

3000
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4067/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/02/2019

Affaire :

MAITRE CISSE YAO JULES

(Cabinet ADAE JOSEPHINE
DIRABOU)

C/

1-KAFANDO ADAMA

2-NIANG DAHIROU

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée du
défaut de qualité pour agir soulevée par
monsieur KAFANDO ADAMA ;

Déclare recevable l'action de maître
CISSE YAO JULES ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 FEVRIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 06 février 2019 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 AUGUSTE**, Assesseurs ;

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

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

Maître CISSE YAO JULES, Huissier de Justice près la Cour
d'Appel et le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau,
Administrateur d'immeubles, 06 BP 801 Abidjan 06, téléphone : 22-
42-22-80 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

1-KAFANDO ADAMA, de nationalité burkinabé, Commerçant,
locataire demeurant à l'immeuble de feu YOBOUE ADIO
GENEVIEVE, sis à Abidjan Treichville, Avenue 16, Rue 23, lot n° 408
B, téléphone : 54-86-21-82 ;

2-Monsieur NIANG DAHIROU, de nationalité sénégalaise,
commerçant, locataire demeurant à l'immeuble de feu YOBOUE
ADIO GENEVIEVE, sis à Abidjan Treichville, Avenue 16, Rue 23, lot
n° 408 B, téléphone : 43-47-50-51 ;

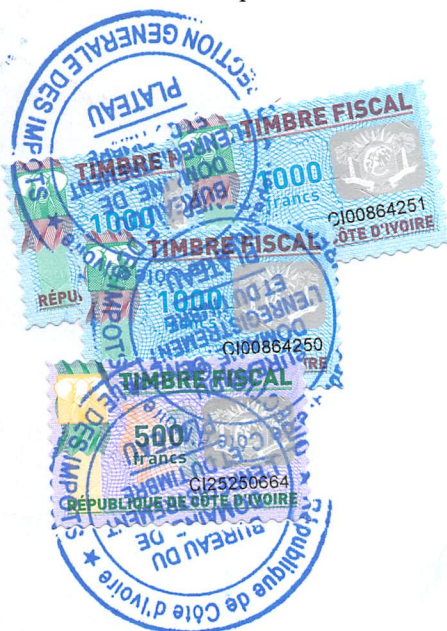
Défendeurs ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 05 décembre 2018, l'affaire a été appelée ;

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

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et le dossier a été
renvoyé à l'audience publique du 09 janvier 2019 ;



O. Soulez

KAFANDO

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 février 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

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 23 novembre 2018, maitre CISSE YAO JULES a fait servir assignation à messieurs KAFANDO ADAMA et NIANG DAHIROU d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 05 décembre 2018, aux fins d'entendre :

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

-ordonner l'expulsion de messieurs KAFANDO ADAMA et NIANG DAHIROU des locaux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

- les condamner à lui payer les sommes suivantes :

. monsieur NIANG DAHIROU : 231.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à novembre 2018, soit 07 mois ;

. monsieur KAFANDO ADAMA : 480.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018, soit 08 mois ;

Les condamner aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, maitre CISSE YAO JULES, expose qu'il a été désigné séquestre des biens de la succession de feu YOBOUE ADIO GENEVIEVE, en vertu de l'ordonnance de référé N°1337/2018 du 12 avril 2018, rendue par le Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Il ajoute que, par exploit des 25 avril 2018 et 26 avril 2018, ladite ordonnance a été signifiée aux défendeurs qui occupent des locaux à usage professionnel dans l'immeuble sus cité ;

Il relève que le 09 mai 2018, il leur a servi un exploit de délégation de loyers les informant qu'ils devaient désormais payer leurs loyers entre ses mains dès réception ;

Il fait savoir toutefois que, messieurs KAFANDO ADAMA et NIANG

DAHIROU refusent de s'acquitter des loyers de sorte qu'ils restent redevables à l'égard de la succession des sommes suivantes :

. monsieur NIANG DAHIROU : 231.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à novembre 2018, soit 07 mois, à raison de 33.000 CFA le loyer mensuel ;

. monsieur KAFANDO ADAMA : 480.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018, soit 08 mois, à raison de 60.000 FCFA, le loyer mensuel ;

Il allègue que par exploit en date du 03 septembre 2018, il leur a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui est demeurée infructueuse ;

C'est pourquoi, il prie le tribunal d'ordonner l'expulsion de messieurs KAFANDO ADAMA et NIANG DAHIROU des locaux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et de les condamner à lui payer les sommes suivantes :

. monsieur NIANG DAHIROU : 231.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à novembre 2018, soit 07 mois ;

. monsieur KAFANDO ADAMA : 480.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018, soit 08 mois ;

En réplique, monsieur KAFANDO ADAMA fait savoir qu'il n'était pas informé de la désignation d'un séquestre et que l'ordonnance ne lui a pas été signifiée à personne ;

Il souligne qu'il occupe le local litigieux en vertu d'un contrat de bail conclu en 2013 avec monsieur KOUAKOU Lucien, représentant les ayants droits de feu KOUAKOU JOSEPH, propriétaires de l'immeuble et indique qu'il leur a versé la somme de 720.000 FCFA représentant le loyer de la période allant de janvier 2018 à décembre 2018 ;

Il prie le tribunal de déclarer l'action de maître CISSE YAO JULES irrecevable pour défaut de qualité pour agir et subsidiairement le débouter de son action à son égard ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs KAFANDO ADAMA et NIANG DAHIROU ont comparu ;

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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'expulsion de messieurs KAFANDO ADAMA et NIANG DAHIROU des locaux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chef et de les condamner à lui payer les sommes de 480.000 FCFA et 231.000 FCFA, au titre des arriérés de loyers ;

La demande 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 KAFANDO ADAMA prétend que l'action de maître CISSE YAO JULES doit être déclarée irrecevable pour défaut de qualité pour agir au motif qu'il occupe le local en vertu d'un bail conclu avec les ayants droits de feu KOUAKOU JOSEPH, propriétaires de l'immeuble et que l'ordonnance qui désigne le demandeur en qualité de séquestre ne lui a pas été signifiée à personne;

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 résulte de l'analyse des pièces au dossier, notamment , l'ordonnance N° 1337/2018 en date du 12 avril 2018 que maître CISSE YAO JULES a été désigné en qualité de séquestre avec pour mission de percevoir les loyers à venir des mains des locataires de la concession de feu YOBOUE ADIO GENEVIEVE, sis à l'avenue 16 rue 23, lot 408 B à Treichville ;

Il s'en induit que le demandeur a qualité pour percevoir les loyers au titre de l'occupation du local sus indiqué ;

Dans ces conditions, il sied de rejeter la fin de non-recevoir soulevée

par monsieur KAFANDO ADAMA et de déclarer l'action du demandeur recevable ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de maitre CISSE YAO JULES a été initiée dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite en sa qualité d'administrateur séquestre la condamnation des défendeurs à lui payer les sommes suivantes :

. monsieur NIANG DAHIROU : 231.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à novembre 2018, soit 07 mois ;

. monsieur KAFANDO ADAMA : 480.000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2018 à novembre 2018, soit 08 mois ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'ordonnance de nomination de monsieur CISSE YAO JULES a été signifié à monsieur KAFANDO ADAMA le 26 avril 2018 ;

Il en résulte que c'est à compter de cette date que le défendeur a eu connaissance de la désignation de maitre CISSE YAO JULES en qualité de séquestre chargé de recevoir les loyers du local qu'il occupe ;

Toutefois, il ressort de la quittance de loyer N° 004 versée au dossier que ce dernier s'est acquitté du loyer de la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018 entre les mains des ayants droits de feu KOUAKOU JOSEPH, ses bailleurs ;

Le tribunal constate que lesdits loyers ont été versés bien avant la notification de la désignation du séquestre à ce dernier ;

Il s'en induit que le paiement effectué par Monsieur KAFANDO ADAMA est régulier et libératoire, de sorte que maitre CISSE YAO JULES ne peut lui réclamer de payer à nouveau lesdits loyers entre ses mains ;

En revanche, ladite ordonnance n'ayant pas été signifiée à monsieur NIANG DAHIROU, elle ne lui est pas opposable ;

Dans conditions, il y a lieu de dire le demandeur mal fondé en sa demande et l'en débouter ;

Sur la demande d'expulsion

Maitre CISSE YAO JULES prie le tribunal d'ordonner l'expulsion de la

défenderesse du local loué ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que: « *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 ressort de cette disposition que l'expulsion du locataire est une conséquence de la résiliation du contrat de bail qui lie les parties ;

En l'espèce, le demandeur n'a pas sollicité la résiliation du bail qui le lie aux défendeurs, ce qui induit que le lien contractuel subsiste entre les parties ;

Dans ces conditions, maître CISSE YAO JULES est mal fondé à solliciter l'expulsion de messieurs KAFANDO ADAMA et NIANG DAHIROU des locaux qu'ils occupent ;

Il sied donc de le déclarer mal fondée en sa demande et de l'en débouter ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe 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 soulevée par monsieur KAFANDO ADAMA ;

Déclare recevable l'action de maître CISSE YAO JULES ;

CT


L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N° RCE: DD 282757

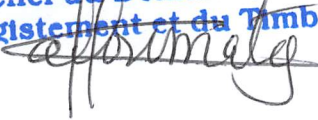
D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 19 MARS 2019.....
REGISTRE A.J. Vol. 45..... F° 23.....
N° 458..... Bord 190.1..... 23.....

REÇU : Dix huit mille francs

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



[illegible]