REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3503/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU

C/

1-Madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE
(Maître ENOKOU K. GUUSTAVE)
2-Monsieur TRAORE LADJI

DECISION CONTRADICTOIRE

AVANT DIRE DROIT

Invite madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE à produire l'arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan dont elle a fait référence dans ses écritures en date du 30 octobre 2018, aux fins d'apprécier la qualité pour agir de madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 23 janvier 2018 ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 JANVIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA Epouse ZAH, Messieurs DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, SAKO KARAMOKO FODE et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE, Assesseurs ;

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

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

Madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU, majeure, ivoirienne, propriétaire immobilier, demeurant à Abidjan dans la commune de Port-Bouet, Téléphone : 07-45-84-90/51-83-79-05 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

1-Madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE, majeure, ivoirienne, commerçante, domiciliée à Koumassi Remblais, Téléphone : 07615329 ;

Ayant pour conseil, Maître ENOKOU K. GUSTAVE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan-Plateau, rue Thomasset, Immeuble Angoulvant, 3ème étage, Porte 403, face ex ATCI, 04 BP 61 Abidjan 04, Téléphone : 20-21-63-49 ;

2-Monsieur TRAORE LADJI, majeur, ivoirien, commerçant, domicilié à Koumassi Remblais, Téléphone :58-80-64-76 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 24 octobre 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 28 novembre 2018 ;

A cette date du 28 novembre 2018, la cause a été renvoyée au 05 décembre 2018 ;

A la date du 05 décembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 16 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement avant dire droit dont la teneur suit ;

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

Suivant exploit d'huissier en date du 12 octobre 2018, madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU a fait servir assignation à madame NINDJIN MAGNIN DELPHINE et à monsieur TRAORE LADJI d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 24 octobre 2018, aux fins d'entendre :

-déclarer son action recevable et bien fondée ;

-prononcer la résiliation des contrats de bail la liant aux défendeurs et ordonner leurs expulsion des locaux loués qu'ils occupent tant de leurs personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

- les condamner à lui payer les sommes suivantes :

madame NINDJIN MAGNIN DELPHINE : un million trente-cinq mille (1.035.000) francs CFA représentant les reliquats de loyers de la période de février 2017 à août 2018 ;

monsieur TRAORE LADJI : cinq cent quarante mille (540.000) francs CFA au titre des loyers de mars 2018 à août 2018 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner le défendeur aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU expose qu'elle a vécu en union avec feu GNAMESSOU AKROMAN qui est décédé le 03 avril 2015 ;

Elle indique qu'avant son décès, il a rédigé, le 27 janvier 2015, par devant notaire, un testament aux termes duquel il a fait le partage de ses biens et lui a légué 07 magasins édifiés sur les lots N° 1417 et 1418, ilot 38 Koumassi remblais, objet des titres fonciers N° 66212 et 100 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Elle fait savoir que cet immeuble étant occupé par des locataires dont les défendeurs à l'instance, elle leur a adressé des correspondances en vue de payer les loyers entre ses mains, et que ceux-ci ne s'y sont pas opposés ;

Elle argue que le loyer étant initialement fixé à soixante-quinze mille (75.000) francs CFA, elle a augmenté lesdits loyers à quatre-vingt-dix mille (90.000) francs CFA ;

Elle révèle que contre toute attente depuis cette hausse, madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE et monsieur TRAORE LADJI ont cessé de s'acquitter de leurs loyers de sorte qu'ils restent lui devoir les montants suivants :

- madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE : un million trente-cinq mille (1.035.000) francs CFA représentant les reliquats de loyers de la période de février 2017 à août 2018 ;
- monsieur TRAORE LADJI : cinq cent quarante mille (540.000) francs CFA au titre des loyers de mars 2018 à août 2018 ;

Elle fait savoir qu'en dépit de la mise en demeure de respecter les clauses et conditions du bail qu'elle leur a servie le 10 août 2018, les défendeurs ne se sont pas exécutés ;

Poursuivant, elle soutient qu'il résulte du testament sus invoqué qu'elle est bien propriétaire de l'immeuble et qu'elle a acquis la qualité de bailleresse à l'égard des défendeurs ;

Pour toutes ces raisons, elle prie donc le tribunal de prononcer la résiliation des contrats de bail les liant, d'ordonner l'expulsion des défendeurs des locaux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et de les condamner à lui payer les sommes réclamées ;

En réplique, madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE soulève l'irrecevabilité de l'action de madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU pour défaut de qualité pour agir ;

Elle explique que ledit immeuble était la propriété de feu GNAMESSOU AKROMAN et qu'elle l'occupe en vertu d'un contrat de bail signé le 15 juin 1998 avec l'Agence Générale Immobilière dite AGCI qui a reçu un mandat de gestion ;

Elle poursuit que le 15 décembre 2014, l'AGCI l'a informée de la résiliation de son mandat, ainsi, poursuit-elle, elle payait désormais les loyers entre les mains de l'établissement TKA ;

Elle souligne que le 28 juin 2016, elle a reçu des services des impôts

fonciers une opposition à paiement de loyers et a donc cessé de s'acquitter des loyers ;

Toutefois, indique-t-elle, alors qu'elle attendait de savoir entre les mains de qui les reverser, madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU, qui n'est pas ayant droit de de feu GNAMESSOU AKROMAN lui a notifié une ordonnance l'expulsant du local qu'elle occupe ;

Elle ajoute que suivant ordonnance N°49/2017 du 20 février 2017, rendue par le Premier Président de la Cour d'Appel d'Abidjan, elle a obtenu un sursis à exécution qu'elle a signifié à la demanderesse par exploit du 23 Février 2017 ;

Elle fait noter que suite à l'appel par elle interjeté, la Cour d'Appel a rendu un arrêt qui a *"déclaré que madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU n'a pas qualité pour agir"* ;

Aussi, déclare-t-elle, que pour éviter toute autre surprise, elle a obtenu une ordonnance N° 1235/2017 en date du 06 avril 2017, rendue par le président du tribunal de commerce d'Abidjan, qui a nommé le Greffier en chef dudit tribunal en qualité de séquestre à l'effet de recueillir et de consigner ses loyers ;

Estimant que madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU n'a pas qualité à agir elle prie le tribunal de déclarer son action irrecevable ;

Pour sa part, monsieur TRAORE LADJI fait remarquer qu'il occupe le local de la demanderesse depuis le 1er novembre 2013 et qu'il y exerce son activité de réparation d'appareils électro ménagers ;

Il prétend qu'il a payé régulièrement les loyers jusqu'en mai 2018 où des grandes pluies ont inondé le local qu'il occupe et ont endommagé tous les appareils qu'il avait en charge de réparer ;

Il souligne qu'il a été contraint de débourser la somme de six cent mille (600.000) francs CFA pour rembourser à ses clients le prix de leurs appareils endommagés ce qui l'a empêché de faire face à son obligation de payer les loyers ;

Il précise qu'en réalité, il reste devoir à la demanderesse la somme de cent quatre-vingt mille (180.000) francs CFA, représentant deux mois de loyers, en lieu et place de cinq cent quarante mille (540.000) francs CFA comme elle le prétend ;

Il prie donc le tribunal de débouter la demanderesse de ses demandes et de lui accorder un délai de grâce d'un an pour s'acquitter de ses loyers ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE et monsieur TRAORE LADJI ont comparu et ont 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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail la liant aux défendeurs, leur expulsion du local qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ainsi que leur condamnation à lui payer les sommes sus indiquées ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité pour agir de madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU au motif que cette qualité lui a été déniée par la Cour d'Appel d'Abidjan dans un arrêt rendu par ladite Cour suite au litige qui les a opposé relativement à l'occupation du local litigieux ;

La demanderesse s'y oppose. Elle prétend qu'elle a qualité pour agir puisqu'elle est propriétaire des locaux qui lui ont été cédés par feu GNAMESSOU AKROMAN suivant testament en date du 27 janvier 2015 ;

l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *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, s'il justifie d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

En l'espèce, le tribunal ne peut examiner les prétentions de la demanderesse que si elle a qualité pour agir ;

Or, madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE, défenderesse à l'instance prétend que ladite qualité lui a été déniée par un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Dans ces conditions, il y a lieu, pour une saine appréciation des faits de la cause, avant dire droit, d'inviter madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE à produire la production ledit arrêt aux fins d'apprécier la qualité pour agir de la demanderesse ;

Sur les dépens

Le tribunal n'ayant pas vidé sa saisine, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

AVANT DIRE DROIT :

Invite madame NINDJIN MANGNIN DELPHINE à produire l'arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan, dont elle a fait référence dans ses écritures en date du 30 octobre 2018, aux fins d'apprécier la qualité pour agir de madame THERESE EDOUKOU AMA KROCAU ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 23 janvier 2018 ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 12 FEV 2019
REGISTRE A.J Vol. 45 F° 13
N° 268 Bord. 99 / 13
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistement et du Timbre