

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°3494/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur BEUGRE PRIVAT EUGENE  
(CABINET TRAORE DRISSA)

C/

1-La PHARMACIE DE LA MAIRIE  
D'ABOBO

2-Monsieur EBY EHOUNOUD  
(SCPA FORTUNA)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut  
de tentative de règlement amiable préalable ;

Déclare recevable l'action de monsieur  
BEUGRE Privat Eugène ;

Met hors de cause monsieur EBY Ehounoud ;

Dit l'action de monsieur BEUGRE Privat  
Eugène mal fondé en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 FEVRIER  
2019

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

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE,**  
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN K.  
EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et  
Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-  
SERGE,** Greffier;

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

**Monsieur BEUGRE PRIVAT EUGENE,** né le 12 juillet  
1931 à Aboisso, de nationalité ivoirienne, administrateur civil à  
la retraite et propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan  
Cocody les deux Plateaux SIDECI, villa n° 242, 09 BP 187  
Abidjan 09 ;

Lequel fait élection de domicile au **Cabinet TRAORE  
DRISSA,** Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant  
Abidjan Vieux Cocody, immeuble Pénitel derrière la Pharmacie  
la Corniche, 2<sup>ème</sup> étage, Téléphone : 22-44-32-84, Cellulaire :  
52-79-95-51, 01 BP 3626 Abidjan 01 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**-La PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO,** société à  
responsabilité limitée, sise à Abidjan commune d'Abobo  
derrière la mairie, 13 BP 2766 Abidjan 13, Téléphone : 03-75-  
72-13, prise en la personne de son représentant légal Monsieur  
EBY EHOUNOUD, né le 18 avril 1953, à Kouakro, de  
nationalité ivoirienne, Docteur en Pharmacie ;

**2-Monsieur EBY EHOUNOUD,** né le 18 avril 1953 à  
Kouakro, de nationalité ivoirienne, Docteur en Pharmacie,  
demeurant à la pharmacie de la mairie d'Abobo ;



04 12 19

gr

n° 1



Ayant pour conseil l'étude de la **Société Civile Professionnelle d'Avocats FORTUNA**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Aghien Las Palmas, résidences SICOI 2<sup>ème</sup> tranche, bâtiment M, 1<sup>er</sup> étage, porte 150, 04 BP 1894 Abidjan 04, Téléphone : 22-50-17-90 ;

Défendeurs ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 24 octobre 2018 la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 28 novembre 2018 ;

A cette date du 28 novembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier 2019 ;

Lequel délibéré a été rabattu et renvoyé au 16 janvier 2019 pour production du contrat liant les parties ;

A la date du 16 janvier 2019, la cause a de nouveau été mis en délibéré pour décision être rendue le 20 février 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 27 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement ;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces au 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**

Par exploit d'huissier en date du 02 Octobre 2018, monsieur BEUGRE Privat Eugène a fait servir assignation à la PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO et à monsieur EBY Ehounoud d'avoir à comparaître, le 24 Octobre 2018, par-



devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner *in solidum*, les défendeurs à lui payer la somme de 5.726.500 F CFA à titre de loyers impayés, outre les frais et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur BEUGRE Privat Eugène expose qu'il a donné en location à monsieur EBY Ehounoud, une parcelle de terrain formant le lot N°166 sis à Abobo non loin de la Mairie, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 130.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il affirme que sur les lieux loués, monsieur EBY Ehounoud exploite une pharmacie sous la dénomination « *PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO* » ;

Selon lui, les défendeurs n'ont pas payé les loyers dans l'intervalle des années 2012 à 2016, de sorte qu'ils lui sont redevables à ce jour, de la somme de 5.726.500 F CFA ;

C'est pourquoi, il sollicite leur condamnation à lui payer *in solidum*, ladite somme d'argent ;

Réagissant sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable soulevé par les défendeurs, monsieur BEUGRE Privat Eugène révèle qu'il a apposé son empreinte digitale sur le mandat spécial qu'il a donné à son conseil, d'autant qu'il n'a plus les aptitudes physiques pour apposer sa signature sur un quelconque document ;

D'ailleurs, il fait valoir qu'en pareille occurrence, l'empreinte digitale peut être valablement utilisée pour pallier la signature ;

Aussi, il affirme que les défendeurs ne rapportent pas la preuve, que cette empreinte digitale n'émane pas de lui ;

Par conséquent, il sollicite le rejet du moyen d'irrecevabilité fondée sur l'irrégularité du mandat spécial qu'il a donné à son conseil ;

Relativement à la contestation portant sur le quantum de sa créance, le demandeur rétorque que les défendeurs ne rapportent pas la preuve de l'avis à tiers détenteur dont ils se prévalent ;

Selon lui, seul ce document peut valablement justifier les paiements qu'ils prétendent avoir effectué au profit de



l'administration fiscale ;

En tout état de cause, il fait valoir que l'impôt pour lequel les défendeurs produisent les justificatifs, relève d'une charge fiscale perçue sur les loyers et due par le locataire, conformément à l'article 15 de la loi N°90-433 du 29 Mai 1990 portant loi de finances de la gestion 1991 ;

Ladite charge fiscale, étant selon lui, distincte de l'impôt foncier qui incombe au propriétaire de l'immeuble loué ;

Dès lors, pour lui, s'il est établi que les défendeurs ont effectivement payé l'impôt locatif sus indiqué au fisc, le montant par eux acquitté ne saurait en aucun cas être déduit de sa créance de 5.726.500 F CFA ;

En réplique, la PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO et monsieur EBY Ehounoud font remarquer que le mandat spécial dont s'est prévalu le conseil de monsieur BEUGRE Privat Eugène, à l'effet d'entreprendre la tentative de règlement amiable à leur égard, ne comporte qu'une empreinte digitale ;

Selon eux, cette empreinte digitale ne saurait en aucun cas suppléer la signature du demandeur, alors et surtout que rien ne permet de lui en attribuer la paternité ;

Ils prétendent donc que le mandat spécial en cause est irrégulier, en ce que le demandeur, administrateur civil de son état, sachant parfaitement lire et signer, n'y pas apposé sa signature ;

Aussi, prient-ils, la juridiction de céans de déclarer l'action irrecevable, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Subsidiairement au fond, les défendeurs font valoir que la locataire de monsieur BEUGRE Privat Eugène, est la PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO, et non monsieur EBY EHounoud ;

Ils précisent, que cette officine est constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée, ayant donc une personnalité juridique distincte de son gérant monsieur EBY Ehounoud ;

De la sorte, ils sollicitent la mise hors de cause de celui-ci, motif pris de ce que seule la PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO peut être appelée à défendre dans la présente cause ;

En outre, ils avancent qu'en raison de la défaillance de monsieur BEUGRE Privat Eugène vis-à-vis de l'administration





fiscale, le fisc leur a adressé courant année 2012 un avis à tiers détenteur, leur enjoignant ainsi de payer directement les loyers à l'administration fiscale ;

Ainsi, ils indiquent avoir payé à la comptabilité de ladite administration, dans l'intervalle de l'année 2012 au 19 Décembre 2017, la somme de 3.640.000 F CFA ;

Ils plaident en conséquence, que ce montant soit déduit de la somme de 5.726.500 F CFA réclamée par le demandeur ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

La Pharmacie de la Mairie d'Abobo et monsieur EBY Ehounoud ont fait valoir leurs moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux de ressort**

Aux termes des dispositions 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est inférieur à vingt-cinq millions ;

Dès lors, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

#### **Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable**

La PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO et monsieur EBY Ehounoud sollicitent l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable, au motif que le mandat spécial dont s'est prévalu le conseil de monsieur BEUGRE Privat Eugène à cette fin, comporte non pas la signature de ce dernier, mais plutôt une simple empreinte



digitale ;

Monsieur BEUGRE Privat Eugène s'oppose à ce moyen, arguant que l'empreinte digitale peut valablement suppléer la signature, en cas d'incapacité physique empêchant celui dont elle émane de signer ;

Ils ajoutent qu'en tout état de cause, les défendeurs ne rapportent pas la preuve de ce que l'empreinte digitale en cause n'émane pas de lui ;

L'article 5 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce dispose :

*« La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisie 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 *in fine* de la même loi ajoute : *« Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable » ;*

Il en découle que les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce, faute de quoi l'action doit être déclarée irrecevable ;

Dans cette phase, les parties en présence qui sont donc les titulaires des droits objectifs en cause, peuvent procéder elles-mêmes à leur rapprochement en vue d'un règlement amiable ;

Elles peuvent également le faire par l'intermédiaire de leurs représentants par le biais de la technique juridique de la représentation, qui est le mécanisme par lequel une personne (le représentant) accomplit un acte juridique pour le compte d'une autre personne (le représenté), ce mécanisme reposant essentiellement sur le pouvoir conféré au représentant ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier, que par courrier du 04 Juin 2018, le conseil de monsieur BEUGRE Privat Eugène a initié la tentative de règlement amiable préalable à l'égard des défendeurs, en vertu d'un mandat spécial à lui donné par son client le 29 Mai 2018 ;

Les défendeurs contestent la régularité de ce mandat, au motif qu'il comporte non pas la signature du mandant, mais plutôt, une simple empreinte digitale ;

Toutefois, en droit des contrats, la signature tout comme

65



l'empreinte digitale revêtent une singularité particulière, de sorte qu'elles peuvent être utilisées l'une indépendamment de l'autre, en vue de donner son consentement à un acte ;

Dès lors, ce n'est pas à bon droit que les défendeurs font grief au mandat spécial de comporter une empreinte digitale au lieu d'une signature ;

En tout état de cause, ils ne prouvent pas que l'empreinte digitale dont s'agit, n'émane pas de monsieur BEUGRE Privat Eugène ;

D'où il suit, que le mandat spécial du 29 Mai 2018 donné par le demandeur à son conseil est régulier ;

Par conséquent, il y a lieu de dire que la tentative de règlement amiable initiée en vertu dudit mandat spécial donné au conseil est conforme à la loi et rejeter la présente fin de non recevoir, comme étant injustifiée ;

#### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action ayant été introduite dans les conditions de forme et de délai prévus par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

#### **AU FOND**

#### **Sur la mise hors de cause de monsieur EBY Ehounoud**

Aux termes de l'article 329 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique : « *Dans les rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que le présent Acte uniforme attribue expressément aux associés.*

*La société est engagée, même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.*

*Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants qui résultent du présent article sont inopposables aux tiers de bonne foi. »*

Il ressort de ce texte que tous les actes du gérant d'une Société à Responsabilité Limitée engagent la société dont il est le représentant légal ;



En l'espèce, il n'est pas contesté que la PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO est une société à responsabilité limitée dont monsieur EBY Ehounoud est le gérant ;

Le demandeur prétend que c'est avec ce dernier qu'il a conclu le contrat de bail portant sur son local dans lequel celui-ci exerce sous la dénomination de PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO ;

Or, des pièces du dossier, il ne ressort ni la preuve d'une telle allégation ni celle d'un engagement personnel pris par monsieur EBY Ehounoud et qui pourrait justifier qu'il soit tenu personnellement au paiement des sommes réclamés au titre des loyers, en même temps que la société dont il est le gérant ;

En conséquence, il y a lieu de le mettre hors de cause dans la présente procédure ;

#### **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

Monsieur BEUGRE Privat Eugène sollicite la condamnation de la PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO à lui payer la somme 5.726.500 F CFA au titre des loyers échus et impayés de 2012 à 2016 ;

La PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABODO prie la juridiction de céans de déduire de ce montant, la somme de 3.640.000 F CFA qu'ils ont acquitté au fisc, au titre de l'impôt foncier dû par monsieur BEUGRE Privat Eugène, propriétaire de l'immeuble loué ;

Suivant la jurisprudence constante, la demande en paiement de loyers ne peut valablement prospérer, que si le bailleur précise le quantum de sa créance et la période concernée par celle-ci ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que monsieur BEUGRE Privat Eugène sollicite la condamnation de LA PHARMACIE DE LA MAIRIE D'ABOBO, à lui payer la somme de 5.726.500 F CFA, au titre des loyers échus et impayés ayant couvert la période de 2012 à 2016 ;

Toutefois, la période ainsi indiquée, est vague et imprécise, de sorte qu'elle ne permet pas au tribunal de céans de déterminer la période exacte concernée par les arriérés de loyers réclamés ;

Dès lors, en application de la règle jurisprudentielle sus énoncée, il y a lieu de le déclarer en l'état mal fondé en sa demande et l'en débouter en l'état, ainsi que de sa demande d'exécution provisoire du présent jugement ;





### Sur les dépens

Monsieur BEUGRE Privat Eugène succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Déclare recevable l'action de monsieur BEUGRE Privat Eugène ;

Met hors de cause monsieur EBY Ehounoud ;

Dit l'action de monsieur BEUGRE Privat Eugène mal fondé en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



NS 00 28 28 04

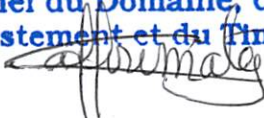
D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 11 AVR 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 48 F° 29  
N° 596 Bord 285/ 93

REÇU : Dix huit mille francs

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



[illegible]