

Or, en l'espèce, les locaux principaux et les locaux accessoires d'habitation forment un tout indivisible, de sorte que selon le texte précité, la reprise des lieux doit intervenir dans un contexte de renouvellement du bail, ce qui n'est pas le cas, la tentative de reprise des locaux accessoires par le biais du congé litigieux intervenant en dehors d'un tel contexte ;

Un tel congé ne pouvant être validé, ils concluent au rejet comme mal fondée, de la demande des ayants-droit de feu Kanté Boulaye ;

En réaction, ces derniers estiment que conformément à l'article 125 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le moyen de forme soulevé après la narration des faits doit être dit tardif et rejeté ;

Sur ladite fin de non-recevoir, ils précisent que peu importe son caractère général ou spécial, il suffit que le mandat conféré au conseil en vue du règlement amiable soit antérieur à la saisine du tribunal pour être valable ;

Le mandat critiqué ayant par ailleurs servi au cours des échanges de courriers entre les parties dans le cadre du seul litige relatif à la villa querellée qui les oppose, les défendeurs sont mal venus à le remettre en cause ;

Pour le reste, ils relèvent que si tant est que le premier bail est arrivé à expiration, s'il a été continué désormais comme un bail verbal, c'est bien aux mêmes conditions et sans que sa nature mixte ait été changée ;

Ils disent par ailleurs formuler expressément une demande reconventionnelle en expulsion pour non-paiement des loyers échus et impayés depuis le second semestre de l'année 2018 ;

Dans leurs dernières conclusions datées du 15/03/2019, les défendeurs rejettent les moyens de formes exposés par les demandeurs et plaident l'irrecevabilité de la demande additionnelle de leur expulsion, en ce qu'elle n'a aucun lien de connexité avec la demande principale et pour défaut de mise en demeure préalable, conformément à l'article 33 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant sur le droit commercial général ;

Sur le fond, ils ont réitéré leurs premiers moyens ;

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont eu connaissance de la procédure et ont fait valoir des moyens ;

En application de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il échet de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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, l'intérêt est indéterminé;

Il convient en conséquence de statuer en premier ressort ;

**Sur la recevabilité de l'action principale et de la demande
additionnelle des ayants-droit de feu Kanté Boulaye**

Les nommés Caldérat Franck-Emanuel et Bineau Sylvette plaident en la forme l'irrecevabilité de l'action dirigée contre eux pour défaut de règlement amiable préalable, en violation de la loi organique du tribunal de commerce ;

Ils estiment en effet que le mandat donné au conseil des demandeurs est plutôt général et non spécial, comme le préconise la loi susvisée, en ce qu'il a été donné « pour aboutir à un règlement définitif du litige », sans précision du litige dont s'agit, et avant même les événements justifiant le congé dont la validation est sollicitée et le congé litigieux lui-même ;

Les demandeurs jugent pour leur part que l'exception soulevée est tardive, comme alléguée après la narration des faits et que dans tous les cas, peu importe la nature du mandat, il est valable, dès lors qu'il a été donné avant la saisine du tribunal ;

Aux termes des articles 5 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 ;*

L'article 41 de la loi susvisée dispose pour sa part : « *Au jour fixé pour l'audience, si les parties comparaissent ou sont régulièrement représentées, le tribunal de commerce s'assure que les parties ont entrepris les diligences en vue de parvenir à une résolution amiable de leur litige ;*

Si les parties ont accompli ces diligences sans parvenir à un accord, et que l'affaire est en état d'être jugée, le tribunal délibère dans les meilleurs délais, sur rapport d'un de ses membres ;

Ce délai ne peut excéder quinze jours ;

Si l'affaire n'est pas en état d'être jugée, le tribunal la renvoie à une prochaine audience et confie à l'un de ses membres le soin de l'instruire en qualité de juge rapporteur ;

Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable prévoient que la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du tribunal de commerce et si les parties n'ont entrepris aucune diligence pour parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable » ;

Il s'infère de la lecture combinée de ces textes impératifs que la sanction du défaut de règlement amiable préalable est l'irrecevabilité de l'action ;

La fin de non-recevoir liée au défaut de règlement amiable préalable est donc d'ordre public, comme pouvant être soulevée à tout moment, encore qu'en l'espèce, et ce, contrairement aux conclusions des demandeurs, elle a bien été invoquée au seuil des débats ;

Par ailleurs, la tentative de règlement amiable a lieu avant la saisine du tribunal et l'on admet en général que le mandat donné à l'avocat afin de la mener pour le compte de son client doit être spécial et différent de son mandat général de représentation, dit ad litem, découlant des articles 19 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

En la présente cause, le mandat donné par les demandeurs à la SCPA Le Paraclet est ainsi libellé : « aux fins d'engager tous pourparlers, négocier tout règlement amiable et, au besoin, transiger pour aboutir à un règlement définitif du litige qui les oppose aux personnes ci-après désignées ;

Le présent mandat vaut aussi pour saisir toute juridiction en cas d'échec des négociations... » ;

S'il est constant que ledit mandat, délivré le 12 avril 2018, ne fait aucune référence au congé litigieux, signifié le 22/08/2018 et est de surcroît antérieur aux inondations des mois de mai-juin 2018, invoquées comme motif de reprise des lieux loués pour les habiter, c'est bien en vertu de ce mandat que l'offre de règlement amiable a été faite le 26/04/2018, ouvrant la voie à un fécond échange de courriers, de mai à juillet 2018, entre le conseil des demandeurs agissant en vertu du mandat querellé et les défendeurs ;

La présente saisine étant la conséquence de l'échec des échanges susvisés, c'est à tort que le mandat dont s'agit est qualifié de général ;

Il s'ensuit que la fin de non-recevoir soulevée doit être rejetée comme mal fondée ;

En conséquence, l'action des ayants-droit de feu Kanté Boulaye doit être déclarée recevable, pour avoir été initiée conformément aux exigences légales de forme et de délai ;

Par ailleurs, leur demande additionnelle aux fins d'expulsion pour loyers échus et impayés est conforme aux articles 100 et 102 du code de procédure civile, commerciale et administrative, en ce qu'elle se rapporte à la demande principale et sa cause existait au moment où la demande principale a été présentée, de sorte que ces deux demandes doivent être jugées ensemble ;

Dès lors, il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur la nature du bail litigieux

Les demandeurs qualifient le contrat litigieux de civil alors que les défendeurs lui reconnaissent un caractère commercial ;

Il est expressément précisé au chapitre des clauses et conditions du contrat de bail du 31/03/1990 produit aux débats que le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui d'« habitat/commerce » ;

En d'autres termes, dès le départ et avec l'accord du bailleur, il a été convenu que le preneur exerce sur les lieux qu'il habite, son activité commerciale principale ;

Or, les articles 101 et 103 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant sur le droit commercial général disposent successivement :

« Les dispositions du présent titre sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :

1°) locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel ;

2°) locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail ;

3°) terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui » ;

« Est réputé bail à usage professionnel toute convention, écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent Titre, et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux

avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, industrielle, artisanale ou toute autre activité professionnelle » ;

Il s'infère de la lecture combinée de ces dispositions qu'une présomption légale de bail à usage professionnel pèse sur l'ensemble des locaux d'un immeuble dont une partie sert à l'usage commercial du preneur, dès lors que l'activité professionnelle est exercée avec l'accord du bailleur ;

Au demeurant, en l'espèce le bail est principalement à usage commercial puisqu'il sert à l'exercice de l'activité commerciale du preneur ;

De ce qui précède, il faut conclure que le bail portant sur le local litigieux, en l'occurrence la villa N°376 sise à Cocody II Plateaux, boulevard Latrille, a un caractère commercial ;

Sur la demande principale de validation du congé

Les demandeurs qui entendent reprendre les lieux pour y habiter, sollicitent la validation du congé servi aux défendeurs ;

Il est constant que le contrat de neuf ans conclu entre les parties est venu à expiration depuis le 31 mars 1999 et que depuis, les parties ont continué leur relation sans l'enfermer dans un nouveau délai ;

Or, aux termes de l'article 125 alinéa 1, *« Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance ;*

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé ;

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé » ;

Ce texte prescrit un préavis de six mois, alors que le dans le congé signifié aux défendeurs le 22/08/2018, il ne leur a été consenti qu'un préavis de trois mois ;

Ce délai étant inférieur à celui impératif qu'impose la loi, le congé querellé ne peut être validé ;

Par ailleurs, pour voir leur demande prospérer, les ayants-droit de feu Kanté Boulaye prétendent vouloir reprendre les lieux en vue d'y habiter eux-mêmes ;

Selon les termes de l'article 128, *« Le bailleur peut, sans versement*

d'indemnité d'éviction, refuser le renouvellement du bail portant sur les locaux d'habitation accessoires des locaux principaux, pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint ou ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. Cette reprise ne peut être exercée lorsque le preneur établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation accessoires apporte un trouble grave à la jouissance du bail dans les locaux principaux, ou lorsque les locaux principaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible » ;

En d'autres mots, la reprise des lieux pour les raisons invoquées par les demandeurs n'est pas envisageable si le preneur démontre que la privation de jouissance des locaux d'habitation accessoires apporte un trouble grave à la jouissance du bail commercial dans les locaux principaux, ou que les locaux principaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible ;

En la présente cause, les défendeurs démontrent suffisamment dans leur exploit de protestation audit congé, que de par leur configuration et les activités qui s'y mènent, les locaux principaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible au point où les premiers ne peuvent exister sans les seconds et vice versa ;

Au bénéfice de tout ce qui précède, il suit que la demande en validation sollicitée doit être rejetée ;

Sur la demande additionnelle en expulsion pour loyers impayés

Les demandeurs qui allèguent que depuis le premier semestre de l'année 2018 les preneurs ont cessé de s'acquitter des loyers, réclament leur expulsion des lieux loués ;

Or, une telle occurrence suppose la résiliation préalable du contrat de bail qui lie les parties ;

Le constat ou le prononcé de la résiliation du bail querellé n'ayant pas été sollicité par les ayants-droit de feu Kanté Boulaye, il y a lieu de dire que leur demande en expulsion est prématurée et les débouter en l'état ;

Sur les dépens

Les demandeurs succombent et doivent supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de règlement amiable préalable soulevée par les défendeurs ;

Déclare en conséquence l'action principale et la demande

additionnelle des ayants-droit de feu Kanté Boulaye, à savoir Madame Akpan Léonie Laure Emma Baï épouse Kanté, Kanté Magath Houéfa et Kanté Bouah Ousmane, recevables ;

Les déboute de leur demande principale en validation de congé et en l'état de leur demande additionnelle en expulsion pour loyers échus et impayés ;

Les condamne aux entiers dépens de cette instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



[Handwritten signature of the President]

[Handwritten signature of the Greffier]

N^o Q^u : 00 28 2818

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 18 JUN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F^o 47
N^o 962 Bord. 367 J. 59

REÇU : Dix huit mille francs

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

[Handwritten signature of the Chief of the Domain, of the Enregistrement and of the Stamp]