

2000

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3466/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
Du 23/01/2019

Affaire :

Monsieur GUEDE FRANCOIS
REGIS
(Maître SANGARE BEMA)

C/

LA SOCIETE GROUPE DE
FORMATION EN COMMERCE
ET GESTION DES
ENTREPRISES DITE GROUPE
CGE
(Cabinet E.K.A)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevable l'action de
monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS
pour défaut de tentative de règlement
amiable préalable ;

Le condamne aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 JANVIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;
**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse
TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA
CHRISTOPHE**, Assesseurs ;

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

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

Monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS, né le 09 avril 1963 à
Abidjan, propriétaire immobilier, de nationalité française, domicilié à
Abidjan Marcory Zone 4 C, Rue Thomas Edison, non loin du centre
commercial le Rallye, 01 BP 7392 Abidjan 01 ;

Ayant élu domicile en au Cabinet de **Maître SANGARE BEMA**,
Avocat à la Cour y demeurant Treichville Zone 2, côté Palais des Sports,
Rue des Selliers, Immeuble attenant à la résidence Natinga, 3^e étage
porte à gauche, 11 BP 903 BP 903 Abidjan 11, téléphone : 21-25-96-63 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE GROUPE DE FORMATION EN COMMERCE ET
GESTION DES ENTREPRISES DITE GROUPE CGE**, Société
Anonyme au capital de 10.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à
Abidjan Cocody, Cité des Cadres, Rue des Jardins, face à l'école de
Police, 09 BP 2712 Abidjan 09, prise en la personne de son représentant
légal, Monsieur **COULIBALY KAFELEBAN**, Directeur Général, de
nationalité ivoirienne demeurant audit siège social ;
Défenderesse ;

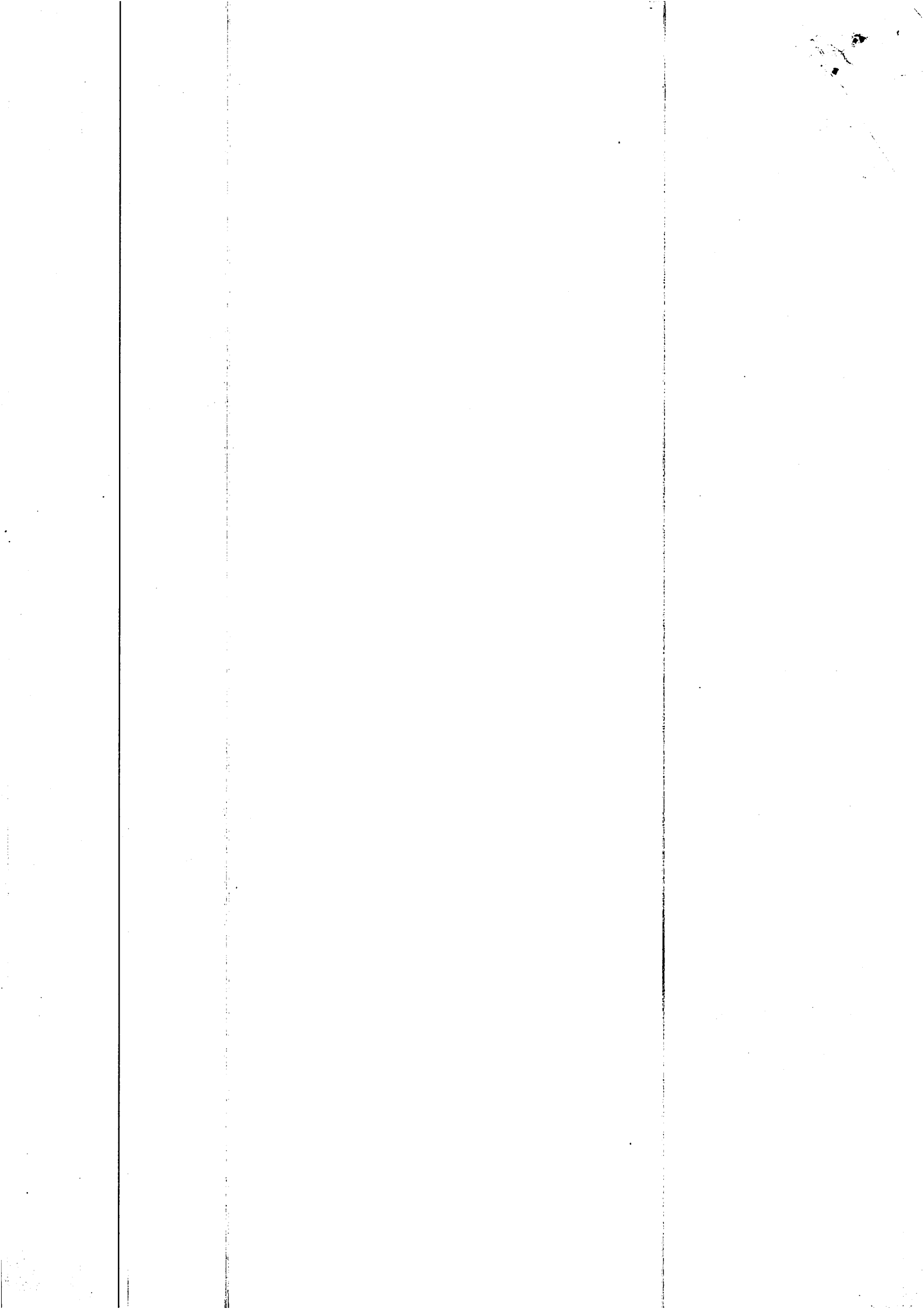
D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 24 octobre 2018, l'affaire a été
appelée et renvoyée au 31 octobre 2018 pour les répliques du
demandeur sur la fin de non-recevoir soulevée par la défenderesse ;

La cause a subi plusieurs renvois dont le dernier est intervenu le 12
décembre 2018 pour la défenderesse ;



ct



A cette 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 ;

Oui 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 08 octobre 2018, monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS a fait servir assignation à la société GROUPE DE FORMATION EN COMMERCE ET GESTION DES ENTREPRISES dite GROUPE CGE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 24 octobre 2018 aux fins d'entendre :

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé;

-Valider le congé en date du 29 janvier 2018 qu'il a servi à la défenderesse ;

-En conséquence, ordonner son expulsion du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours;

-Condamner la défenderesse aux dépens ;

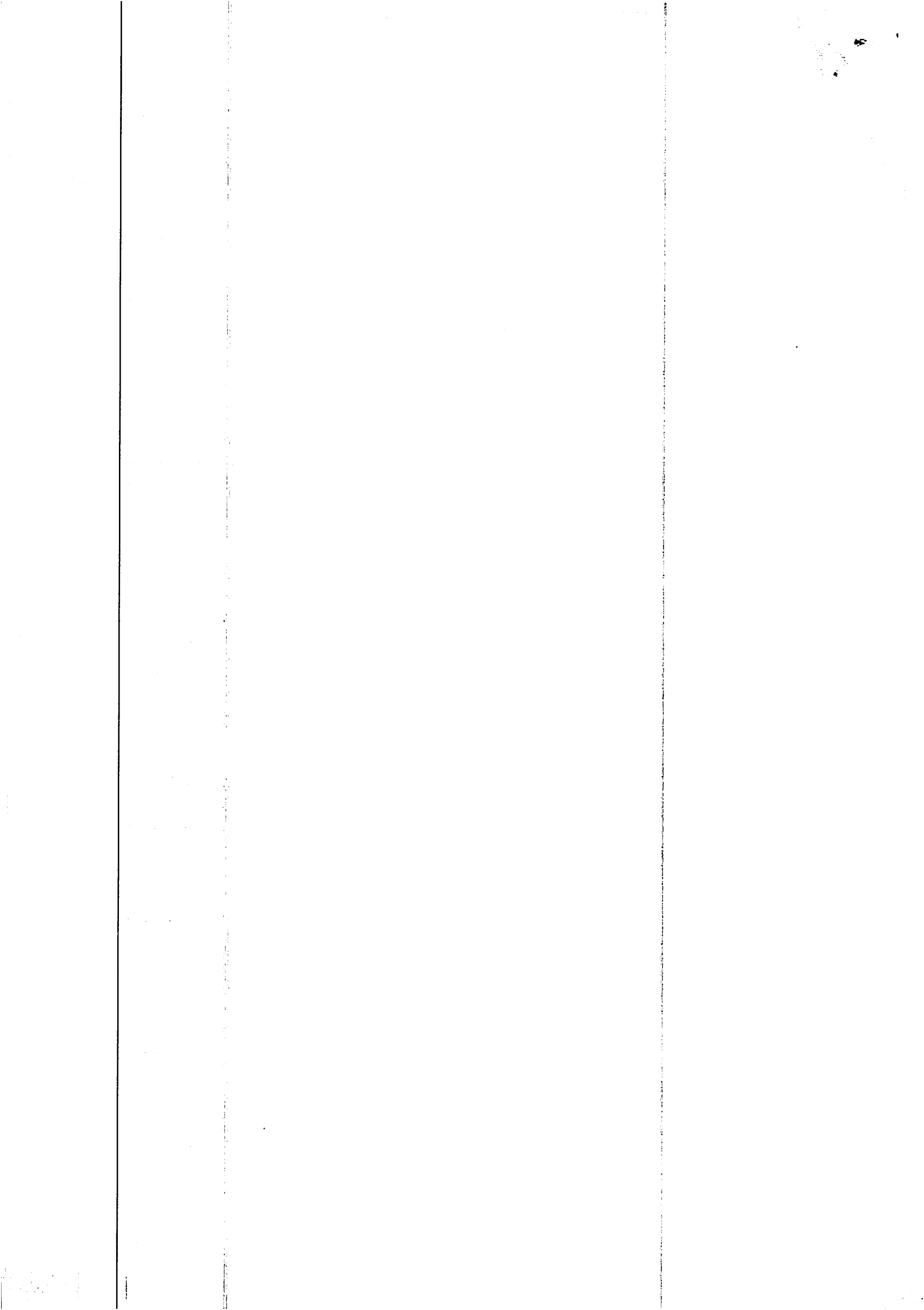
Au soutien de son action, monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS expose que, suivant contrat de bail, en date du 12 juillet 2006, il a donné en location à usage professionnel à la défenderesse sa villa de 07 pièces N° 65 sise à la cité des cadres à Cocody, moyennant un loyer trimestriel d'un million huit cent mille (1.800.000) francs CFA ;

Il ajoute que toutefois, alors que le local était destiné à usage de bureaux, la défenderesse en a fait un établissement de formation professionnel ;

Il explique que, ne souhaitant plus demeurer dans le lien contractuel, il lui a servi par exploit du 29 janvier 2018 un congé de 6 mois ;

Il soutient que, bien que ce congé soit arrivé à expiration depuis le 03 août 2018, la défenderesse se maintient dans les lieux, ce qui lui cause un préjudice certain qu'il y a lieu de faire cesser ;

Poursuivant, il relève que l'article 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ne soumet pas l'action en expulsion pour congé à une tentative de règlement amiable préalable, mais impose seulement au bailleur le respect du délai de congé ;



Il ajoute que les dispositions qui régissent la rupture du contrat de bail étant d'ordre public, elles s'imposent à la loi nationale, conformément aux dispositions de l'article 10 du traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Il fait observer qu'il est un ayant droit de feu GUEDE FRANCOIS HIBAUT, le propriétaire de l'immeuble, comme l'atteste l'acte notarié N° 99931003 en date du 11 mars 2011 enregistré à l'Etude de maitre DIDIER VIDAL, notaire à la résidence de Narbonne Aude, 11 et 13 Boulevard Gambetta (France) et qu'il a reçu mandat de tous les autres ayants droit en vue de le gérer ;

C'est pourquoi, il prie le tribunal de prononcer l'expulsion de la société GROUPE DE FORMATION EN COMMERCE ET GESTION DES ENTREPRISES dite GROUPE CGE des locaux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

En réplique, la société GROUPE DE FORMATION EN COMMERCE ET GESTION DES ENTREPRISES dite GROUPE CGE soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable et du défaut de qualité pour agir de monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS;

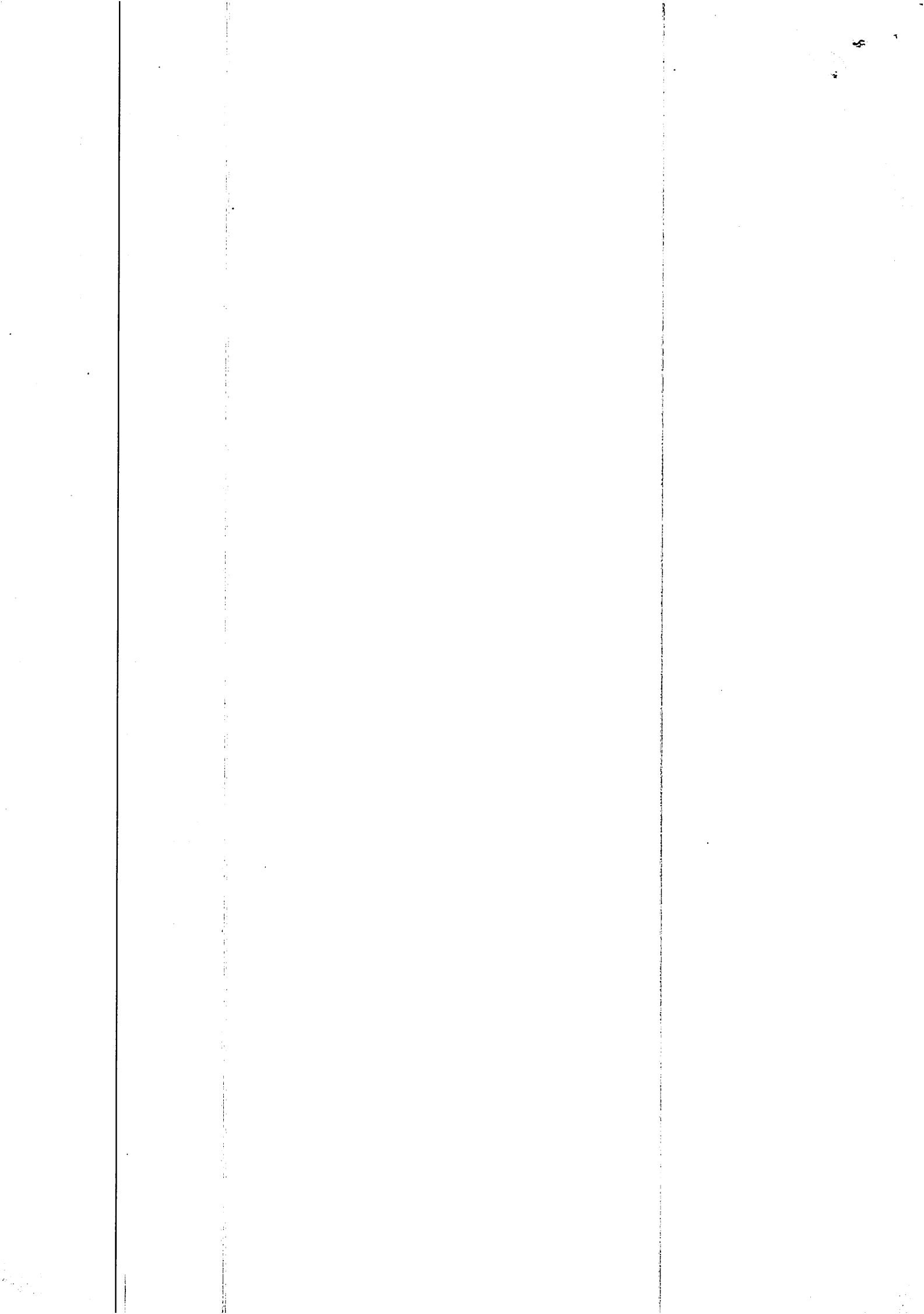
Sur le premier moyen d'irrecevabilité, elle fait savoir que, conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi N° 2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, la tentative de règlement amiable préalable se tient obligatoirement entre les parties avant toute saisine du tribunal sous peine d'irrecevabilité de l'action et que ladite tentative n'ayant pas été initiée par le demandeur, son action doit donc être déclarée irrecevable ;

Sur le second moyen, elle fait remarquer que le contrat litigieux a été conclu avec l'agence ALPHA et que monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS qui ne rapporte pas la preuve de sa qualité d'héritier est tiers audit contrat et donc mal venu à solliciter son expulsion ;

Elle fait observer que l'acte notarié dont il se prévaut n'a pas fait l'objet d'exéquatur, conformément aux dispositions des articles 38 et 43 de l'accord de coopération en matière de justice du 24 avril 1961 entre la France et la Côte d'Ivoire ;

Subsidiairement au fond, elle prétend qu'elle a conclu le bail litigieux avec feu GUEDE FRANCOIS HIBAUT, le père du demandeur et que depuis le décès de ce dernier, monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS ne cesse de la troubler dans la jouissance du local ;

Elle soutient que, conformément à l'article 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, pour être valable, le congé doit être initié par le bailleur ou par le preneur qui entend résilier le bail ;



Elle en conclut que le demandeur en sa qualité de tiers au contrat est donc mal venu à demander son expulsion pour congé ;

En outre, elle indique que, par exploit du 21 février 2018, elle a contesté ledit congé aux motifs que monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS est tiers au contrat de bail et qu'elle a obtenu l'accord formel de feu GUEDE FRANCOIS HIBAUT pour exercer son activité dans l'immeuble ;

Par ailleurs, elle allègue que les travaux d'extension des locaux qu'elle a effectués ont été également approuvés par feu GUEDE FRANCOIS HIBAUT et qu'elle elle a toujours versé les loyers entre les mains de la société LCI en lieu et place de l'agence Alpha 2 A immobilier, jusqu'à ce qu'elle refuse de recevoir les loyers des mois d'août, de septembre et d'octobre 2018 qui ont été déposés à la CAISSE DES REGLEMENTS PECUNIAIRES DES AVOCATS (CARPA) ;

Pour toutes ces raisons, elle demande au tribunal de déclarer monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS irrecevable en son action et subsidiairement au fond, de le débouter de sa demande ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société GROUPE DE FORMATION EN COMMERCE ET GESTION DES ENTREPRISES dite GROUPE CGE a comparu et 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,

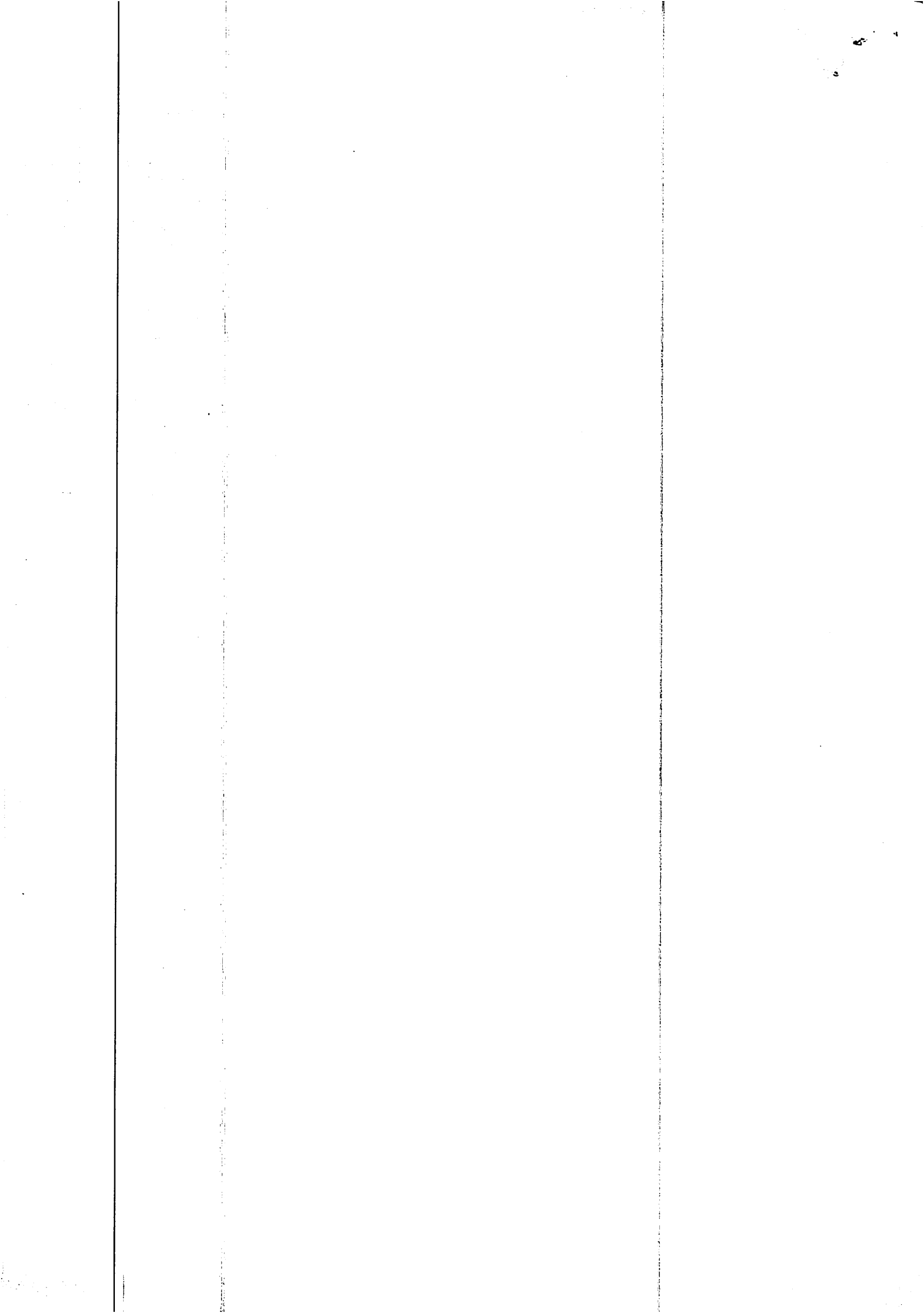
« Les tribunaux de commerce statuent :

-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, le demandeur sollicite l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

CT



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

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

La défenderesse soulève l'irrecevabilité de l'action de monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Ce dernier s'y oppose au motif que l'article 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commerce général, qui régit le congé en matière de bail, ne soumet pas l'action en expulsion pour congé à une tentative de règlement amiable préalable, mais impose seulement au bailleur le respect du délai de congé ;

Le tribunal rappelle que l'article 125 de l'acte uniforme sus invoqué ne définit pas les modalités de saisine du tribunal en matière de congé, qui sont déterminées par chaque état partie ;

Ainsi, 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* » ;

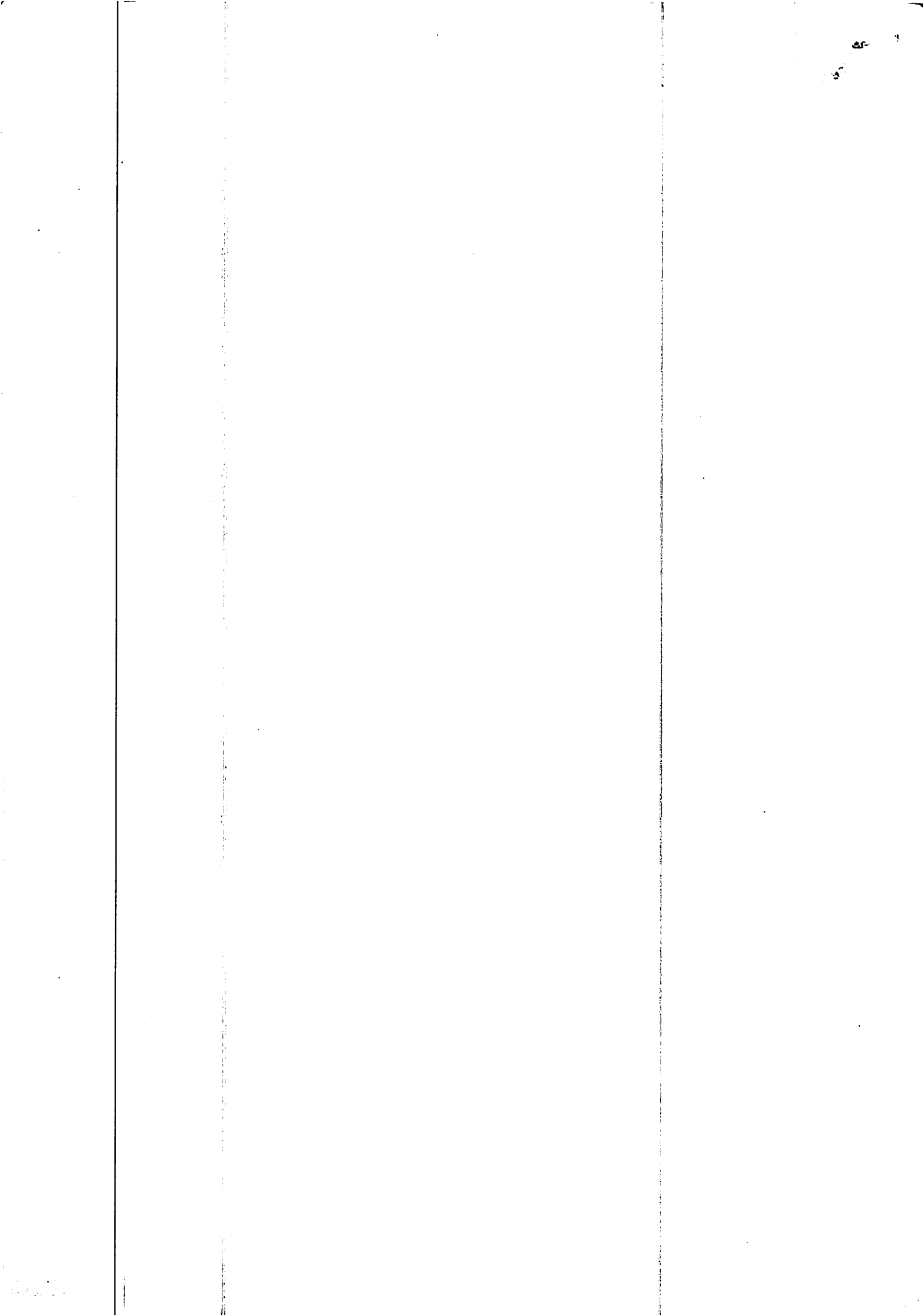
Il résulte de l'analyse de ces deux textes que la tentative de règlement amiable est un préalable à la saisine du Tribunal de Commerce et qu'à défaut d'avoir satisfait à cette exigence, l'action du demandeur doit être déclarée irrecevable ;

En l'espèce, le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier, qu'il ne ressort pas la preuve que le demandeur a tenté un règlement amiable du litige l'opposant à la défenderesse avant sa saisine ;

Aucune pièce n'ayant été produite pour justifier l'accomplissement de cette formalité ;

Une telle exigence étant un préalable à la recevabilité de l'action, il y a lieu, en application des textes précités, de déclarer l'action de monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable sans qu'il soit nécessaire d'analyser le second moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité pour agir du demandeur soulevé par la défenderesse et tendant aux mêmes fins ;

α



Sur les dépens

Monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS succombant, il doit être condamné aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

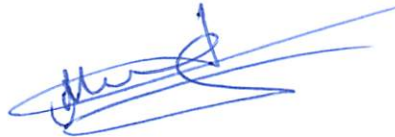
Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action de monsieur GUEDE FRANCOIS REGIS pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Le condamne 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^o RCC: 282789

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 26 FEV 2019.....
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 17
N° 323 Bord. 7351 18

REÇU : Dix huit mille francs

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





THE
 STATE OF TEXAS,
 COUNTY OF DALLAS,
 SS. I, _____, Clerk of the County of Dallas,
 do hereby certify that the within and foregoing is
 a true and correct copy of the _____
 as the same appears from the records of said County.

 Clerk of the County of Dallas.