

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 JANVIER 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 23 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 3943/2018

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président ;

JUGEMENT CONTRADICTOIRE Du 23/01/2019

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

Affaire

1-Monsieur ALOU HAYA

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

2-Monsieur HAIDAR ABDALLAH

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

(Maître BALLE YABO JOSEPH)

C/

1-Monsieur ALOU HAYA, né vers 1970 à Takanamat/TAROUA (Niger), commerçant domicilié à Attécoubé, 03 BP 505 Abidjan 03 ;

Monsieur KONAN KOUASSI MODESTE

(Maître SERGE PAMPHILE NIAHOUA)

2-HAIDAR ABDALLAH, né le 07 septembre 1988 à Abidjan Treichville, de nationalité ivoirienne, Commerçant, domicilié à Cocody Cité des Arts ;

DECISION

CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevable l'action de monsieur ALOU HAYA pour défaut de qualité pour agir ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître BALLE YABO Joseph, Avocat à la Cour d'Appel d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Plateau, Boulevard de la République, en face du stade Félix Houphouët Boigny, entre le nouvel immeuble XL et l'hôtel TIAMA, dans la cour intérieur de l'Institut de Formation Sainte Marie (IFSM)

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de monsieur HAIDAR ABDALLAH ;

Demandeurs;

D'une part ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur HAIDAR ABDALLAH et la demande reconventionnelle de monsieur KONAN KOUASSI MODESTE ;

Et ;

Dit les actions principale de monsieur HAIDAR ABDALLAH et reconventionnelle de monsieur KONAN KOUASSI MODESTE mal fondées ;

Monsieur KONAN KOUASSI MODESTE, né le 15 juin 1976 à Dabou, demeurant à Abidjan Adjamé Mirador, derrière le cinéma Krindjabo, face à la Brigade de Gendarmerie non loin de la Gare Nord SOTRA ;

Les en déboute ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Serge Pamphile NIAHOUA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody II Plateaux, Aghien, Carrefour Opéra Cité Perle, 50 mètres après la Pharmacie Les Perles, 1er parking à gauche, 2e couloir, Villa 485, 28 BP 381 Abidjan 28, téléphone : 22-52-49-06 ;

Condamne monsieur HAIDAR ABDALLAH aux dépens de l'instance.



Handwritten notes: 120319, 07N, M. Ball

1831

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 23 novembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 28 novembre 2018 devant la 3^e chambre pour attribution ;

A cette date, la cause a été renvoyée successivement au 05 puis au 12 décembre 2018 pour toutes les parties ;

A la dernière audience de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 23 janvier 2019 ;

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

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Oùï 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 14 octobre 2018, messieurs ALOU HAYA et HAIDAR ABDALLAH ont fait servir assignation à monsieur KONAN KOUASSI MODESTE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 23 novembre 2018, aux fins d'entendre :

-déclarer leur action recevable et bien fondée;

-prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur ALOU HAYA;

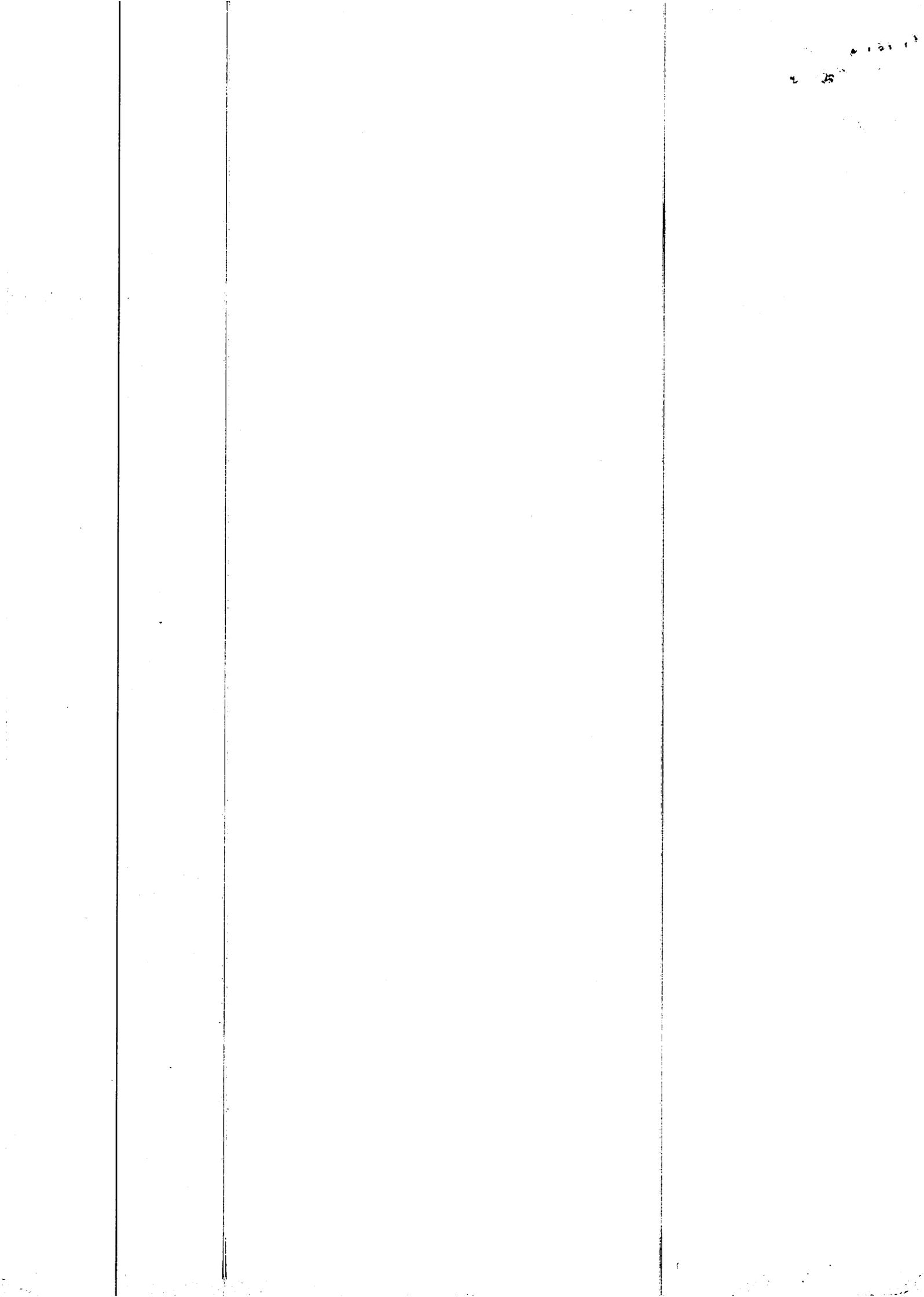
-ordonner l'expulsion de monsieur KONAN KOUASSI MODESTE du local loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

- le condamner à leur payer la somme de 5.130.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2017 à novembre 2018 ainsi que ceux à échoir jusqu'au prononcé de la décision et 513.000 FCFA au titre des pénalités de retard ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner le défendeur aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que monsieur HAIDAR ABDALLAH a construit avec l'autorisation de la mairie d'Adjamé des magasins dans le périmètre de la cité MIRADOR qu'il loue



à plusieurs commerçants dont monsieur KONAN KOUASSI MODESTE ;

Ils ajoutent que le 27 mai 2011, monsieur HAIDAR ABDALLAH a cédé le local à monsieur ALOU HAYA et que ladite cession a été notifiée à tous les locataires qui lui paient désormais les loyers ;

Ils font remarquer que monsieur KONAN KOUASSI MODESTE, ne s'acquittant pas de ses loyers, monsieur ALOU HAYA par exploit en date du 16 août 2017, lui a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Ils soutiennent que ladite mise en demeure étant demeurée sans suite, monsieur ALOU HAYA a attiré monsieur KONAN KOUASSI MODESTE devant le juge des référés en vue de s'entendre prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner son expulsion, toutefois, poursuivent-ils, celui-ci a déclaré devant ladite juridiction ne pas le reconnaître comme son bailleur et a par la suite saisi le juge des référés pour voir nommer un séquestre au fin de percevoir les loyers ;

Ils poursuivent que par décision N° 3035/2018 rendue le 29 août 2018, le président du tribunal de commerce d'Abidjan a désigné la CARPA en vue de percevoir les loyers échus et ceux à échoir issus de l'exploitation de l'immeuble querellé ;

Toutefois, relèvent-t-ils, monsieur KONAN KOUASSI MODESTE refuse toujours de s'acquitter de ses loyers ;

C'est pourquoi, ils sollicitent la résiliation du bail en vertu duquel il occupe le local, son expulsion dudit local et sa condamnation à leur payer les sommes susvisés au titre des loyers échus et impayés, ceux à échoir et les pénalités de retard ;

En réplique, le défendeur explique qu'il occupe les deux magasins objet du litige suivant contrat conclu avec monsieur ABDALLA HAIDAR, en 2010, moyennant un loyer mensuel 270.000 FCFA ;

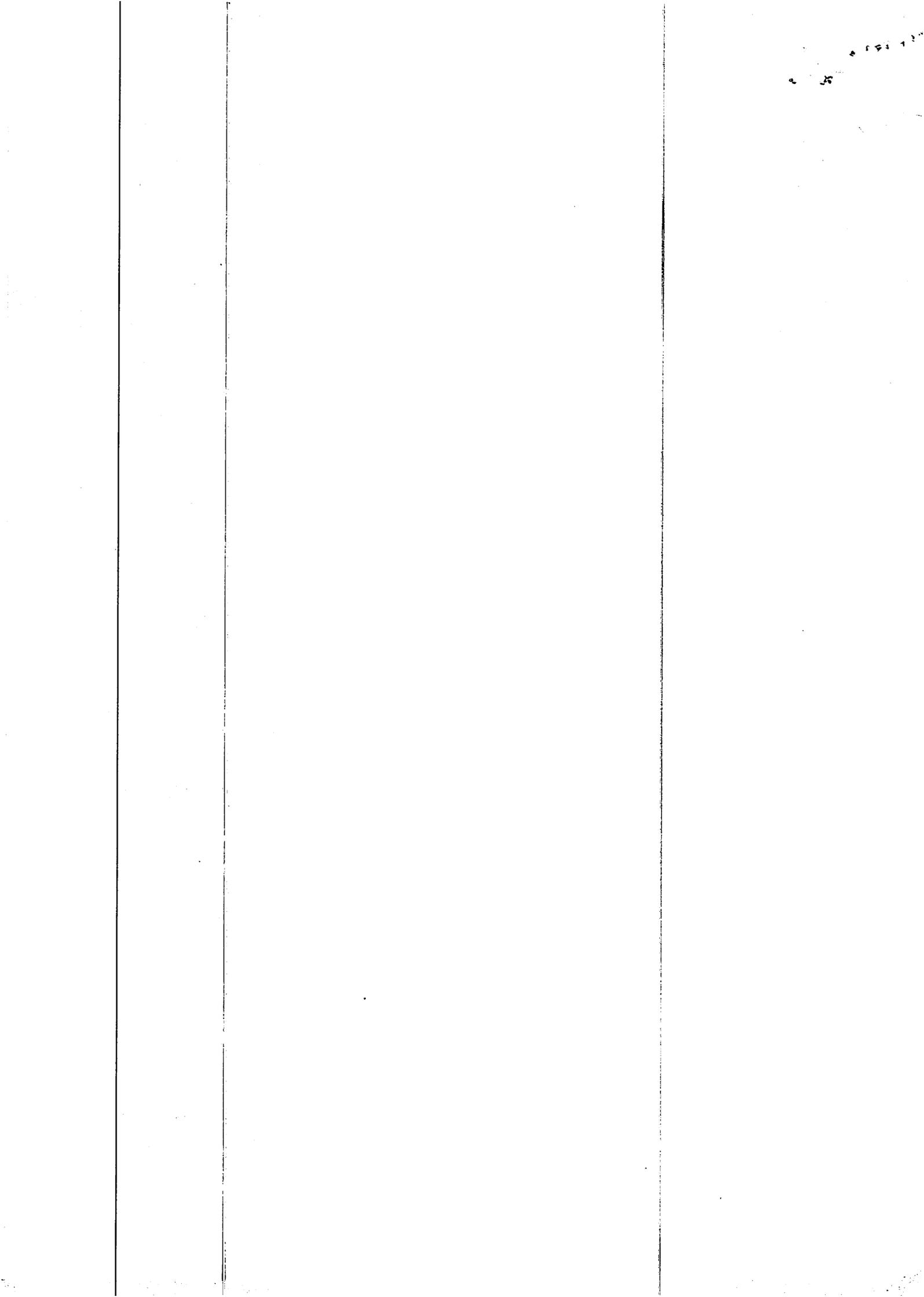
Il ajoute que le 04 avril 2016, ce dernier a signifié à tous ses locataires des exploits au fin de les informer de l'augmentation des loyers à partir du 10 mai 2016 ; ainsi, son loyer est passé de 125.000 FCFA par magasin à 187.500 FCFA ;

Il souligne qu'il leur a servi à la même date un congé de 06 mois auquel il s'est opposé ;

Il soutient qu'en réaction, monsieur HAIDAR ABDALLAH a refusé de recevoir les loyers à compter de mai 2017 ;

Il allègue que contre toute attente, le 16 août 2017, monsieur ALOU HAYA, tiers à leur contrat de bail, se prévalant de la qualité de bailleur lui a servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail et, le 15 février 2018, l'a assigné en expulsion devant le juge des référés qui a déclaré ladite action irrecevable pour défaut de

OT



qualité pour agir ;

Il prétend que le 22 novembre 2018, il a versé à la CARPA, la somme de 5.130.000 FCFA, représentant les loyers de mai 2017 à novembre 2018, réclamés par monsieur HAIDAR ABDALLAH ;

Il argue que l'action est irrecevable à l'égard de monsieur ALOU HAYA pour défaut de qualité pour agir et défaut de mise en demeure préalable et à l'égard de monsieur HAIDAR ABDALLAH au motif qu'il n'a plus qualité à percevoir les loyers du fait de la désignation d'un séquestre ;

En outre, il fait observer que les loyers réclamés ont été réglés entre les mains du séquestre le 22 novembre 2018 ;

Par ailleurs, il explique que les différentes procédures initiées à son égard lui ont engendré d'énormes frais qui s'élèvent à la somme de 1.000.000 FCFA ;

Pour toutes ces raisons, il prie le tribunal subsidiairement de déclarer la demande de messieurs ALOU HAYA et HAIDAR ABDALLAH sans objet et de les condamner solidairement à lui payer la somme de 700.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel et moral qu'il a subi ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KONAN KOUASSI MODESTE a fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

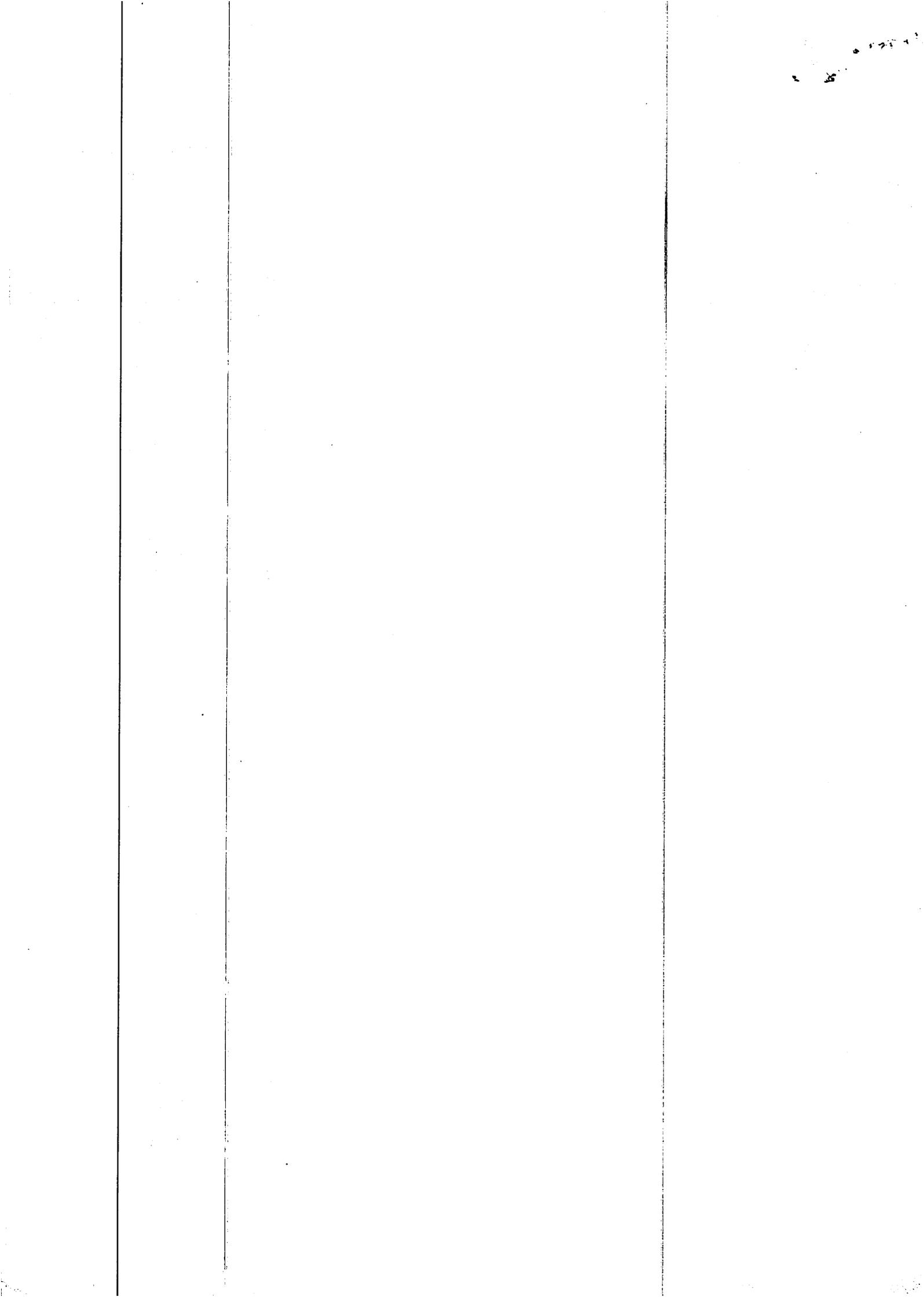
Sur le taux du ressort

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, les demandeurs sollicitent la résiliation du bail et l'expulsion de monsieur KONAN KOUASSI MODESTE des locaux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à payer les sommes de 5.130.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés et 513.000 FCFA au titre des pénalités de retard ;

La demande de résiliation et d'expulsion est indéterminée ; il sied de statuer en premier ressort ;

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

Monsieur KONAN KOUASSI MODESTE soulève l'irrecevabilité de l'action des demandeurs pour défaut de qualité pour agir au motif que d'une part, monsieur ALOU HAYA n'est pas son bailleur et qu'il ne lui a pas servi de mise en demeure avant la saisine du tribunal et d'autre part, qu'avec la désignation du séquestre, monsieur HAIDAR ABDALLAH est désormais dessaisi de son droit de percevoir les loyers ;

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,

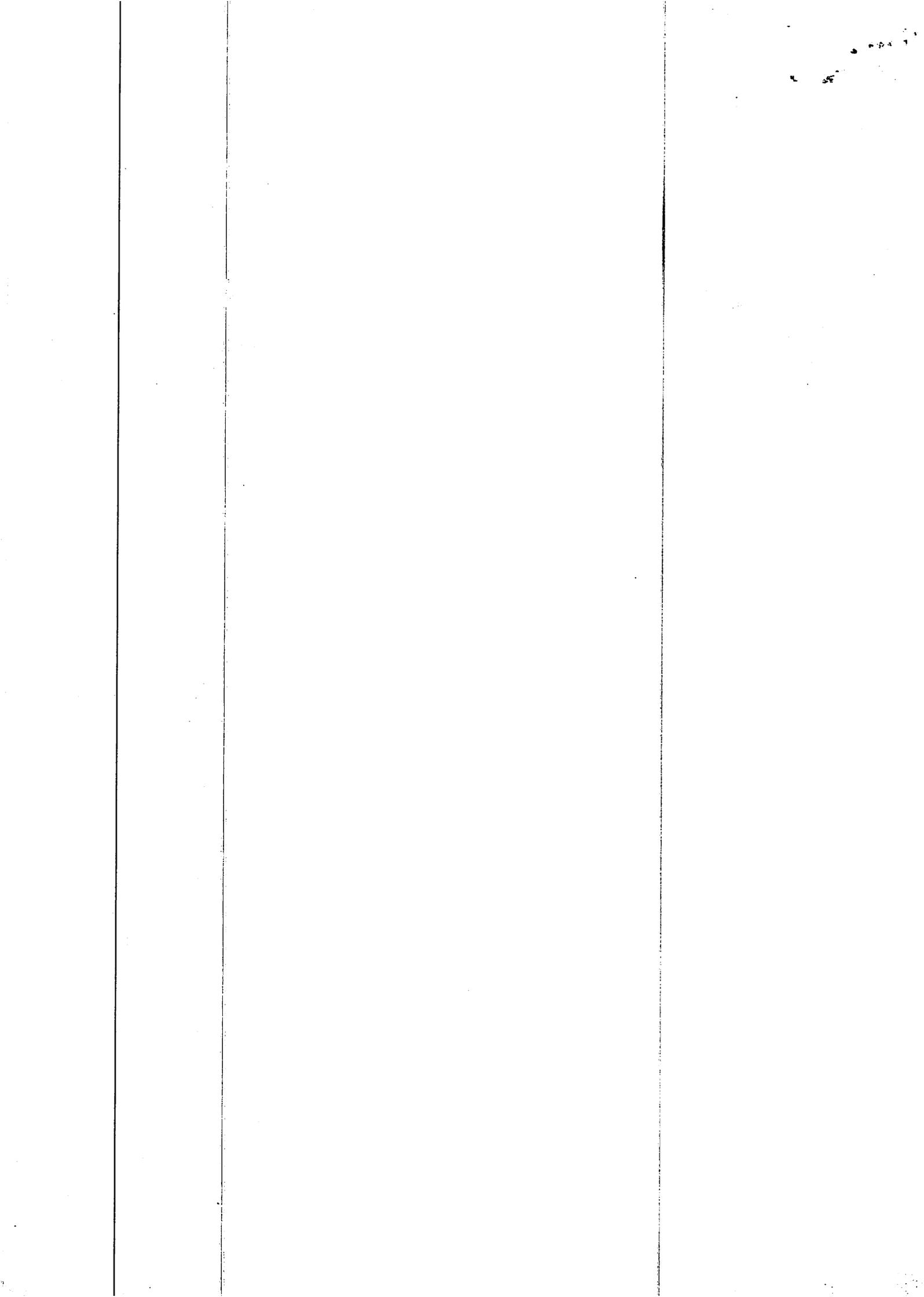
3° possède la capacité pour agir en justice » ;

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 ;

Il résulte de l'analyse des pièces au dossier, notamment les quittances de loyers des mois de janvier 2017, mars 2017 et mai 2017 ainsi que les différents exploits, à savoir l'exploit d'augmentation de loyer suivi de congé en date du 04 avril 2017 de même que la mise en demeure en date du 18 octobre 2018, servi par monsieur HAIDAR ABDALLAH à KONAN KOUASSI MODESTE qu'ils sont liés par un contrat de bail en vertu duquel ce dernier lui paie un loyer mensuel de 270.000 FCFA pour l'occupation de deux magasins sis dans le périmètre de la cité MIRADOR;

Monsieur HAIDAR ABDALLAH prétend que par acte de cession en date du 27 mai 2011, il a cédé ledit immeuble, objet du bail, à monsieur ALOU HAYA, lequel a notifié ladite cession au défendeur ;

Toutefois, à l'analyse des pièces du dossier, il ne ressort nullement que l'acte de cession a été notifié au défendeur, de sorte qu'elle ne lui est pas opposable ;



Dans ces conditions monsieur HAIDAR ABDALLAH demeure le bailleur de monsieur KONAN KOUASSI MODESTE ;

Il sied donc de déclarer l'action irrecevable à l'égard de monsieur ALOU HAYA et recevable à l'égard de monsieur HAIDAR ABDALLAH ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

Ladite demande a été initiée dans les formes et délais légaux il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande principale

Sur la demande en paiement des loyers

Monsieur HAIDAR ABDALLAH prie le tribunal de condamner monsieur KONAN KOUASSI MODESTE à lui payer la somme de de 5.130.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2017 à novembre 2018 ainsi que ceux à échoir jusqu'au prononcé de la décision et 513.000 FCFA au titre des pénalités de retard ;

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.* » ;

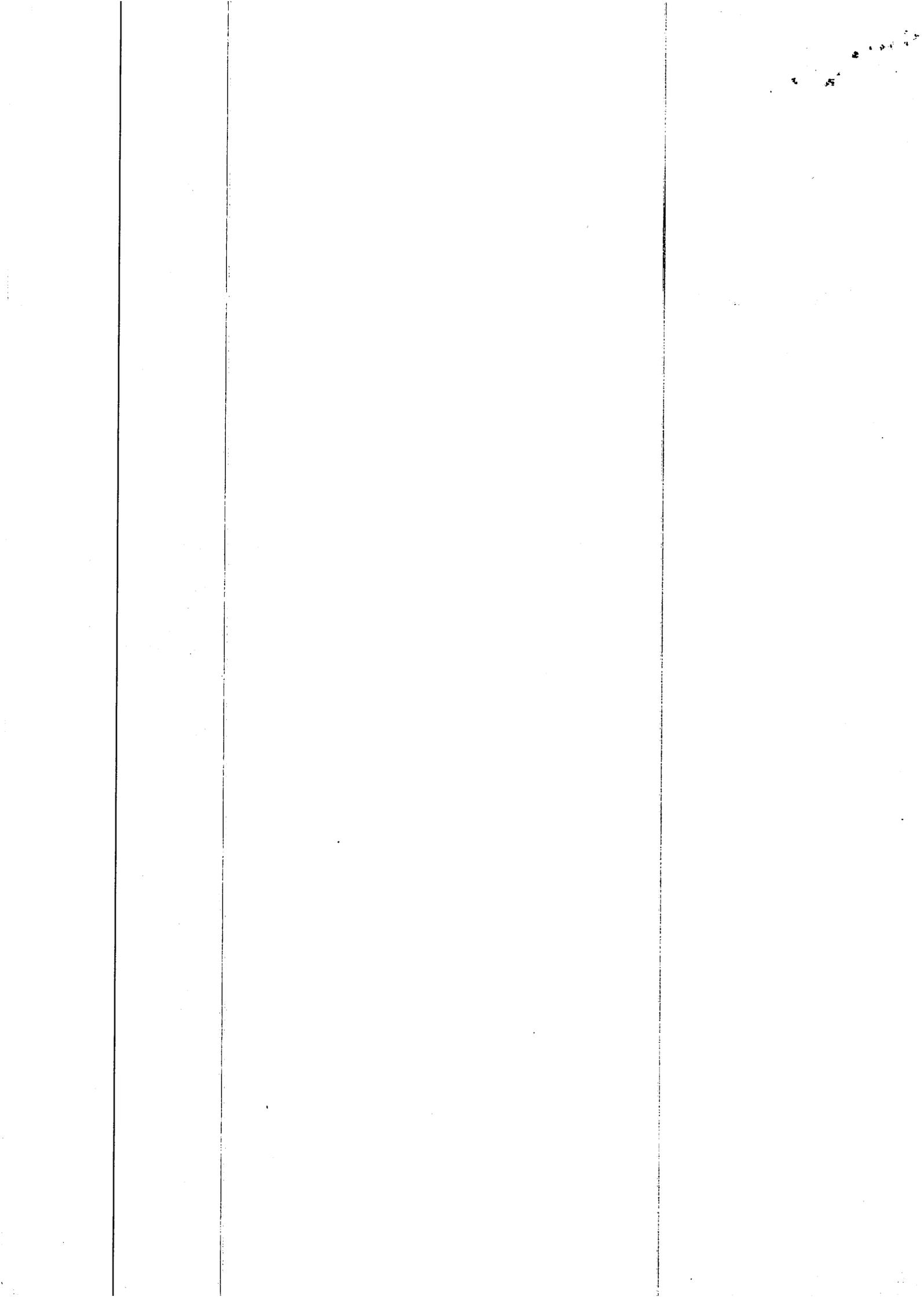
En outre, l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général précise que: « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.* » ;

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 s'infère de l'ordonnance N° 3035/2018 rendue le 29 août 2018, par le président du tribunal de commerce d'Abidjan que la CARPA a été désignée en qualité de séquestre en vue de percevoir les loyers échus et ceux à échoir issus de l'exploitation de l'immeuble querellé ;

Il ressort en outre du chèque N° 0000151 du 18 juillet 2018 ainsi que de la lettre de transmission du 22 novembre 2018 que ledit montant a été versé dans les caisses de la CARPA par le défendeur ;

Il s'en induit que monsieur KONAN KOUASSI MODESTE s'est acquitté des loyers réclamés et ne reste rien devoir au demandeur à ce titre, car le



paiement effectué entre les mains du séquestre est libératoire ;

En outre, ce dernier réclame la somme de 513.000 FCFA au titre des pénalités de retard ;

Toutefois, il ne ressort du dossier aucune pièce qui rapporte la preuve que les parties ont convenu du paiement d'une telle pénalité ;

Il y a lieu dans ces conditions de déclarer monsieur HAIDAR ABDALLAH mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur

Le demandeur sollicite la résiliation du bail et l'expulsion du locataire du lieu loué, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, pour non-paiement de loyers ;

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.

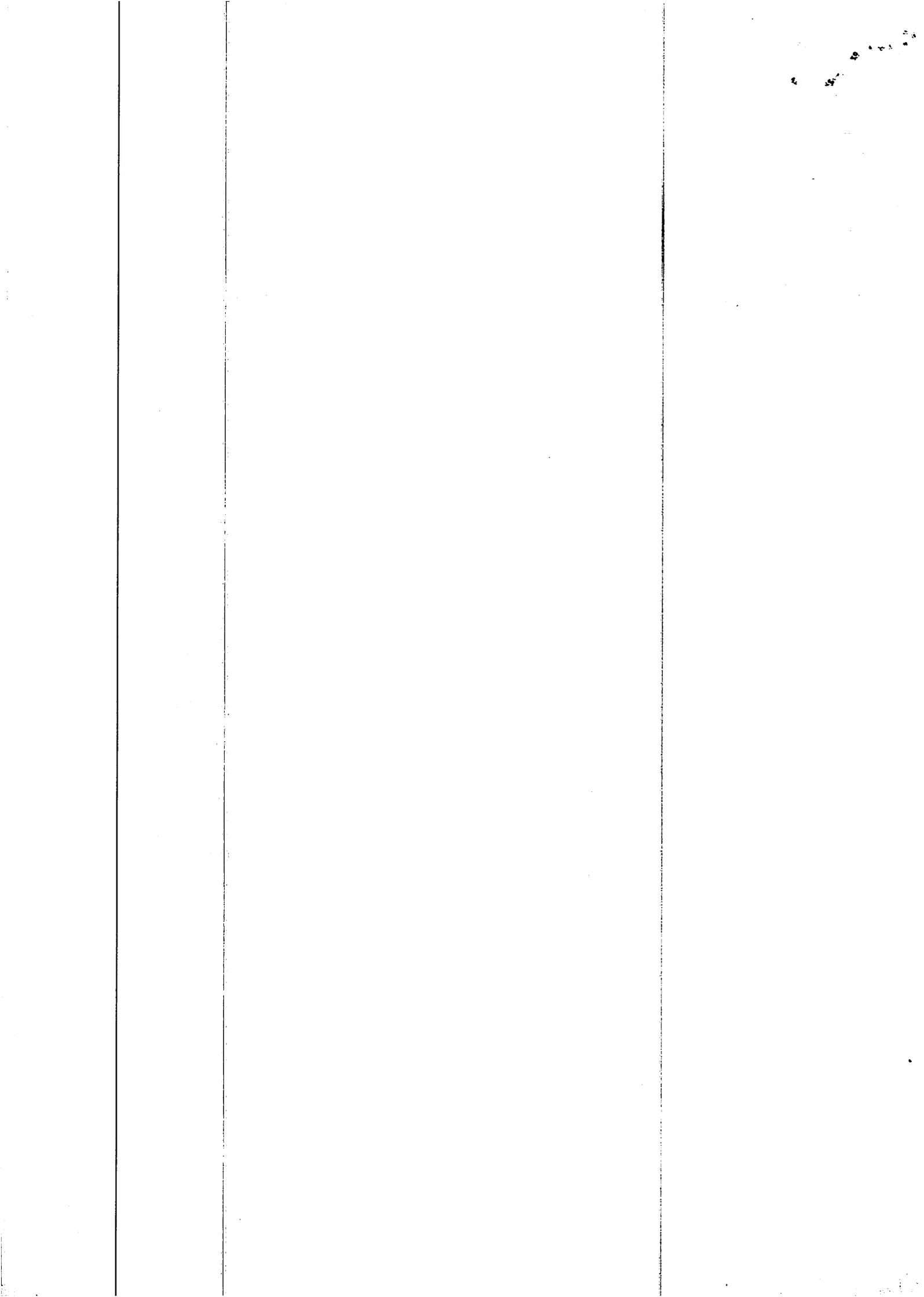
Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit.

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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que les loyers réclamés ont été payés par le défendeur ;

Dans ces conditions, le motif de l'expulsion n'existant plus, il y a lieu de déclarer monsieur HAIDAR ABDALLAH mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

Sur la demande en paiement des dommages et intérêts



Monsieur KONAN KOUASSI MODESTE demande au tribunal de condamner monsieur HAIDAR ABDALLAH à lui payer la somme de 700.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral et financier qu'il a subi ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

La réparation ainsi sollicitée par le demandeur est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, le demandeur ne rapporte pas la preuve d'une quelconque faute commise par monsieur HAIDAR ABDALLAH ;

Or, les conditions prescrites par l'article 1147 sont cumulatives ;

Lesdites conditions n'étant pas réunies, Il y a lieu de déclarer monsieur KONAN KOUASSI MODESTE mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie 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 :*

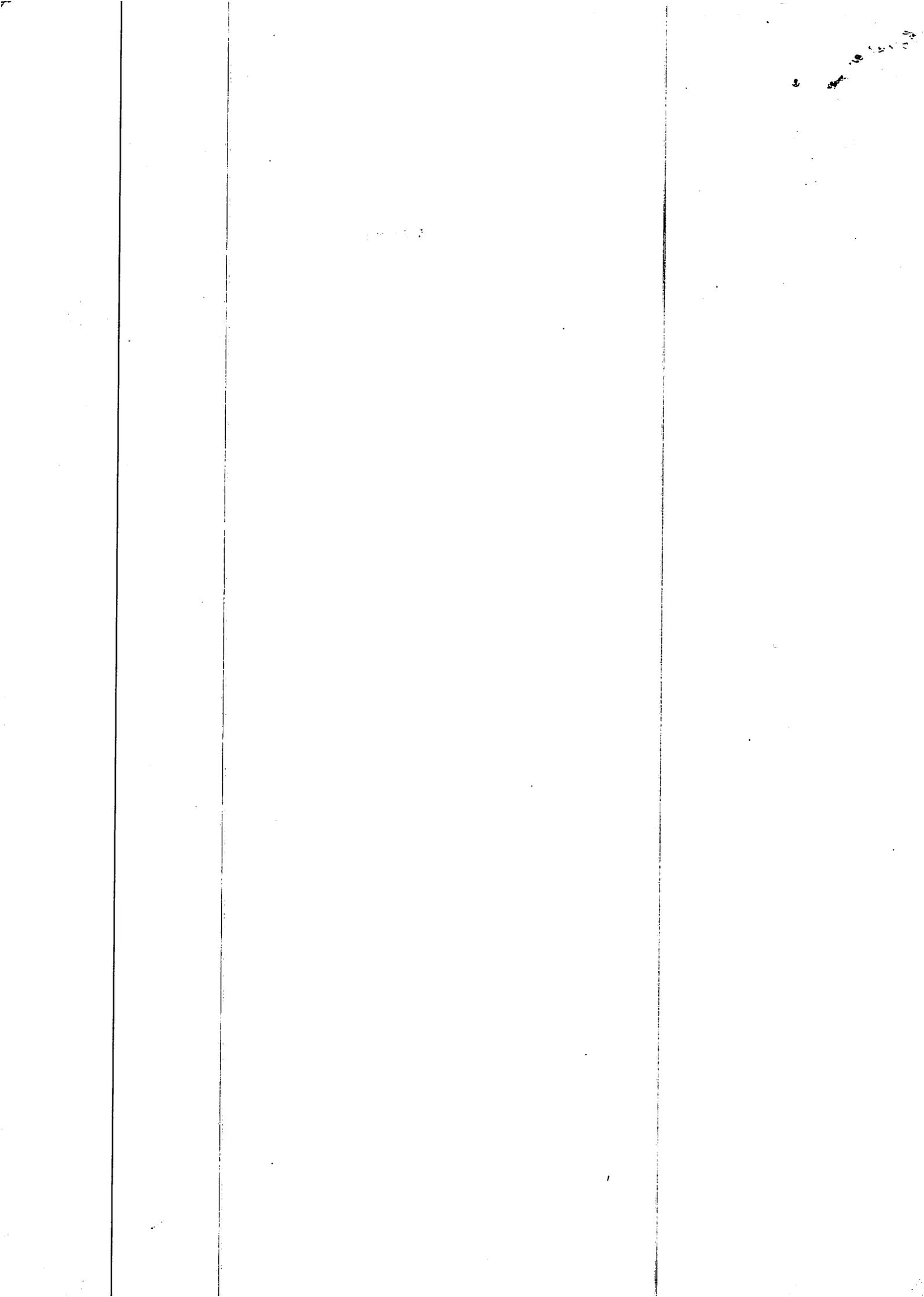
1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

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, monsieur HAIDAR ABDALLAH a été débouté de toutes ses



demandes ;

En conséquence, il y a lieu de dire la demande d'exécution provisoire mal fondée et de la rejeter ;

Sur les dépens

Le demandeur succombe à l'instance;
Il y a lieu de le condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action de monsieur ALOU HAYA pour défaut de qualité pour agir ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de monsieur HAIDAR ABDALLAH ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur HAIDAR ABDALLAH et la demande reconventionnelle de monsieur KONAN KOUASSI MODESTE ;

Dit les actions principale de monsieur HAIDAR ABDALLAH et reconventionnelle de monsieur KONAN KOUASSI MODESTE mal fondées ;

Les en déboute ;

Condamne monsieur HAIDAR ABDALLAH aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N° 028 27 80

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 05 MARS 2019
REGISTRE A. J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



ENREGISTREMENT ET DU TRAVAIL
Le Chef du Domaine de
REÇU : Dix mille francs
M^r
REGISTRE A.J. Vol.
Le
ENREGISTRE AU BUREAU
D.F. 18,000 francs