

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4425/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/03/2019Affaire :

Monsieur HABA CECE

(TOGBA LOUSSOU LOUISE)

c/

Monsieur OUANGA BOUKARE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 16 novembre 2017 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation et en expulsion de monsieur HABA CECE pour défaut de mise en demeure ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur OUANGA BOUKARE à lui payer la somme de 4.920.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2011 à décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance.

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique 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:

Monsieur HABA CECE, né en 1957 en Guinée, de nationalité Guinéenne, couturier, demeurant à Abidjan Vridi canal, téléphone : 05-38-29-02 ;Ayant élu domicile au Cabinet de **Maître TOGBA LOUSSOU Louise**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Plateau, 8 Boulevard Carde, Immeuble Borg, 1er étage, téléphone : 20-21-51-36/34, 04 BP 2840 Abidjan 04 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur OUANGA BOUKARE, né le 02-05-1974 à Bazeba, commerçant de nationalité Burkina, demeurant à Abidjan Vridi Canal ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 28 décembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 02 janvier 2019 devant la 3^e chambre pour attribution;

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

20 10 14

1

cm A Togzr

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 06 février 2019 ;

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 ;

Oui 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 17 décembre 2018, monsieur HABA CECE a fait servir assignation à monsieur OUANGA BOUKARE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 28 décembre 2018, aux fins d'entendre :

-prononcer la résiliation du bail qui les lie ;

-ordonner l'expulsion de monsieur OUANGA BOUKARE du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef;

-le condamner à lui payer la somme de 4.920.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2011 à décembre 2018 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

- condamner le défendeur aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, monsieur HABA CECE expose que depuis 1993, il est attribuaire d'une parcelle de terrain, d'une superficie de 16 m², située à Vridi canal et dépendant du domaine public ;

Il ajoute que cette parcelle lui a été attribuée par la mairie de Port Bouet à l'effet d'y réaliser des constructions précaires à usage commercial et artisanal ;

Il relève qu'en 2006, monsieur OUANGA BOUKARE lui a versé la somme de 500.000 FCFA à titre d'avance sur loyer pour la réservation de 04 magasins en construction sur la parcelle et avec son accord a achevé le 06 août 2007, les travaux de construction desdits magasins pour un coût total de 2.107.300 FCFA ;

Il prétend qu'ils ont convenu que le coût des travaux ainsi que la

sommes de 500.000 FCFA versés au titre de l'avance sur les loyers, soit au total la somme de 2.607.300 FCFA devait être déduite du loyer mensuel de 60.000 FCFA à raison de 15.000 FCFA par magasin, jusqu'à apurement total dudit montant ;

Il soutient que de la période d'août 2007 à mars 2011, monsieur OUANGA BOUKARE a apuré la somme de 2.640.000 FCFA représentant 44 mois de loyers et devait par conséquent commencer à payer les loyers à compter d'avril 2011 ;

Il prétend toutefois que ce dernier se fondant sur une prétendue attestation de vente en date du 20 février 2013 refuse de payer les loyers au motif qu'il a acquis la parcelle avec lui ;

Il fait savoir que ladite attestation étant fausse, il a attrait monsieur OUANGA BOUKARE par devant le parquet près le tribunal de première instance d'Abidjan qui l'a déclaré coupable des faits de faux et usage de faux et ladite décision a été confirmée par l'arrêt N° 97/17 en date du 22 février 2017, rendu par la cour d'Appel d'Abidjan ;

Aussi prétend-t-il que d'avril 2011 à décembre 2018, monsieur OUANGA BOUKARE reste lui devoir la somme de 4.920.000 FCFA correspondant à 82 mois de loyers échus et impayés ;

Il fait savoir qu'en dépit de ses nombreuses relances, et de la mise en demeure qu'il lui a servie le 16 novembre 2017, celui-ci ne s'est pas exécuté ;

Il indique que cette attitude lui cause un préjudice énorme qu'il convient de faire cesser ;

Répondant aux écritures de monsieur OUANGA BOUKARE, il fait remarquer qu'il paie régulièrement à la mairie de Port-Bouët la taxe d'occupation du domaine public et qu'en percevant ladite taxe, la mairie procède ainsi à une tacite reconduction de l'autorisation d'occupation du domaine public qu'il détient ;

En outre, il fait remarquer qu'il s'acquitte régulièrement des impôts ;

Estimant qu'il a donc qualité et intérêt pour agir, il prie le Tribunal de prononcer la résiliation du bail qui les lie, d'ordonner l'expulsion de monsieur OUANGA BOUKARE des locaux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 4.920.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2011 à décembre 2018 ;

En réplique, monsieur OUANGA BOUKARE fait valoir que monsieur HABA CECE justifie ses droits sur la parcelle querellée par une fiche d'identification de construction précaire portant sur la parcelle querellée en date du 05 mars 2013 ;

Il fait observer qu'il est de jurisprudence constante que toute occupation privative du domaine public est accordée pour une période

d'un (01) an renouvelable et que cette autorisation doit être expresse sauf clause de tacite reconduction ;

Il prétend toutefois qu'à l'analyse, la fiche d'identification dont se prévaut monsieur HABA CECE ne comporte aucune clause de tacite reconduction et que ce dernier n'a produit aucun renouvellement de ladite fiche ;

Il argue qu'en vertu du principe du parallélisme des formes, une décision prise par une autorité dans les formes déterminées ne peut être anéantie par elle qu'en respectant les mêmes formes et que fort de ce principe, le paiement de la taxe d'occupation du domaine public ne peut constituer une tacite reconduction de l'autorisation d'occupation délivrée à monsieur HABA CECE ;

Il en déduit que l'autorisation d'occupation délivrée au demandeur n'est plus valable et qu'il est désormais un occupant sans droit ni titre et n'a donc ni intérêt, ni qualité pour agir, conformément à l'article 3 du code de procédure civile commerciale et administrative ;

Pour toutes ces raisons, il demande au tribunal de déclarer son action irrecevable et subsidiairement au fond, de le déclarer mal fondé ;

Conformément aux dispositions de 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 la demande en résiliation et expulsion qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur OUANGA BOUKARE 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 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, le demandeur sollicite la résiliation du bail et l'expulsion de monsieur OUANGA BOUKARE des locaux loués qu'il occupe, tant

de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chez et sa condamnation à lui payer la somme de 4.920.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2011 à décembre 2018 ;

La demande de résiliation et 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

Le défendeur prie le tribunal de déclarer l'action de monsieur HABA CECE irrecevable pour défaut de qualité pour agir au motif que la fiche d'identification de construction précaire en date du 05 mars 2013 que lui a délivrée la mairie de Port-Bouët en vue d'occuper le site était valable pour une période d'un an et est donc devenue caduque ;

Ce dernier s'y oppose et excipe qu'il paie régulièrement à la mairie de Port-Bouët la taxe d'occupation du domaine public, et qu'en percevant ladite taxe, la mairie procède ainsi à une tacite reconduction de son autorisation d'occupation du domaine public ;

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 est constant comme résultant du document dit « *fiche d'identification de constructions précaires à usage commercial et artisanal* » en date du 03 mai 2013 que la parcelle litigieuse, faisant partie du domaine public a été cédée au demandeur par la mairie de Port Bouet ;

Il ressort également des pièces du dossier notamment des taxes des 30 avril 2009, 08 septembre 2017 ainsi que du reçu du 27 juin 2014 délivré par le service des impôts que le demandeur s'acquitte des taxes et des impôts, relativement à l'occupation de la parcelle ;

En outre, l'acte délivré à monsieur HABA CECE étant un acte administratif, l'appréciation de la régularité dudit acte relève de l'autorité administrative ;

Or, il n'est produit au dossier aucune décision de la mairie de Port-Bouët procédant au retrait de la parcelle à monsieur HABA CECE ou

constatant la caducité de son occupation, de sorte que le défendeur est mal fondé en l'espèce à s'en prévaloir ;

Il en résulte que le droit d'occupation du demandeur de la parcelle objet du litige ne souffre d'aucune contestation ;

En l'espèce, il ressort des déclarations des deux parties à l'instance qu'elles sont liées par un contrat de bail et c'est donc en sa qualité de bailleur que le demandeur a saisi le tribunal, ce qui induit qu'il a donc qualité pour agir ;

Il sied dans ces conditions de rejeter l'exception d'irrecevabilité pour défaut de qualité pour agir soulevée par monsieur OUANGA BOUKARE ;

Sur la recevabilité des demandes en résiliation et en expulsion

Le demandeur sollicite la résiliation du bail le liant au défendeur et son expulsion des locaux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *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 ces dispositions que la demande de résiliation et d'expulsion est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la

juridiction compétente peut relever d'office son inobservation;

En l'espèce, de l'analyse de la mise en demeure du 16 novembre 2017, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisi aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personnes et de tout occupant de leur chef;

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie au défendeur est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la demande de résiliation et d'expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par monsieur HABA CECE irrecevable pour défaut de mise demeure ;

Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyers

L'action en paiement de monsieur HABA CECE a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Le demandeur sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de la somme de 4.920.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2011 à décembre 2018 ;

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 1134 du code civil précise que: « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites* »;

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 acquis à l'analyse des pièces du dossier que le défendeur a manqué à son obligation de payer des loyers, de sorte qu'il reste devoir la somme de 4.920.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2011 à décembre 2018;

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par le défendeur il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur HABA CECE bien fondé et de condamner le défendeur à lui payer la somme de 4.920.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2011 à décembre 2018 ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :* »

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre à monsieur HABA CECE de récupérer ses locaux pour en jouir à sa guise et de rentrer dans ses fonds ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

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 ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 16 novembre 2017 ;

Déclare irrecevables les demandes en résiliation et en expulsion de monsieur HABA CECE pour défaut de mise en demeure ;

Le déclare recevable en sa demande en paiement ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur OUANGA BOUKARE à lui payer la somme de 4.920.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'avril 2011 à décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne le défendeur 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. /.

15% x 4920000 = 73800



73800

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 07 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 36

N°. 717 Bord. 2821 D9

DEBET : *15% x 4920000 = 73800*

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

