

20 Mars
ADD

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4104/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 27/03/2019

Affaire :

La Société SAPRIM

(Maître AGNES OUANGUI)

C/

Madame KOUSSAYER NAJATTE

(Maître BAGUY LANDRY)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette les fins de non-recevoir tirées des défauts de tentative de règlement amiable préalable, de qualité pour agir et de congé servi à la défenderesse ;

Déclare recevable l'action de la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM ;

L'y dit bien fondée ;

Fixe l'indemnité d'éviction due à madame KOUSSAYER NAJATTE à la somme de de 24.251.161 FCFA. ;

Ordonne la résiliation du bail et l'expulsion de madame KOUSSAYER NAJATTE du local d'une superficie de 69.89 m² sis au sein de la galerie NOUR AL HAYAT au Plateau qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

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

Condamne madame KOUSSAYER NAJATTE aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 MARS 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, KOUADIO KOUAKOU LAMBERT, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître AMALAMAN ANNE-MARIE, Greffier ;

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

La Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM, Société Anonyme, au capital de 370.000.000 FCFA, immatriculée au RCCM sous le N° CI-ABJ-1964-3492, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau, Avenue Chardy, à l'immeuble Nour-Al-Hayat, 01 BP 1749 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur ABDUL KASSAM, Administrateur Général ;

Ayant pour conseil, Maître AGNES OUANGUI, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody, Immeuble noura bâtiment A Mezzanine et 1^{er} étage, 01 BP 1306 Abidjan 01, Tel : 22 44 69 67 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Madame KOUSSAYER NAJATTE, née le 1^{er} mai 1944 à Beit Chabab au Liban, de nationalité libanaise, coiffeuse, demeurant à Abidjan Marcory, 01 BP 5978 Abidjan 01, Tel : 21 22 81 91/ 07 85 14 35 ;

Laquelle a constitué pour conseil Maître BAGUY LANDRY, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody Riviera Africaine, 04 BP 1023 Abidjan 04, Tel : 22 43 47 98 / 07 07 02 01;



06 07 2019 par O. U...

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 06 décembre 2018, la cause a été appelée puis renvoyée au 12 Décembre 2018 devant la 3^{ème} chambre pour attribution;

A l'audience du 12 Décembre 2018, la cause a été renvoyée au 19 Décembre 2018 pour les observations de la défenderesse sur la recevabilité de l'action ;

L'affaire a subi successivement plusieurs renvois jusqu'au 20 Février 2019 où elle a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du dossier ;

Vu le jugement avant dire droit RG n°4104/2018 du 13 février 2019;

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 d'huissier en date du 29 Novembre 2019, la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM a fait servir assignation à madame KOUSSAYER NAJATTE, d'avoir à comparaître, le 06 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

-dire et juger qu'elle devra payer à la défenderesse la somme de 24.251.161 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

-prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à cette dernière

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

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Par jugement avant dire droit RG n°4104/2018 du 13 février 2019, le tribunal a ordonné à la SAPRIM, la production de l'offre de paiement d'une indemnité d'éviction faite par exploit d'Huissier du 25 juillet 2018, à la défenderesse ;

Ledit exploit a été produit au dossier ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Les questions relatives au caractère de la décision et taux de ressort ont été analysées dans le jugement avant dire droit sus invoqué ;

Il y a lieu de s'y référer ;

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

Madame KOUSSAYER NAJATTE soulève l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Elle argue, que l'offre de paiement d'une indemnité d'éviction que lui a adressée la SAPRIM le 25 Juillet 2018, ne vaut pas comme invitation à un règlement amiable de leur litige ;

Elle ajoute par ailleurs que le conseil de la SAPRIM ne justifie d'aucun mandat spécial l'ayant habilité à initier l'offre de paiement de l'indemnité d'éviction ;

La SAPRIM s'y oppose et fait valoir qu'en matière de fixation d'une indemnité d'éviction, l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, prévoit une procédure particulière, exigeant un rapprochement des parties en litige, avant la saisine des juridictions ;

Elle affirme, que c'est dans ce contexte, qu'elle a adressé une offre de paiement d'une indemnité d'éviction à madame KOUSSAYER NAJATTE, par exploit du 25 Juillet 2018 ;

Dès lors, pour elle, la tentative de règlement amiable prescrite par les articles 5 et 41 de la loi du 08 Décembre 2016 relative aux juridictions de commerce, ne s'impose pas en la matière ;

Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi organique 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* »

En outre, l'article 41 dernier alinéa de la même loi dispose que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il résulte de ces dispositions que la saisine du tribunal de commerce est soumise à une condition préalable de tentative de règlement amiable initiée par les parties, sous peine d'irrecevabilité de l'action ;

Toutefois, s'agissant de l'action tendant à fixer une indemnité d'éviction, l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction ;*

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaire, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement » ;

Il en découle que la saisine de la juridiction compétente pour la fixation de l'indemnité d'éviction, est soumise au préalable d'une tentative de règlement amiable entre les parties, permettant de fixer le montant de ladite indemnité ;

Dès lors, le respect des dispositions des articles 5 et 41 sus évoqués ne s'impose pas puisque l'acte uniforme portant sur le droit commercial général a déjà prévu dans le cadre d'une instance spéciale d'avoir recours à une tentative de règlement amiable préalable à la saisine de la juridiction ; encore et surtout que l'article 10 du traité OHADA consacre la supériorité des normes communautaires sur le droit interne ;

Par ailleurs, contrairement aux dispositions des articles 5 et 41 sus invoqués, cette obligation ne nécessite pas un formalisme particulier, de sorte que le conseil qui initie ladite tentative n'est pas tenu de justifier d'un mandat spécial qui l'habilite à le faire ;

En l'espèce, il ressort de l'exploit en date du 25 juillet 2018, que la demanderesse a offert à titre amiable à madame KOUSSAYER NAJATTE de lui verser la somme de 25.000.000 FCFA au titre de l'indemnité d'éviction ;

Par cette offre, la SAPRIM a invité la défenderesse à trouver un accord relatif au montant de l'indemnité d'éviction avant la saisine du tribunal de céans ;

Il y a donc lieu dans ces conditions, de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable soulevée par la défenderesse ;

Sur la fin de non-recevoir tiré du défaut de qualité pour

et

agir

Madame KOUSSAYER NAJATTE soutient que l'action relative à la fixation d'une indemnité d'éviction appartient exclusivement au locataire de sorte que la SAPRIM n'a pas qualité pour agir ;

La demanderesse prétend au contraire que ladite action n'est qu'une conséquence du refus du droit au renouvellement du bail, de sorte qu'en sa qualité de bailleuse, elle a qualité pour agir ;

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'article 123 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité le fonds de commerce loué pendant une durée minimale de deux ans ;

Toutefois, selon l'article 126 de l'acte uniforme sus cité, le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction ;

Il ressort de cette disposition que le bailleur qui prend l'initiative de ne pas renouveler le bail doit verser en contrepartie au locataire une indemnité d'éviction ;

Il s'en induit dans ces conditions que l'action en fixation de l'indemnité qui n'est qu'une conséquence de son refus du renouvellement du bail peut être initiée par le bailleur ;

Dans ces conditions, il y a lieu de rejeter cette fin de non-recevoir ;

Sur l'irrecevabilité de la demande de résiliation et d'expulsion pour défaut de congé

Madame KOUSSAYER NAJATTE soulève l'irrecevabilité de la demande de résiliation et d'expulsion au motif qu'aucun congé ne lui a été servi :

CT

La défenderesse prétend le contraire en expliquant que l'action en fixation de congé ne nécessite pas au préalable qu'un congé soit servi au locataire ;

Le tribunal rappelle que, conformément à l'article 126 de l'acte uniforme sus visé le fait pour le bailleur de ne pas servir congé au preneur n'est pas une cause d'irrecevabilité de l'action en résiliation et en expulsion pour non renouvellement du bail mais un moyen de fond ;

Il y a donc lieu de rejeter cette fin de non-recevoir ;

L'action ayant été initiée dans les formes et délais légaux, il convient de la recevoir ;

AU FOND

Sur l'indemnité d'éviction

La SAPRIM demande au tribunal de dire qu'elle devra payer à madame KOUSSAYER NAJATTE la somme de 24.251.161 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Selon l'article 126 sus invoqué, « *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction ;*

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaire, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement » ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la demanderesse s'opposant au droit au renouvellement du bail liant les parties a notifié à madame KOUSSAYER NAJATTE une offre de paiement d'une indemnité d'éviction de 25.000.000 FCFA ;

Il est également constant que suite au rejet de cette offre par le défenderesse, le juridiction présidentielle du tribunal de céans a par ordonnance N° 2934/2018 en date du 29 août 2018, ordonné une expertise au fin de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction due à madame KOUSSAYER NAJATTE, laquelle a été fixée à 24.251.161 FCFA ;

De même ladite ordonnance a été confirmée par l'arrêt N°117/2018 du 08 novembre 2018, rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Dès lors, il y a lieu conformément aux articles 126 et 127 de l'acte

of

uniforme sus indiqué de dire la SAPRIM bien fondée en sa demande et de fixer l'indemnité d'éviction due à madame KOUSSAYER NAJATTE à la somme précitée ;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion

La SAPRIM demande la résiliation du bail et l'expulsion de madame KOUSSAYER NAJATTE du local qu'elle occupe ;

Il a été sus jugé que la demanderesse doit payer une indemnité d'éviction à madame KOUSSAYER NAJATTE ;

Or, la fixation de cette indemnité atteste que le lien contractuel entre les parties est rompu ;

Dès lors, il y a lieu de dire la SAPRIM bien fondée en ce chef de demande, de prononcer la résiliation du bail et en conséquence ordonner l'expulsion de la défenderesse du lieu loué ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse 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 la demanderesse de récupérer son local ;

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

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 des défauts de tentative de règlement amiable préalable, de qualité pour agir et de congé servi à la défenderesse ;

Déclare recevable l'action de la Société Abidjanaise de Promotion Industrielles et Immobilières dite SAPRIM ;

L'y dit bien fondée ;

Fixe l'indemnité d'éviction due à madame KOUSSAYER NAJATTE à la somme de de 24.251.161 FCFA. ;

Ordonne la résiliation du bail et l'expulsion de madame KOUSSAYER NAJATTE du local d'une superficie de 69.89 m² sis au sein de la galerie NOUR AL HAYAT au Plateau qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

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

Condamne madame KOUSSAYER NAJATTE 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° RG: DD282809

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le... 30 AVR. 2019

REGISTRE A.J. Vol... 45 F° 24

N°... 703 Bord... 2681 73

REÇU : Dix huit mille francs

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