

CSO
Arrêt
N°867
Du 09/07/19
**ARRET
CONTRADICTOIRE**

6^{ème} CHAMBRE
CIVILE

AFFAIRE

LADJI MEITE
(ME KOUASSI
KOUADIO PIERRE)

C/

AYANTS DROIT DE
FEU SAMAPANAN
MAMADOU
(SCDA VILLAGE) PARIS

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 09 JUILLET 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville ; en son audience publique ordinaire du mardi 09 juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de chambre, **PRESIDENT** ;

Madame **YAVO Chéné épse KOUADJANE** et Monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;

Avec l'assistance de Maître **GOHO HERMANN DAVID**, **GREFFIER** ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE

Monsieur : LADJI MEITE, née le 05 janvier 1965, à ZOUKOUGBEU COTE D'IVOIRE, nationalité Ivoirienne, mécanicien, domicilié à Abobo ;

APPELANT

Représenté et concluant par Maître **KOUASSI KOUADIO PIERRE**, Avocat à la Cour, leur Conseil ;

D' UNE PART

ET :

Monsieur : SAMPANAN MOUSSA, né le 16 février 1971 à Gagnoa, de nationalité Ivoirienne, chauffeur, demeurant à Yopougon ;

Monsieur : SAMPANAN AHMED, né le 25 avril 1967 à Gagnoa, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Yopougon ;

Madame : SAMPANAN KOROTOUME, née le 12 juin 1969 à Gagnoa, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Yopougon ;

Monsieur : SAMPANAN AZOUMANAN, né le 12 janvier 1975 à San-

GROUPE
EXPEDITION
Délivré, le 17/07/2019

Pedro, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Yopougon ;
Monsieur : SAMPANAN LACINA, né le 27 juillet 1980 à Adjamé, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Yopougon ;
Madame : SAMPANAN DABOUROU BAFINE, née le 17 avril 1986 à Yopougon, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Yopougon ;

INTIMES

Représenté et concluant par la SCPA PARIS VILLAGE, Avocat à la Cour, leur Conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

FAITS :

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement contradictoire N°2586/2017 du 06 décembre 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du mardi 04 avril 2019 Maître **KOUASSI KOUADIO PIERRE**, conseil de Monsieur LADJI MEITE a déclaré interjeter appel du jugement, sus-énoncé et a par le même exploit assigné la SCPA PARIS VILLAGE, conseil des AYANTS DROIT DE FEU SAMAPANAN MAMADOU à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 27 avril 2018, Pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance;
Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°710 de l'an 2018;

L'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 20 juillet 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

DROIT :

En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 09 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 09 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;
Où les parties en leurs fins, moyens et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 04 avril 2018 de Maître YAO N'guessan Félix, huissier de justice à Odienné, monsieur LADJI MEITE a relevé appel du jugement commercial contradictoire RG n°2586/2017 du 06 décembre 2017 rendu par le Tribunal du Commerce dont le dispositif est le suivant :

«Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare messieurs SAMPANAN MOUSSA, SAMPANAN HAMED, SAMPANAN KROTOUME, SAMPANAN AZOUMANAN, SAMPANAN LACINA et SAMPANAN DABOUROU BAFINE, tous ayants droits de feu SAMPANAN MAMADOU, recevables en leur action ;

Les y dits partiellement fondés ;

Condamne monsieur LADJI MEITE à leur payer la somme totale de six cent soixante-quinze mille(675.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers allant du mois de mai 2016 au mois de juillet 2017 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur LADJI MEITE des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Condamne le défendeur LADJI MEITE aux dépens entiers ; »

Il ressort des pièces du dossier que par exploit en date du 07 juillet 2017, les nommés SAMPANAN MOUSSA, SAMPANAN HAMED, SAMPANAN KROTOUME, SAMPANAN AZOUMANAN, SAMPANAN LACINA et SAMPANAN DABOUROU BAFINE, tous ayants droits de feu SAMPANAN MAMADOU, ont assigné monsieur LADJI MEITE devant le Tribunal du Commerce d'Abidjan en résiliation du bail les liant, en expulsion de ce dernier tant de sa personne de ses biens et de tous occupants de son chef du lot n°170-C ilot 18-1 de 1400 m² bis situé à la zone industrielle d'Abidjan-Yopougon et en paiement de la somme de 675.000 francs Cfa à titre d'arriérés des loyers de mai 2016 à juillet 2017 et de celle de 5.000.000 francs Cfa à titre de dommages-intérêts ;

Ils ont expliqué au soutien de leur action que dans le cadre du recasement des garagistes dans la Commune de Yopougon en 2004 par le Ministère de la Construction, il a été attribué à leur défunt père SAMPANAN MAMADOU le lot ci-dessus mentionné ;

Ils ont indiqué qu'après l'avoir exploité, il l'a verbalement donné en location en 2010 au

nommé LADJI MEITE pour y exercer ses activités professionnelles de mécanique moyennant un loyer mensuel de 45.000 francs Cfa;

Qu'A la suite du décès de leur père, en 2011, l'un d'entre eux, notamment SAMPANAN MOUSSA en a assuré la gestion et a continué de percevoir les loyers des mains de ce dernier ;

Ils ont fait noter que monsieur LADJI MEITE reste cependant leur devoir quinze mois d'arriérés de loyers échus et impayés depuis le mois de mai 2016 ;

Ils ont souligné qu'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses du bail et adressée à celui-ci le 28 septembre 2016 est restée sans suite, de sorte qu'ils ont saisi la juridiction de céans aux fins ci-dessus spécifiées ;

En réplique, monsieur LADJI MEITE a soulevé l'incompétence du tribunal du commerce pour connaître de la présente action, pour défaut de la qualité de commerçant des parties ;

Il a en effet indiqué que l'activité de mécanicien qu'il exerce relève du secteur de l'artisanat, tel que réglementée par l'article 15 de la loi n°2014-338 du 05 juin 2014 relative à l'artisanat et n'est pas une activité commerciale ; selon lui donc, l'action en cause porte dès lors sur une contestation civile et comme telle, elle devait être soumise à la compétence des juridictions civiles ;

Il a également soulevé l'irrecevabilité de ladite action pour défaut d'intérêt pour agir, au motif que leur père, feu SAMPANAN MAMADOU, n'a jamais été le propriétaire du local en cause ;

Sur le fond, il a fait valoir d'une part qu'aucun exploit de congé ne lui a été servi et que d'autre part, la mise en demeure dont ses adversaires se prévalent, n'en est pas une, en ce qu'elle ne précise pas l'intention de ces derniers ;

Par le jugement dont appel, le tribunal du commerce a retenu sa compétence, a déclaré l'action recevable et a ordonné l'expulsion de monsieur LADJI MEITE, après l'avoir condamné à payer aux ayants droits de feu SAMPANAN MAMADOU la somme de 675.000 FCFA à titre de loyers échus et impayés, au motif qu'il est établi que monsieur LADJI MEITE est redevable de plusieurs mois de loyers échus et impayés à l'égard de ceux-ci ;

Critiquant cette décision, monsieur LADJI MEITE reprend ses arguments sur l'incompétence du tribunal du commerce, et sur l'irrecevabilité de l'action de ses adversaires, en indiquant que ceux-ci qui ne produisent ni contrat de bail conclu avec lui, ni titre de propriété pour établir leur qualité de propriétaire du local, n'ont nullement un intérêt pour agir, de sorte qu'ils ne pouvaient obtenir son expulsion ;

Il ajoute que les intimés ont violé les dispositions d'ordre public de l'article 125 de l'Acte Uniforme OHADA portant droit commercial général, en ce qu'ils ne lui ont servi aucun congé au moins six mois avant d'initier leur action ; il précise par ailleurs que la mise en demeure en date du 28 septembre 2016 précitée n'a pas été servie à la diligence des ayants droits de feu SAMPANAN MAMADOU, ni avec leur consentement à tous à travers un mandat de représentation de ceux-ci ; celle-ci, selon lui, a été faite au nom personnel

de SAMPANAN MOUSSA, de sorte qu'il sollicite la nullité de celle-ci ;

Il ajoute que relativement au même lot, le nommé SAMPANAN MOUSSA avait initié une action devant le tribunal de Yopougon aux fins de validation de congé, et que celle-ci a été déclarée irrecevable ;

Sur le fond, il relève que l'ordonnance n°575/2016 aux fins de compulsoire du 31 août 2016, a montré que le local en cause n'a fait l'objet d'aucun titre foncier ;

Il soutient en définitive qu'il n'est redevable d'aucun arriéré de loyers à l'égard des intimés faute de contrat de bail liant les parties et sollicite de la Cour l'infirmité du jugement attaqué et qu'elle déboute ces derniers de toutes leurs prétentions après avoir déclaré son appel recevable ;

En réplique, les intimés font valoir, sur le fondement de l'article 101 de l'Acte uniforme OHADA portant droit commercial général, que l'appelant étant artisan, les règles du bail à usage professionnel s'appliquent au bail qui les lie ; il s'ensuit selon eux, que le tribunal du commerce est compétent pour connaître du présent litige ;

Sur l'irrecevabilité soulevée par l'appelant, ils font remarquer qu'ils s'approprient la motivation des premiers juges ;

Ils relèvent par ailleurs qu'ils n'ont nullement violé les dispositions de l'article 125 de l'acte uniforme précité, en ce que leur action vise à ordonner la résiliation du contrat de bail pour cause de non paiement de plusieurs mois de loyers et l'expulsion de l'appelant ; celle-ci ne se situe pas dans les cas d'application de l'article sus visé, dans lequel il est exigé qu'un congé soit donné avant la reprise du local loué ;

Ils ajoutent par ailleurs que la mise en demeure servie par l'un des ayants droits vaut pour tous les autres, en ce qu'il constitue un simple acte d'administration des biens indivis et fait dans l'intérêt de tous ; que donc, celle-ci n'est donc pas nulle ;

Sur le fond, ils soutiennent que leur père était plutôt attributaire de l'espace querellé et qu'en cette seule qualité, ils ont à la suite du décès de leur père, exercé un droit d'usage sur la parcelle et peuvent le donner en location à un tiers sans qu'il soit nécessaire de justifier de la qualité de propriétaire ;

Ils relèvent que d'ailleurs, il est de notoriété publique dans le milieu des mécaniciens que l'appelant est leur locataire ; qui, au décès de leur père, continué de payer les loyers entre leurs mains ;

Ils sollicitent le rejet des prétentions de l'appelant et la confirmation du jugement entrepris ;

Poursuivant, ils forment appel incident et demandent le relèvement à la somme de 1.400.000 francs Cfa le montant des arriérés de loyers, allant désormais de mai 2016 à décembre 2018 et la condamnation de l'appelant au paiement de celle-ci ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Sur l'appel principal

Considérant que l'appel a été interjeté dans les forme et délai prévus par les articles 164 et 168 du Code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

De l'appel principal incident des intimés

Considérant qu'en vertu de l'article 170 du Code de procédure civile, l'intimé peut, en cours d'instance, former appel incident par conclusions appuyées de moyens d'appel ;
Considérant que c'est le cas des intimés qui sollicitent la condamnation de l'appelant au paiement des loyers échus et impayés depuis mai 2016 à décembre 2018 et qui développent des moyens au soutien de cette prétention;

Qu'il convient de les déclarer recevable en leur appel incident ;

Au fond

Sur l'appel principal

Sur la compétence du tribunal de Commerce d'Abidjan

Considérant qu'en application de l'article 101 de l'Acte Uniforme OHADA sur le Droit Commercial Général, le bail à usage artisanal rentre dans la catégorie des baux professionnelles qui sont régis par ledit Acte uniforme et relèvent de la compétence du tribunal de commerce en cas de litige ;

Que c'est donc à bon droit que ladite juridiction a retenu sa compétence en l'espèce ;

Qu'il y a lieu de rejeter ainsi le moyen d'incompétence soulevé par l'appelant ;

Sur le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité et d'intérêt pour agir des intimés

Considérant que selon l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et

administrative, l'action n'est recevable que si le demandeur justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé et a la qualité pour agir ;

Considérant que n'est point contesté que les consorts SAMPANAN sont les héritiers de feu SAMPANAN MAMADOU qui était le bailleur de l'appelant ;

Qu'ils ont donc qualité et intérêt pour agir en expulsion contre l'appelant devenu leur locataire suite au décès de leur auteur et qui a même payé des loyers entre les mains de l'un desdits héritiers

Que c'est donc droit que le jugement attaqué a déclaré leur action recevable ;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion de monsieur LADJI MEITE

Considérant qu'il est constant que l'appelant est redevable de plusieurs mois d'arriérés de loyers échus et s et impayés ;

Considérant que figure au nombre des pièces u dossier une mise en demeure à lui servie d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, en l'occurrence le paiement du loyer ;

Que dans ces conditions, c'est à juste titre que sur la base de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA sur le Droit Commercial Général, le tribunal a ordonné la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de l'appelant des lieux loués ;

Qu'il convient de confirmer le jugement en cause sur ce point

Sur l'appel incident

Considérant que selon l'article 175 du code de procédure civile, les parties peuvent demander en appel le paiement des loyers échus depuis le jugement dont appel ;

Considérant que la demande formulée par les intimés est liée au paiement des arriérés de loyers échus et impayés depuis la décision rendue par le tribunal ;

Qu'elle est donc justifiée et qu'il y a lieu d'y faire droit en condamnant l'appelant à leur payer la somme de 1.440.000 francs ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelant succombe ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort :

En la forme

Déclare monsieur LADJI MEITE d'une part et les ayants droit de feu SAMPANAN MAMADOU d'autre part, recevables en leur appels, principal et incident, relevé du jugement commercial contradictoire RG n°2586/2017 du 06 décembre 2017 rendu par le Tribunal du Commerce dont le dispositif;

Au fond

Dit monsieur LADJI MEITE mal fondé en son appel principal ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en ce qu'il a ordonné la résiliation du bail et l'expulsion de monsieur LADJI MEITE mal des lieux loués ;

Dit les ayants droit de feu SAMPANAN MAMADOU bien fondés en leur appel incident ;

Réformant le jugement entrepris,

Condamne monsieur LADJI MEITE à leur payer la somme de 1.440.000 francs Cfa à titre d'arriérés de loyers échus et impayés ;

Condamne monsieur LADJI MEITE aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et la Greffier.

N° 0339780

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 SEP 2019
REGISTRE A. J. Vol. F° 88
N° 1407 Bord. 05/89
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

affouma