

REPUBLICHE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 072/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/03/2019

Affaire :

Madame MOBIO SOGO

C/

Madame AHING KOSSOUA
NANAN ADINGRA épouse
N'GUETTIA

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette les fins de non-recevoir tirées du défaut de tentative de règlement amiable et du défaut de qualité pour agir soulevé par madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA ;

Déclare irrecevable la demande en démolition pour défaut de règlement amiable préalable ;

Déclare recevables les autres demandes principales de MOBIO SOGO et la demande reconventionnelle de madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA ;

Dit madame MOBIO SOGO partiellement fondée ;

Constate que le contrat de bail liant les parties a expiré depuis 2016 ;

Donne acte aux parties de ce que madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse a libéré les lieux ;

Déclare sans objet la demande d'expulsion de madame MOBIO SOGO ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son ordinaire du 20 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs N'GUESSAN
K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS,**
Assesseurs ;

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

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

Madame MOBIO SOGO, née le 11-12-1956 à Songon, de nationalité ivoirienne, Ménagère, domiciliée à Songon, téléphone : 47-25-64-94 ;

Demanderesse:

D'une part ;

Et ;

**Madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse
N'GUETTIA**, née le 15-02-1976 à Adjame, de nationalité ivoirienne, Commerçante, y demeurant à Abidjan Yopougon Cité Verte, téléphone : 09-75-87-29 ;

Défenderesse:

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 09 janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 16 janvier 2019 pour la demanderesse ;

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 203/2019 et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 13 février 2019 ;

Condamne madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA à lui payer la somme de 300.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de 2015 à 2018 ;

Déboute madame MOBIO SOGO du surplus de ses prétentions ;

Dit madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.



A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 mars 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme 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 20 décembre 2018, madame MOBIO SOGO a fait servir assignation à madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 09 janvier 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;

- prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;

- en conséquence ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- ordonner la démolition de tous les édifices entrepris sur le site donné en location à madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA ;

- la condamner à lui payer la somme d'un million neuf cent quatre-vingt-dix mille (1.990.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, madame MOBIO SOGO explique qu'elle est propriétaire coutumier d'un espace de terrain situé au village Adiapodoumé au KM 17 route de Dabou, d'une contenance de 01 Ha;

Elle ajoute qu'elle a été approchée par madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA au fin de louer une partie de ladite parcelle pour la réalisation d'un poulailler ;

Elle poursuit qu'elles ont donc conclu un contrat de bail portant sur la location d'une partie dudit terrain, moyennant un loyer annuel de 200.000 F CFA ;

Toutefois, poursuit-t-elle, sans son consentement, madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA a outrepassé les limites du site qu'elle lui a octroyé pour occuper, en plus 2000 m², sur lesquels elle a construit deux (02) autres hangars ;

Elle prétend qu'elles ont donc convenu d'un loyer annuel de 240.000 F au titre de cette nouvelle occupation, de sorte que la défenderesse devait désormais s'acquitter d'un loyer annuel de 440.000 FCFA pour l'ensemble de la parcelle occupée ;

Elle fait savoir que la défenderesse ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 1.990.000 FCFA, soit 550.000 FCFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de 2015 à 2018 au titre du premier contrat de bail et 1.440.000 FCFA pour les loyers échus et impayés de la période de 2013 à 2018, s'agissant du second contrat ;

Elle indique que la défenderesse n'a pas dénoncé les contrats et a abandonné les lieux loués, laissant ainsi toutes les constructions dans un état inexploitable ;

Elle soutient qu'elle a fait constater l'abandon du local par un procès-verbal qu'elle a dénoncé à la défenderesse par exploit du 31 août 2018 et l'a sommé à la même date de payer les loyers réclamés ;

Pour toutes ces raisons, elle demande au tribunal de prononcer la résiliation des contrats de bail les liant, d'ordonner la démolition de tous les édifices élevés sur le site litigieux et de condamner la défenderesse à lui payer la somme d'un million neuf cent quatre-vingt-dix mille (1.990.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

En réplique, madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité pour agir et défaut de tentative de règlement amiable ;

Sur le premier moyen d'irrecevabilité, elle fait savoir que madame MOBIO SOGO ne justifie pas sa qualité de propriétaire terrien par un titre juridique, ce, en violation des dispositions de l'article 3-2 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Sur le second moyen, elle argue que la défenderesse n'a pas procédé à la tentative de règlement amiable avant la saisine du tribunal ;

Subsiliairement au fond, elle fait valoir qu'elle est liée à la demanderesse par un seul contrat en vertu duquel, elle occupe le site litigieux, moyennant un loyer mensuel de 200.000 FCFA ;

Elle indique qu'elle a quitté le site en juin 2016 en restant devoir à madame MOBIO SOGO la somme de 150.000FCFA, toutefois, dit-elle, puisqu'elle lui a versé la somme de 200.000 FCFA au titre de la caution pour l'occupation du local, il s'est opéré une compensation de sorte que, la demanderesse doit lui rétrocéder la somme de 50.000 FCFA au titre du reliquat du montant de la caution ;

Elle souligne qu'elle a pris le soin d'informer madame MOBIO SOGO de

son départ et que c'est elle, qui lui a demandé de laisser sur le site les bâtiments qu'elle a édifiés aux fins de les exploiter, moyennant un loyer mensuel de 50.000 FCFA ;

Ainsi, souligne-t-elle, la demanderesse reste lui devoir la somme de 1.650.000 FCFA, soit 50.000 FCFA au titre du reliquat de la caution et 1.600.000 FCFA représentant les arriérés de loyers de la période de juillet 2016 à décembre 2018, soit 32 mois ;

Pour toutes ces raisons, elle demande au tribunal de déclarer irrecevable l'action de madame MOBIO SOGO pour défaut de tentative de règlement amiable préalable et défaut de qualité pour agir et subsidiairement au fond, déclarer la demanderesse mal fondée en sa demande en paiement et la condamner à lui payer la somme de 1.650.000 FCFA ;

En outre, elle prie le tribunal de lui accorder un délai pour enlever ses constructions sur le site litigieux ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA a conclu ;

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, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, d'ordonner son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, de la condamner à lui payer la somme de 1.990.000 FCFA au titre des arriérés de loyers et ordonner la démolition des constructions édifiées sur le site ;

Reconventionnellement, celle-ci demande la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 1.650.000 FCFA ;

Les demandes de résiliation, d'expulsion de démolition et de délai étant

indéterminées, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur l'exception d'irrecevabilité tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable

La défenderesse soulève l'irrecevabilité de l'action de madame MOBIO SOGO pour défaut de tentative de règlement amiable préalable prescrite par la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Aux termes de l'article 5 de la loi 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* » ;

Par ailleurs, l'article 41 in fine de la même loi ajoute, que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il ressort de ces dispositions qu'à peine d'irrecevabilité de leur action, 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 ;

Le tribunal rappelle que l'action de madame MOBIO SOGO est constituée de ses demandes en résiliation et en expulsion, en paiement de loyers puis en démolition des constructions érigées sur sa parcelle ;

En matière de résiliation de bail à usage professionnel et d'expulsion, l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial prévoit une procédure particulière, consistant à adresser une mise en demeure préalable à la partie adverse, au moins un mois avant la saisine des juridictions compétentes ;

Or, il résulte de l'article 10 du traité OHADA que les actes uniformes sont d'application directe et obligatoire nonobstant toutes dispositions contraires de droit interne ;

Il s'ensuit que l'exigence d'une tentative de règlement amiable à initier par les parties avant toute saisine du tribunal de commerce, prescrite par les articles 5 et 41 de la loi ivoirienne n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, ne peut s'appliquer en matière de résiliation et expulsion ; l'article 10 susvisé consacrant la supériorité de l'acte uniforme sur la loi interne ;

En outre, en raison du lien de connexité existant entre les demandes en résiliation, en expulsion et la demande en paiement de loyers introduite

dans le même acte d'assignation, la tentative de règlement amiable relativement à cette demande n'est pas obligatoire ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la défenderesse relativement à ces demandes ;

En revanche, aucune disposition particulière n'étant prévue en ce qui concerne la demande de démolition, celle-ci est régie par le droit général de sorte que les dispositions des articles 5 et 41 de la loi susvisé s'appliquent à cette demande relativement à sa recevabilité ;

Or, il est établi à l'analyse des pièces du dossier que madame MOBIO SOGO n'a pas procédé à la tentative de règlement amiable préalable avant la saisine du tribunal de céans ;

Dans ces conditions, il y a lieu de faire droit à la demande de la défenderesse et de dire madame MOBIO SOGO irrecevable en sa demande en démolition pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Sur l'exception d'irrecevabilité tirée du défaut de qualité pour agir

Madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA soulève l'irrecevabilité de l'action de madame MOBIO SOGO pour défaut de qualité pour agir au motif qu'elle ne justifie pas de sa qualité de propriétaire terrien par la production d'un titre de propriété, ce, en violation des dispositions de l'article 3-2 du code de procédure civile, commerciale et administrative

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 des contrats de location en date des 22 septembre 2012 et 31 décembre 2012 produits au dossier que les parties sont liées par un contrat de bail en vertu duquel la demanderesse a cédé une parcelle à la défenderesse moyennant paiement annuel d'un loyer de 200.000 FCFA ;

C'est donc en sa qualité de bailleresse que la demanderesse a saisi le tribunal, ce qui induit qu'elle a donc qualité pour agir sans avoir à produire un titre de propriété sur la parcelle litigieuse ; le litige opposant les parties n'étant pas relatif à la propriété du local loué ;

Il sied donc de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par la défenderesse et dire madame MOBIO SOGO recevable en son action ;

En outre, la demande reconventionnelle a été initiée conformément à la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande principale

Sur la demande en paiement des loyers

Madame MOBIO SOGO explique qu'elle est liée à la défenderesse par deux contrats de bail moyennant loyers annuels de 200.000 FCFA et 240.000 FCFA ;

Elle sollicite à ce titre la condamnation de madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA à lui payer la somme d'un million neuf cent quatre-vingt-dix mille (1.990.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés, soit 550.000 FCFA représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de 2015 à 2018 au titre du premier contrat de bail et 1.440.000 FCFA pour les loyers échus et impayés de la période de 2013 à 2018, s'agissant du second contrat ;

La défenderesse fait valoir qu'elle est liée à la demanderesse par un seul contrat en vertu duquel elle occupe le site litigieux, moyennant un loyer mensuel de 200.000 FCFA, prétend en outre qu'elle a quitté le site depuis 2016 et qu'elle ne reste rien lui devoir au titre des loyers ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

En outre, l'article 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise 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* »;

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au

paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant comme provenant des pièces dénommées contrat de location en date du 22 septembre 2012 et 31 décembre 2013, produits au débats que madame MOBIO SOGO a donné en location à madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA son terrain moyennant loyer annuel de 200.000 FCFA ;

En outre, aucune autre pièce au dossier ne rapporte la preuve que les parties ont convenu d'un autre bail relativement à la parcelle litigieuse ;

A défaut donc pour madame MOBIO SOGO de rapporter la preuve de l'existence d'un second contrat de bail, il y a lieu de dire, contrairement à ses prétentions que les parties sont liés par le seul contrat de bail sus invoqué ;

Madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA relève qu'elle a quitté le site depuis 2016, toutefois, elle n'a pas dénoncé le contrat de bail ni initié une action en résiliation du bail de sorte que la demanderesse n'a pas pu jouir du local ;

Dans ces conditions, c'est à bon droit que la demanderesse lui réclame le loyer de la période sus indiquée ;

Toutefois, il ressort des quittances de loyers en date des 20 juillet 2015 et 12 février 2016 que madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA a payé la somme totale de 250.000 FCFA au titre des loyers réclamés par madame MOBIO SOGO ;

La demanderesse réclamant 550.000 FCFA au titre des arriérés de loyers, il y a lieu de dire ce chef de demande de partiellement fondé et de condamner à madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA à lui payer la somme de 300.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de 2015 à 2018 et la débouter du surplus de sa demande ;

Sur les demandes en résiliation et en expulsion

Madame MOBIO SOGO sollicite la résiliation du contrat de bail liant à la défenderesse et son expulsion du local loué pour non-respect de ses obligations contractuelles ;

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 résulte de ce texte qu'en cas de non-respect par l'une des parties au contrat de bail de ses obligations l'autre peut demander la résiliation du contrat de bail les liant et son expulsion ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier notamment du procès-verbal de constat de l'état des lieux en date du 22 août 2018 que madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA a quitté le local objet du contrat de bail ;

Il résulte également des conclusions de la défenderesse qu'elle a quitté le local loué depuis le mois de juin 2016 ;

Il y a donc lieu de constater que le contrat de bail liant les parties a pris fin depuis 2016 et donner acte aux parties de ce que la défenderesse a libéré les lieux ;

Sur la demande reconventionnelle

Sur le paiement des loyers et du reliquat de la caution

La défenderesse fait valoir qu'elle a informé madame MOBIO SOGO de son départ et que c'est elle qui lui a demandé de laisser sur le site les bâtiments qu'elle a édifiés aux fins de les exploiter, moyennant un loyer mensuel de 50.000 FCFA ;

Elle demande au tribunal de la condamner à lui payer la somme de 1.650.000 FCFA, soit 50.000 FCFA au titre du reliquat de la caution et 1.600.000 FCFA représentant les arriérés de loyers de la période de juillet 2016 à décembre 2018, soit 32 mois ;

Toutefois, elle ne rapporte pas la preuve de la convention conclue entre elles, ni ne fait la preuve qu'elle a versé à la demanderesse une caution, ce, en violation des dispositions de l'article 1315 du code civil ;

Il y a lieu dans ces conditions de la déclarer mal fondée en sa demande :

Sur le délai sollicité par la défenderesse

Madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA demande au tribunal de lui accorder un délai pour enlever ses constructions érigées sur le site ;

Toutefois, l'action en démolition de la demanderesse a été déclarée irrecevable, de sorte qu'elle n'a plus intérêt à solliciter un tel délai ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire sa demande sans objet et de la rejeter ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les fins de non-recevoir tirées du défaut de tentative de règlement amiable et du défaut de qualité pour agir soulevé par madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA ;

Déclare irrecevable la demande en démolition pour défaut de règlement amiable préalable ;

Déclare recevables les autres demandes principales de MOBIO SOGO et la demande reconventionnelle de madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA ;

Dit madame MOBIO SOGO partiellement fondée ;

Constate que le contrat de bail liant les parties a expiré depuis 2016 ;

Donne acte aux parties de ce que madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse a libéré les lieux ;

Déclare sans objet la demande d'expulsion de madame MOBIO SOGO ;

Condamne madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA à lui payer la somme de 300.000 FCFA, représentant les loyers et reliquats de loyers échus et impayés de la période de 2015 à 2018 ;

Déboute madame MOBIO SOGO du surplus de ses prétentions ;

Dit madame AHING KOSSOUA NANAN ADINGRA épouse N'GUETTIA mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

~~Hautier~~

~~Merle~~

26/04/19

GR
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 07 MAI 2019.....
REGISTRE A.J Vol..... 45..... F° ..36.....
N°..... 748..... Bord. 283.1.03.....

REÇU : GRATIS

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

ceffamalé

