

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3334/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 09/01/2019

Affaire :

1-Madame TIMITE HADJA KADIDIA épouse OUATTARA

2-Mademoiselle OUATTARA NADIA

3-Monsieur OUATTARA DAOUD ALMAMY

4-Mademoiselle ALMAMY OUATTARA AICHA YASMINE

5-Mademoiselle OUATTARA ALMAMY MYRIAM AXELLE

Tous ayants droit de feu KARAMOKO MAHAMA ALMAMY OUATTARA

(SCPA TOURE-AMANI-YAO & ASSOCIES)

C/

1-Monsieur DIALLO SIRADIO

2-Monsieur BAH HASSANE

3-Monsieur TRAORE ADJATA

4-Monsieur CAMARA ABOUBACAR

5-Monsieur BASSIROU N'DIAYE

6-Monsieur M'BAYE GOUMBALA

7-Monsieur DIALLO HAMADOU SADIO

8-Monsieur DIALLO OUSMANE

9-Monsieur MAMADOU DIAWARA

10-Monsieur DIALLO IBRAHIM

11-Monsieur BAH AIASSANE

12-Monsieur DIALLO MAMADOU BOBO

13-Monsieur DIAWARA SOUNKALO

14-Monsieur DIALO MAMADOU DIAN

15-Monsieur MAMADOU LAMINE FALL

16-Monsieur SOUMAHORO ISMAEL

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 09 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

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

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

1-Madame TIMITE HADJA KADIDIA épouse OUATTARA, née le 27 septembre 1955 à Bouaké, Economiste, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Marcory, Zone 4 Rue Calmette, 15 BP 498 Abidjan 15 ;

2-Mademoiselle OUATTARA NADIA, née le 25 février 1983 à Treichville, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Marcory, Zone 4 Rue Calmette, 15 BP 498 Abidjan 15 ;

3-Monsieur OUATTARA DAOUD ALMAMY, né le 07 août 1981 à Treichville, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Marcory, Zone 4 Rue Calmette, 15 BP 498 Abidjan 15 ;

4-Mademoiselle ALMAMY OUATTARA AICHA YASMINE, née le 13 août 1987 à Marcory, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Marcory, Zone 4 Rue Calmette, 15 BP 498 Abidjan 15 ;

5-Mademoiselle OUATTARA ALMAMY MYRIAM AXELLE, née le 02 septembre 1995 à Marcory, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Marcory, Zone 4 Rue Calmette, 15 BP 498 Abidjan 15 ;

Tous ayants droit de feu KARAMOKO MAHAMA ALMAMY OUATTARA ; *

Ayant élu domicile en la **SCPA TOURE-AMANI-YAO & ASSOCIES**, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant, Cocody II Plateaux, Boulevard Latrille, SIDEKI, Rue J41, îlot 2, villa 49, 28 BP 1018 Abidjan 28, téléphone : 22-41-36-69 ;



2021

19/01/2019

30000
NE

- 17-Monsieur DIALLO MOCTAR**
18-Monsieur COULIBALY YOUSSEOUF
19-Monsieur DIALLO ALPHA
20-Monsieur CISSE HABIB
21-Monsieur WANGUE MALICK
22-Monsieur KOITA BRAHIMA
23-Monsieur DIAWARA ODIERE
24-Monsieur LAMINE BAH
25-Monsieur BOLY ALI
26-Madame BA KARIDJATOU
27-Monsieur LO ALIOU

(Maître TIA KONAN HELENE)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare irrecevable l'action de madame TIMITE HADJA KADIDIA épouse OUATTARA, monsieur OUATTARA DAOUD ALMAMY et mesdemoiselles OUATTARA NADIA, ALMAMY OUATTARA AICHA YASMINE et OUATTARA ALMAMY MYRIAM AXELLE tous ayants droit de feu KARAMOKO MAHAMA ALMAMY OUATTARA pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Les condamne aux dépens de l'instance.

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;

- 1-Monsieur DIALLO SIRADIO**, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville, téléphone : 07-93-33-01 ;
2-Monsieur BAH HASSANE, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
3-Monsieur TRAORE ADJATA, majeur, de nationalité Malienne, commerçant, domiciliée à Abidjan-Treichville ;
4-Monsieur CAMARA ABOUBACAR, majeur, de nationalité Ivoirienne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
5-Monsieur BASSIROU N'DIAYE, majeur, de nationalité Sénégalaise, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville, téléphone : 07-30-60-61 ;
6-Monsieur M'BAYE GOUMBALA, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
7-Monsieur DIALLO HAMADOU SADIO, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
8-Monsieur DIALLO OUSMANE, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
9-Monsieur MAMADOU DIAWARA, majeur, de nationalité malienne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
10-Monsieur DIALLO IBRAHIM, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
11-Monsieur BAH ALASSANE, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
12-Monsieur DIALLO MAMADOU BOBO, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
13-Monsieur DIAWARA SOUNKALO, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
14-Monsieur DIALLO MAMADOU DIAN, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;
15-Monsieur MAMADOU LAMINE FALL, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

16-Monsieur SOUMAHORO ISMAEL, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

17-Monsieur DIALLO MOCTAR, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

18-Monsieur COULIBALY YOUSSEOUF, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

19-Monsieur DIALLO ALPHA, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

20-Monsieur CISSE HABIB, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

21-Monsieur WANGUE MALICK, majeur, de nationalité malienne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

22-Monsieur KOITA BRAHIMA, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

23-Monsieur DIAWARA ODIERE, majeur, de nationalité Sénégalaise, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

24-Monsieur LAMINE BAH, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

25-Monsieur BOLY ALI, majeur, de nationalité malienne, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

26-Madame BA KARIDJATOU, majeur, de nationalité Guinéenne, commerçant, domiciliée à Abidjan-Treichville ;

27-Monsieur LO ALIOU, majeur, de nationalité Sénégalaise, commerçant, domicilié à Abidjan-Treichville ;

Ayant élu domicile en l'Etude de **Maître TIA Konan Hélène**, Avocat à la Cour ;

Défenderesses;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 28 novembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 05 décembre 2018 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement avant dire

droit dont la teneur 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 08 octobre 2018, madame TIMITE HADJA KADIDIA épouse OUATTARA, monsieur OUATTARA DAOUD ALMAMY et mesdemoiselles OUATTARA NADIA, ALMAMY OUATTARA AICHA YASMINE et OUATTARA ALMAMY MYRIAM AXELLE, tous ayants-droit de feu KARAMOKO MAHAMA ALMAMY OUATTARA ont fait servir assignation à messieurs DIALLO SIRADIO, BAH HASSANE, TRAORE ADJATA, CAMARA ABOUBACAR, BASSIROU N'DIAYE, M'BAYE GOUMBALA, DIALLO HAMADOU SADIO, DIALLO OUSMANE, MAMADOU DIAWARA, DIALLO IBRAHIM, BAH ALASSANE, DIALLO MAMADOU BOBO, DIAWARA SOUNKALO, DIALLO MAMADOU DIAN, MAMADOU LAMINE FALL, SOUMAHORO ISMAEL, DIALLO MOCTAR, COULIBALY YOUSSEOUF, DIALLO ALPHA, CISSE HABIB, WANGUE MALICK, KOITA BRAHIMA, DIAWARA ODIERE, LAMINE BAH, BOLY ALI, LO ALIOU et madame BA KARIDJATOU d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 10 octobre 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer leur action recevable et les y dire bien fondés ;
- valider le congé donné aux défendeurs le 22 novembre 2017 ;
- ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- les condamner aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent qu'ils ont donné en location à usage professionnel aux défendeurs des magasins sis à Treichville rue 12 immeuble petit Paris ;

Ils ajoutent qu'en raison de la vétusté des lieux, ils ont fait procéder, le 13 mars 2017, à une expertise de l'immeuble des lieux par le laboratoire du bâtiment et des travaux publics dit LBTP pour s'enquérir de l'état des installations électriques ;

Ils font savoir qu'il ressort du rapport de ladite expertise que les installations de l'immeuble compromettent la sécurité des personnes et des biens au regard des normes de sécurité en vigueur et que l'ensemble des installations de l'immeuble doit être réhabilité;

Ils soutiennent en outre que, courant juin 2017, ils ont sollicité les services du cabinet KAHOBA pour l'établissement d'un projet de réhabilitation et d'aménagement de l'immeuble et qu'ils ont par exploit du 22 novembre 2017, servi congé aux défendeurs d'avoir à libérer le local en vue de sa réhabilitation, conformément à l'article 127 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Ils allèguent que les défendeurs ont contesté ledit congé prétextant que le motif invoqué est illégitime ;

C'est pourquoi, ils demandent au tribunal de valider le congé et d'ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;

En réplique, les défendeurs font valoir qu'ils ont contesté le congé et que les demandeurs devaient saisir au préalable le tribunal pour trancher sur cette question et que, ne l'ayant pas fait, leur action en validité de congé doit être déclarée irrecevable ;

Subsidiairement au fond, ils prétendent que pour l'occupation des magasins, ils ont payé chacun à feu KARAMOKO MAHAMA ALMAMY OUATTARA au minimum la somme de cinq millions de francs CFA ;

Ils font remarquer que les motifs du congé contenus dans l'exploit du 22 novembre 2017 sont la démolition et la reconstruction alors que l'acte d'assignation évoque la réhabilitation de l'immeuble à raison de la vétusté des installations électriques ;

Ils prétendent que le changement des motifs du congé démontre suffisamment qu'ils ne sont pas réels et qu'il s'agit d'un prétexte évoqué par les bailleurs pour leur refuser le droit au renouvellement du bail ;

Ils allèguent que les bailleurs ont servi congés à seulement eux les commerçants du rez-de-chaussée et de la mezzanine et ont omis les locataires non commerçants qui occupent les étages supérieurs ;

Ils soulignent qu'en réalité, ils ne courent aucun danger comme tentent de le faire croire les demandeurs puisqu'ils ont déjà effectué les travaux d'électricité ;

Au surplus, ils font observer que selon l'article 127 de l'acte uniforme sus évoqué, le bailleur a l'obligation de justifier les travaux pour permettre d'apprécier si les locaux reconstruits offrent au preneur les

mêmes conditions d'exploitation que celles qu'il avait dans le premier local ;

Or, prétendent-ils, le projet de réhabilitation ne leur permettant pas d'apprécier les possibilités de relocation aux mêmes conditions d'exploitation, ils ne peuvent être expulsés qu'après paiement d'une indemnité d'éviction dont ils fixeront le montant si le tribunal valide le congé ;

Ils sollicitent par conséquent que le tribunal déboute les demandeurs ;

En réaction à la réplique des défendeurs, les ayants-droit de feu KARAMOKO MAHAMA ALMAMY OUATTARA soutiennent que le moyen tiré de l'irrecevabilité de leur action au motif qu'ils n'ont pas saisi au préalable le tribunal pour trancher la question de la contestation de congé doit être rejeté puisque toutes les questions liées au bien-fondé de leur action doivent être tranchées au cours de la même instance ;

Ils exposent qu'ils ont expliqué tant dans l'exploit de congé que dans l'acte d'assignation que la démolition de l'immeuble, même si elle n'est pas totale interviendrait au cours de la réhabilitation du réseau électrique de tout l'immeuble ;

Ils énoncent que les défendeurs n'ont pas rapporté la preuve qu'ils n'ont pas servi congé aux autres locataires civils et qu'en tout état de cause, les contestations qui auraient pu survenir entre eux et leurs locataires civils relativement au congé ne sont pas du ressort de la juridiction de céans ;

Enfin, ils ont savoir qu'ils ont procédé à la description des travaux à effectuer et qu'ainsi, ils ne doivent payer aucune indemnité d'éviction ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action qu'il soulève pour défaut de tentative de règlement amiable préalable;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont fait valoir leurs 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, les demandeurs prient le tribunal de valider le congé donné aux locataires le 22 novembre 2017 et d'ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;

L'intérêt du litige étant indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Aux termes de l'article 5 nouveau 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 »* »

En outre, l'article 41 dernier alinéa de la même loi dispose que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

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 doit être déclarée irrecevable ;

En l'espèce, le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier, qu'il ne ressort pas la preuve que madame TIMITE HADJA KADIDIA épouse OUATTARA, monsieur OUATTARA DAOUD ALMAMY et mesdemoiselles OUATTARA NADIA, ALMAMY OUATTARA AICHA YASMINE et OUATTARA ALMAMY MYRIAM AXELLE ont tenté un règlement amiable du litige les opposant aux défendeurs avant sa saisine;

Une telle exigence étant un nécessaire préalable à la recevabilité de l'action, il y a lieu, en application des textes précités, de déclarer l'action des demandeurs irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Sur les dépens

Les demandeurs succombant, ils doivent être condamnés aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare irrecevable l'action de madame TIMITE HADJA KADIDIA épouse OUATTARA, monsieur OUATTARA DAOUD ALMAMY et mesdemoiselles OUATTARA NADIA, ALMAMY OUATTARA AICHA YASMINE et OUATTARA ALMAMY MYRIAM AXELLE tous ayants droit de feu KARAMOKO MAHAMA ALMAMY pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Les condamne 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° 0282786

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 19 FEV 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F°.....

N°..... 3091. Bord..... 117 My

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

