

APPÉL N° 606 DU 13/05/19

30 VUS
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4309/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur DIAGOU NIAMKEY
(Maître YEO MASSEKRO)

C/

Monsieur KOUASSI KOFFI
GNAVEBO
(Maître CESAIRES KOICOU-
HANGBAN)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare irrecevable l'action de monsieur
DIAGOU Niamkey pour défaut de qualité
pour agir ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 MARS 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA,
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE
AUGUSTE, Assesseurs ;**

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

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

Monsieur DIAGOU NIAMKEY, né le 01 janvier 1944 à
Abidjan Aboboté, commune d'Abobo-gare, assureur à la retraite
et propriétaire de l'hôtel MANDANY sis à Aboboté-extension, 08
BP 1113 Abidjan 08 ;

Lequel pour les présentes, fait élection de domicile au cabinet de
Maître YEO MASSEKRO, Avocat près la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau, immeuble SCIA 9, 5^{ème}
étage porte 53 en face du stade Félix Houphouët Boigny, 04 BP
2811 Abidjan 04, Téléphone : 20-21-87-29/20-21-88-13,
Cellulaire : 09-41-67-27/45-94-27-74 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur KOUASSI KOFFI GNAVEBO, locataire gérant
libre de l'hôtel MANDANY ou son représentant légal, pris en la
personne du réceptionniste dudit hôtel, hôtel sis à Aboboté
Extension ou à Cocody Angré, derrière la cité Star 9 ;

Lequel pour les présentes, fait élection de domicile au cabinet de
Maître CESAIRES KOICOU-HANGBAN, Avocat près la Cour
d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody Riviera 3 rond-
point Sainte famille (Cap Nord), résidence la Paix 1, 2^{ème} étage,
appartement 8, 25 BP 2248 Abidjan 25, Côte d'Ivoire,
Téléphone : 22-49-98-17 ;

Défendeur ;

150 U + 9
on
1



1965
U.S.
Postage

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 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 23 janvier 2019 ;

A cette date du 23 janvier 2019, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 27 février 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 13 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

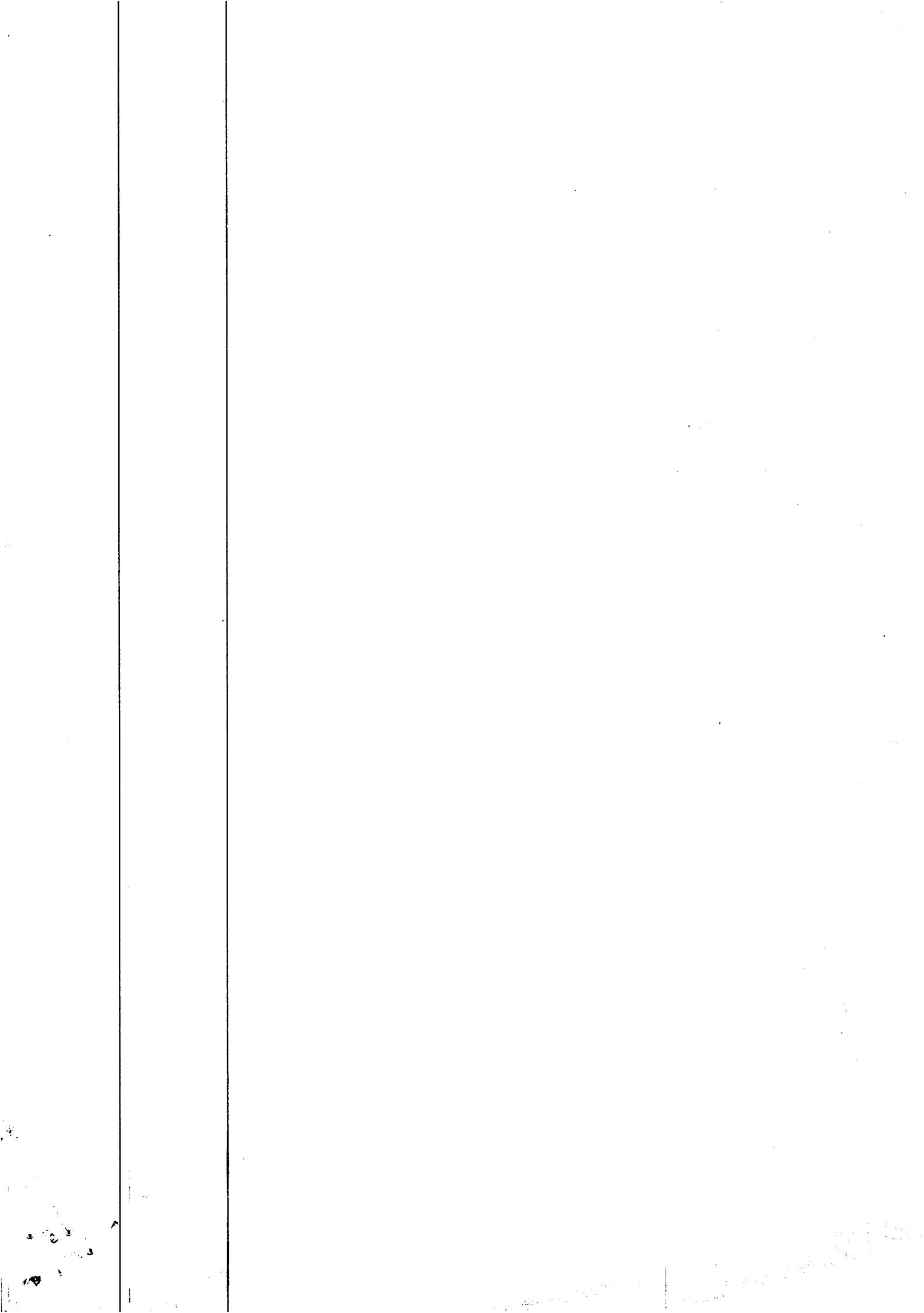
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 11 Décembre 2018, monsieur DIAGOU Niamkey a fait servir assignation à monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo, d'avoir à comparaître, le 19 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- Ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués ;
- Condamner ce dernier à lui payer la somme de 27.900.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- Condamner également celui-ci, à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, monsieur DIAGOU Niamkey expose que par contrat du 21 Juillet 2011, il a donné en gérance libre, à monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo, son complexe immobilier



bâti sur le lot N°1955 bis îlot 167 sis à Cocody Angré Aboboté, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 450.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il précise, que ce contrat a été conclu pour une durée de 05 ans, allant du 21 Juillet 2011 au 20 Juillet 2016 ;

Il explique, qu'en raison d'une dette dont il était redevable envers le défendeur, il a convenu avec ce dernier, d'un prélèvement à hauteur de 300.000 F CFA sur le loyer mensuel ;

Il prétend qu'ainsi, ce dernier lui a payé un loyer de 150.000 F CFA, à compter de la signature du contrat, jusqu'à l'apurement de sa dette, au mois de Décembre 2018 ;

Selon le demandeur, en dépit d'avoir à recouvrer sa créance par le biais de ces ponctions, monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo a continué de lui payer un loyer de 150.000 F CFA, de Janvier 2013 à Juin 2015 ;

Ainsi, il indique que pour cette période, le défendeur lui est redevable de la somme de 9.000.000 F CFA ;

Il ajoute, que de Juillet 2015 à Décembre 2018, le défendeur ne lui a payé aucun loyer, de sorte qu'il lui est redevable à ce titre, de la somme de 18.900.000 F CFA, portant ainsi le total de sa créance à la somme de 27.900.000 F CFA ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mis en demeure par exploit du 30 Juillet 2018, en vain ;

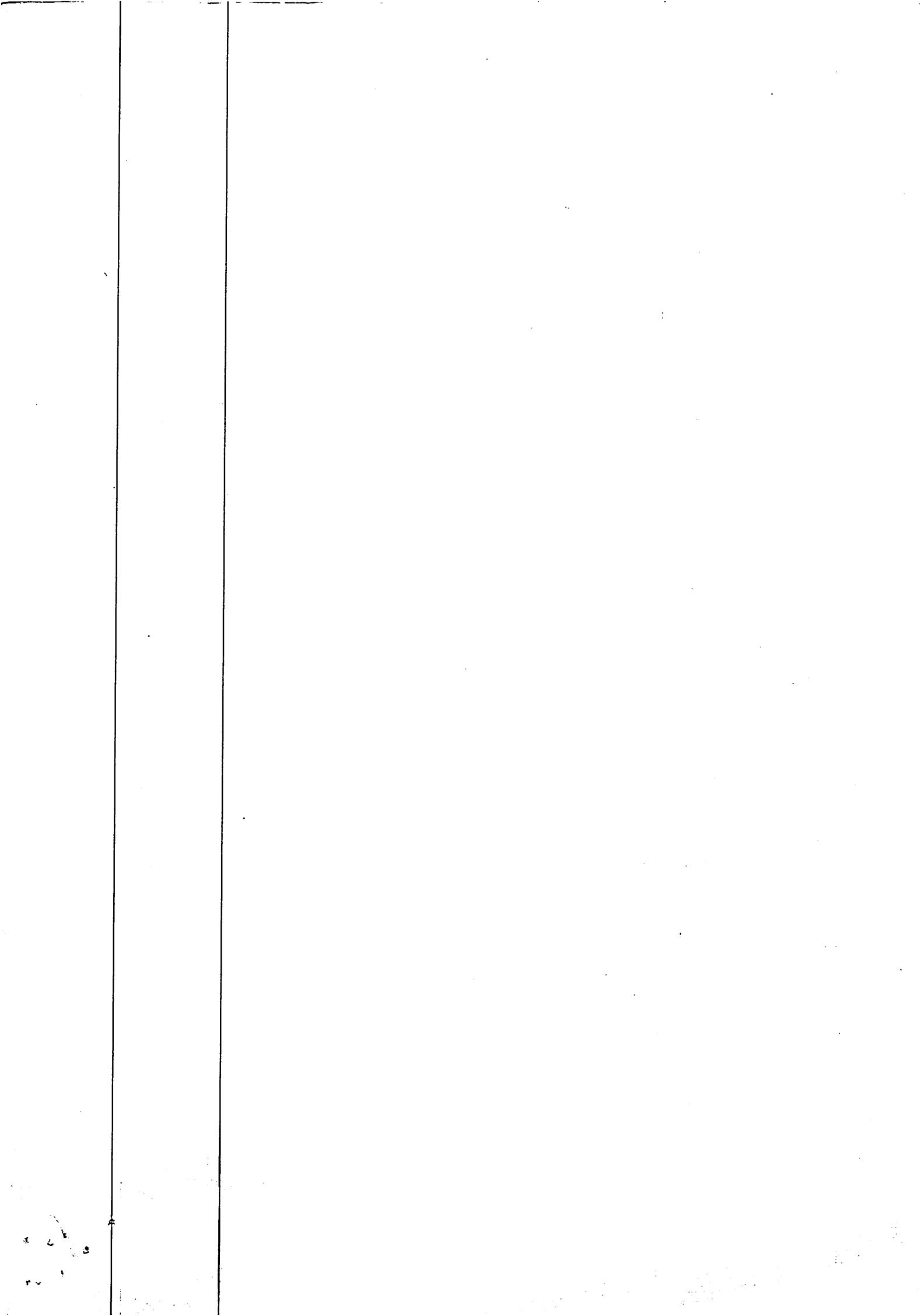
Aussi, il argue que le contrat de bail en cause est devenu caduc, d'autant qu'il a été conclu pour une durée de 05 ans, arrivée à expiration le 20 Juillet 2016 ;

Pour ces raisons, il sollicite de la juridiction de céans, la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo, son expulsion des lieux loués, outre sa condamnation à lui payer la somme de 29.700.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

En outre, monsieur DIAGOU Niamkey rappelle, qu'il est le seul et unique propriétaire de l'immeuble loué, d'autant plus qu'il est celui qui en paye les impôts ;

Il ajoute, qu'il détient sur ledit bien, une attestation villageoise, et une lettre d'attribution, de sorte qu'il peut valablement ester en justice pour la protection de ses droits relatifs à l'immeuble en cause ;

Dès lors, il conclut au rejet de la fin de non-recevoir soulevée par monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo, pour défaut de qualité à



agir ;

Ensuite, il fait valoir que la promesse synallagmatique de vente dont se prévaut monsieur KOUASSI Koffi, pour prétendre à la propriété de l'immeuble querellé, a été assortie de plusieurs conditions suspensives, qui devaient être réalisées dans un délai de trois mois à compter de la signature de ce contrat ;

Le demandeur souligne, que la principale condition, était notamment, l'obtention d'un titre de propriété au nom du promettant ;

Affirmant, que ces conditions, n'ont pas été réalisées dans le délai de 36 mois convenu, monsieur DIAGOU Niamkey estime que cette promesse de vente est devenue caduque ;

Aussi, il prétend que c'est dans un esprit purement dilatoire, que le défendeur se prévaut de cet acte, pour faire échec à son action ;

Poursuivant, il révèle qu'il a dû engager plusieurs procédures en justice, afin d'obtenir l'expulsion des défendeurs des lieux loués, lesquelles procédures, lui ont occasionné un préjudice financier important ;

Dès lors, se fondant sur l'article 1382 du code civil, il sollicite la condamnation de monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo, à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

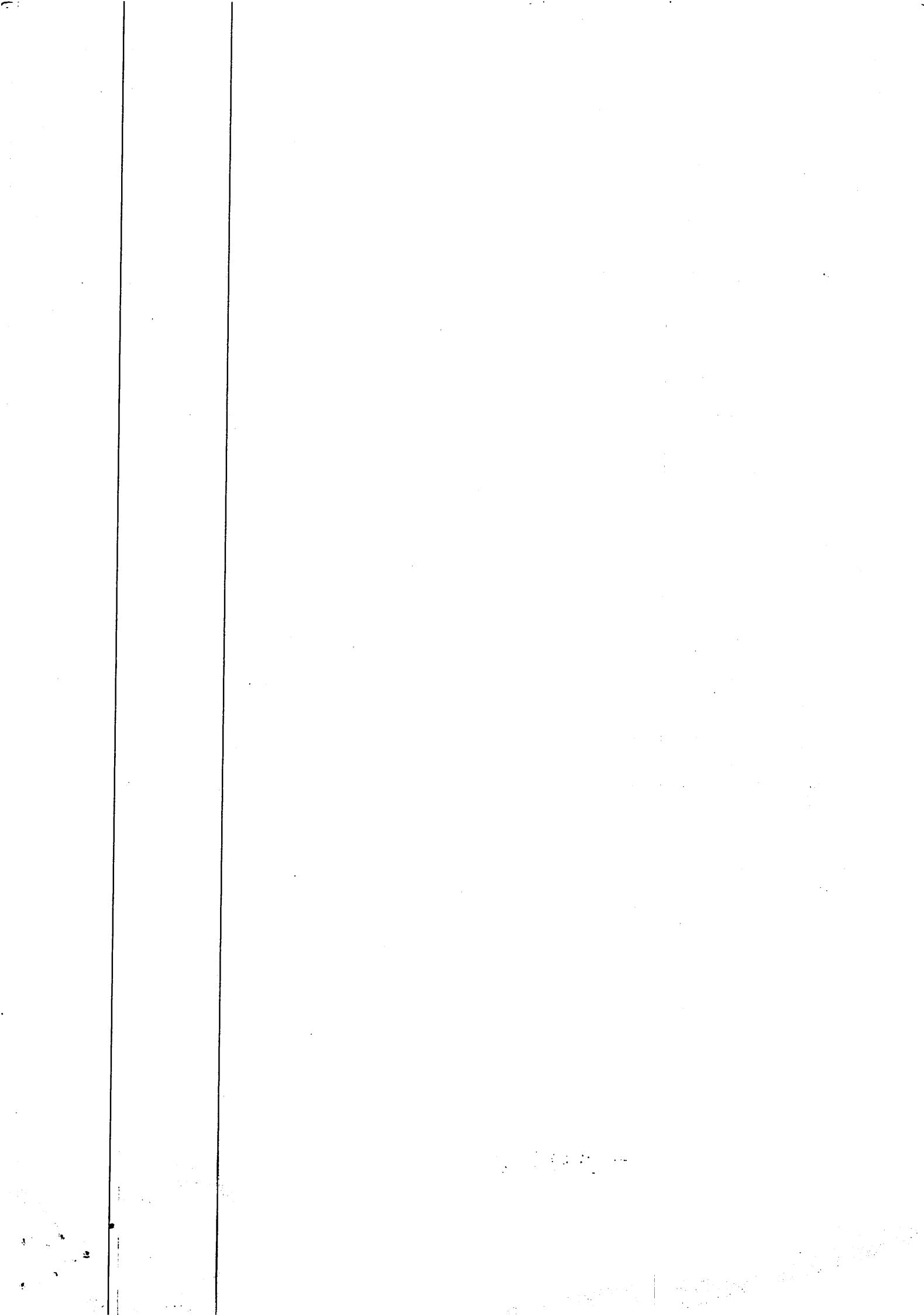
Pour s'opposer à cette action, monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo explique, qu'après avoir conclu le contrat de bail du 21 Juillet 2011, susmentionné, monsieur DIAGOU Niamkey lui a proposé d'acheter l'hôtel loué ;

Il indique, que c'est à la suite de cette proposition, qu'ils ont conclu le contrat de cession notarié du 23 Novembre 2012, suivant lequel, il a finalement acquis l'hôtel en cause, en soldant entre les mains du défendeur, la somme de 75.000.000 F CFA ;

Selon lui, cet acte notarié a eu pour effet, d'anéantir le contrat de bail du 21 Juillet 2011 ultérieurement conclu ;

Ainsi, il argue que monsieur DIAGOU Niamkey ne détient aucun droit, ni titre sur l'immeuble loué, ce, de sorte qu'il excipe de l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de qualité à agir de ce dernier ;

Subsidiairement au fond, monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo se prévaut également de l'acte notarié du 23 Novembre 2012, à l'effet de conclure au rejet de l'action de monsieur DIAGOU Niamkey, comme étant mal fondée ;



SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du 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 indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

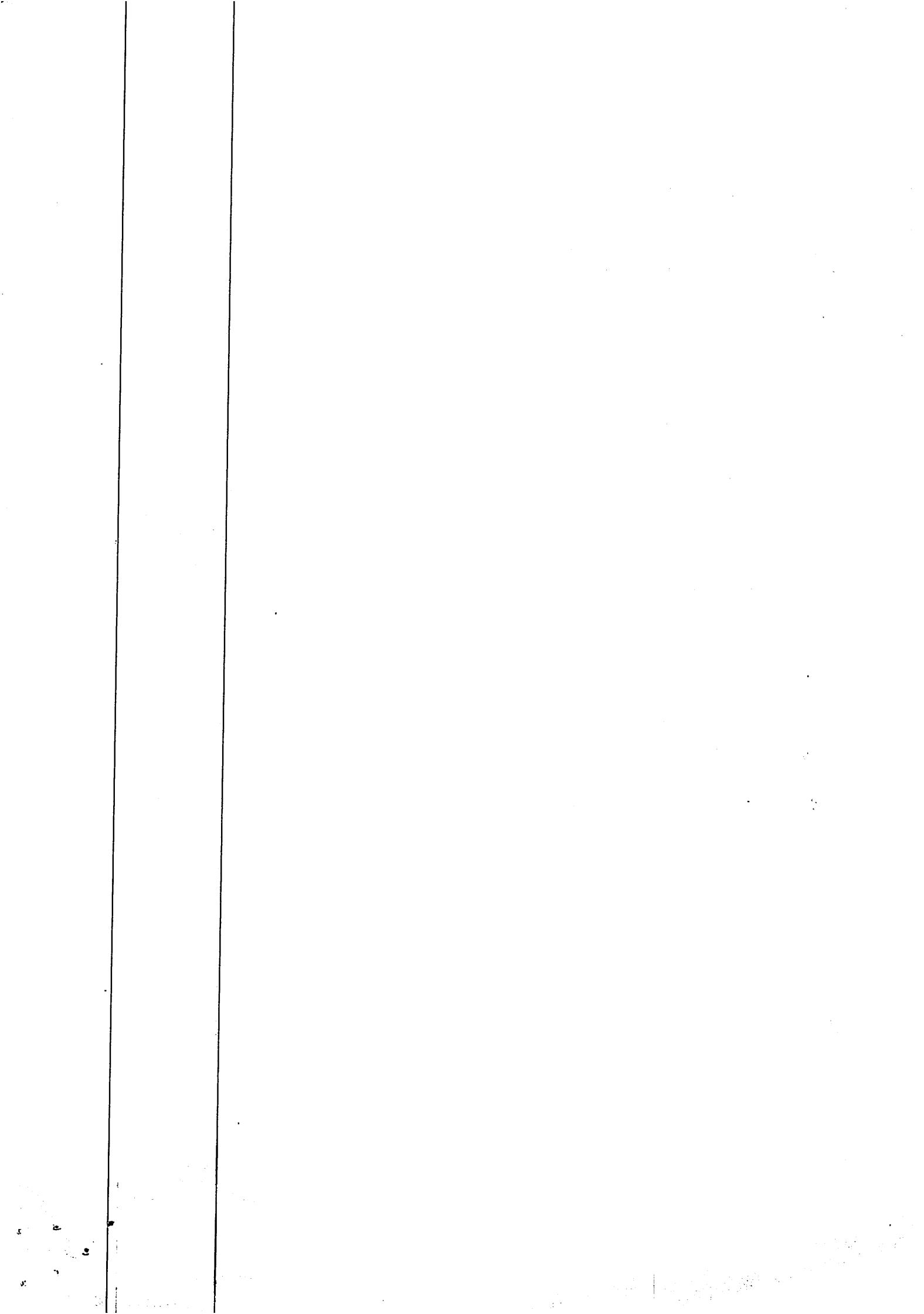
Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir

Monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo, fait valoir que l'acte notarié de cession immobilière du 23 Novembre 2018 conclu à son profit, a eu pour effet d'anéantir le contrat de bail qui le liait à monsieur DIAGOU Niamkey relativement à l'immeuble litigieux ;

Se prévalant de ce contrat notarié, il soutient que monsieur DIAGOU Niamkey ne détient plus aucun droit sur ledit immeuble ;

Ainsi, il excipe de l'irrecevabilité de l'action en résiliation de bail, expulsion et paiement initiée par ce dernier, pour défaut de qualité à agir ;

Pour s'opposer à ce moyen, monsieur DIAGOU Niamkey affirme, que l'acte notarié de cession a été assorti de plusieurs conditions suspensives, qui n'ont pas été réalisées dans les délais conventionnels ;



Dès lors, pour lui cet acte est devenu caduque, de sorte qu'il ne peut plus produire d'effets au profit de monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo ;

Dans ces conditions, il estime que le contrat de bail le liant au défendeur, continue de produire ses effets ;

L'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *L'action n'est recevable que si le demandeur :* »

1^o) justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;

2^o) a la qualité pour agir en justice ;

3^o) possède la capacité pour agir en justice. »

Suivant ce texte de loi, le demandeur d'une action en justice doit justifier entre autres, à peine d'irrecevabilité de son action, de sa qualité pour agir, laquelle est tributaire de la nature attitrée ou non de l'action ;

L'action est dite attitrée, lorsqu'elle est ouverte à une catégorie de personnes spécialement identifiées par la loi ;

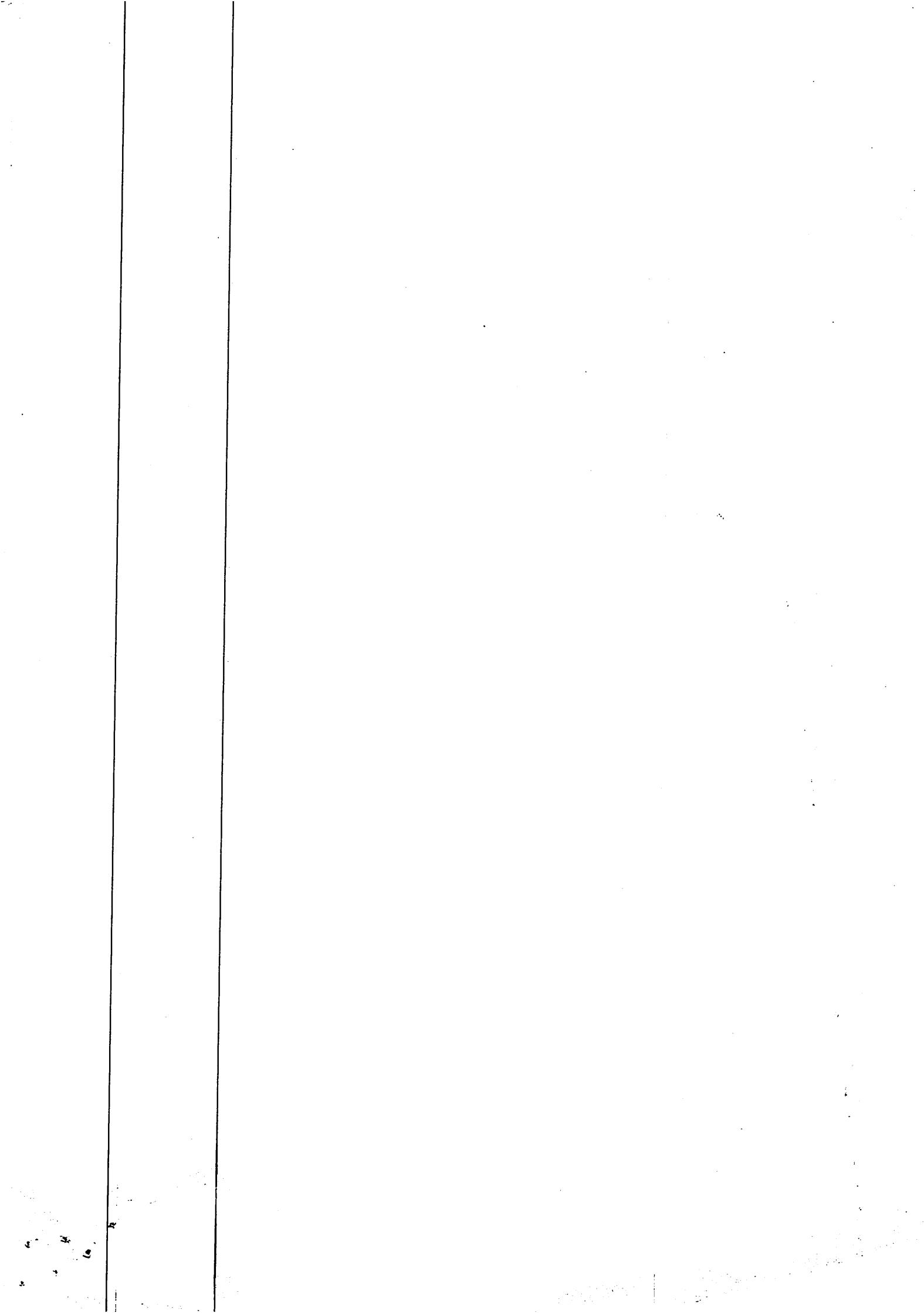
A ce titre, il ressort de l'interprétation des articles 1599 et 1165 du code civil, que seules les parties à un contrat synallagmatique, peuvent ester en justice, en vue de la résiliation ou de l'exécution forcée dudit contrat ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que monsieur DIAGOU Niamkey sollicite la résiliation du contrat de bail du 21 Juillet 2011 le liant à monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo, l'expulsion de ce dernier des lieux loués, ainsi que sa condamnation à lui payer des arriérés de loyers et des dommages et intérêts ;

Il est constant, que dans le cadre de la présente action, il se prévaut de sa qualité de bailleur, découlant du contrat de location sus indiqué, par lui conclut avec monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo ;

Toutefois, il résulte des pièces du dossier, que par convention notariée du 23 Novembre 2018, monsieur DIAGOU Niamkey a cédé l'immeuble loué, à monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo ;

Ainsi, cet acte notarié s'est substitué de plein droit, au contrat de location ayant lié les parties, de sorte que, depuis le 23 Novembre 2018, celles-ci ne se trouvent plus dans une relation de bailleur et locataire ;



D'ailleurs, ledit acte notarié du 23 Novembre 2018, continuera de produire ses effets entre les parties, aussi longtemps que sa caducité ou son retrait de l'ordonnancement juridique, n'aura pas été constaté ou prononcé, par voie de justice ;

Il s'infère de ce qui précède, que le contrat de bail ayant lié les parties est devenu caduque, de sorte que monsieur DIAGOU Niamkey, ne jouit d'aucune qualité de bailleur vis-à-vis de monsieur KOUASSI Koffi Gnavebo ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer son action irrecevable, pour défaut de qualité à agir ;

Sur les dépens

Monsieur DIAGOU Niamkey succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action de monsieur DIAGOU Niamkey pour défaut de qualité pour agir ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ON SIGNA LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N 00282804

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....11 AVR 2019.....

REGISTRE A.J. Vol..... F°.....

N°..... 516 Bord..... FF.....

REÇU : Dix huit mille francs

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

0.51500 pages

PREISLISTE ARAZAS

J. F. VIALS

LIBRAIRIE VOLTAIRE

GOETHE

LEPS : Dix planches

LA CHAPELLE D'ORCONTINENTAL

LA CHAPELLE D'ORCONTINENTAL

LA CHAPELLE D'ORCONTINENTAL