

300  
10

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°4202/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU  
21/02/2018

Affaire :

Monsieur ATCHIBA ISSIFOU  
NOURENI

(SCPA TOURE & PONGATHIE)

C/

Monsieur EDY ABROGOUA

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Rejette l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir tirée du défaut de règlement amiable préalable soulevées par le défendeur ;

Déclare en revanche irrecevable l'action du demandeur pour défaut de qualité pour agir ;

Condamne le demandeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 FEVRIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 21 février 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame N'DRI-AMON PAULINE**, Président;

**Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN, EMERUWA EDJIKEME, DOUKA CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT**, Assesseurs ;

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

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

**Monsieur ATCHIBA ISSIFOU NOURENI**, né le 12/02/1966 à Bassila/ Benin, de nationalité Béninoise, Propriétaire Immobilier, domicilié à Abidjan-Cocody Anono Golf,

Ayant pour conseil, la SCPA TOURE & PONGATHIE, Avocats à la cour ;

Demandeur;

d'une part,

Et

**Monsieur EDY ABROGOUA**, majeur, domicilié à Abidjan Cocody Anono Golf, Tél : 56-07-60-84 ;

Défendeur;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 07 décembre 2017, l'affaire a été appelée et renvoyée au 20 décembre 2017 devant la 3<sup>e</sup> chambre B pour attribution,

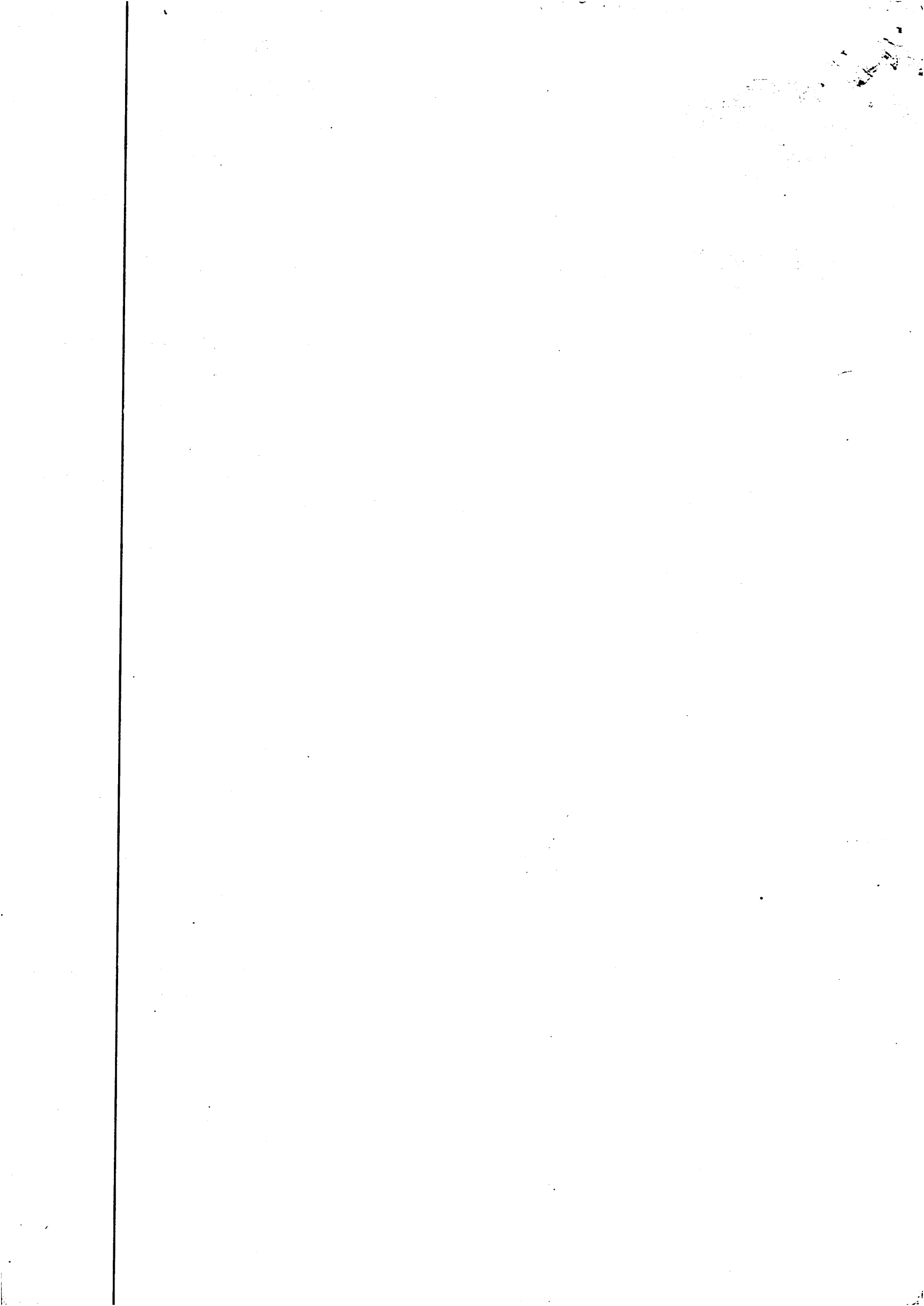
A cette date, la cause a été renvoyée au 24 janvier 2018 pour instruction confiée au juge KOKOGNY Séka Victorien;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°051/18 ;

A l'audience du 24 janvier 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 21 février 2018;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;





## **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes moyens fins et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

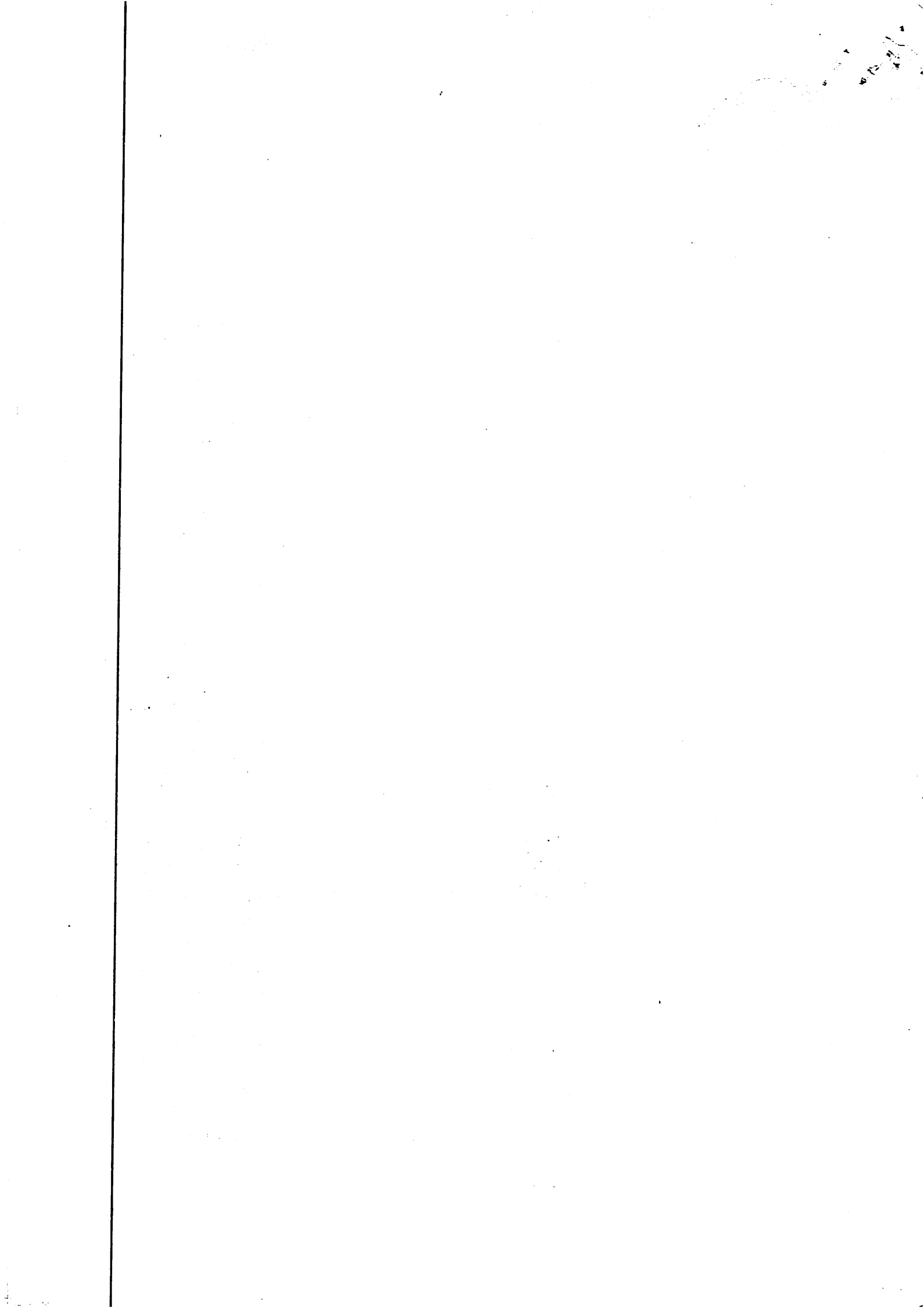
Par exploit d'huissier du 22 novembre 2017, monsieur ATCHIBA ISSIFU NOURENI ayant pour conseil la SCPA TOURE &PONGATHIE, Avocats Associés près la Cour d'Appel d'Abidjan, a assigné monsieur EDY ABROGOUA, ayant pour conseil la SCPA LES DIRABOU, Avocats Associés près la Cour d'Appel d'Abidjan, à comparaître le 7 décembre 2017 devant la juridiction de ce siège à l'effet de s'entendre :

- Prononcer la résiliation du bail le liant au défendeur ;
- Ordonner son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Le condamner à lui payer la somme de cinq millions cinq cent mille(5.500.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés des mois de janvier à novembre 2017 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- condamner le défendeur aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur ATCHIBA ISSIFOU NOURENI expose que suivant un contrat de bail verbal, il a loué à monsieur EDY ABROGOUA deux magasins et un local de trois(3) pièces situés à Abidjan Cocody Golf –Anono, boulevard de France, moyennant un loyer mensuel de cent cinquante mille (150.000) francs CFA pour chaque magasin et de deux cent mille (200.000) francs CFA pour le local de trois pièces ;

Il indique que depuis plus de onze (11) mois, le preneur ne s'acquitte pas régulièrement des loyers de sorte qu'il reste lui devoir pour les deux magasins la somme de trois millions trois cent mille (3.300.000) francs CFA et pour le local de trois pièces la somme deux millions deux cent mille(2.200.000 ) francs CFA correspondant aux mois de janvier, février, mars, avril, mai, juin, juillet, août, septembre, octobre et novembre 2017;

Il fait savoir que les relances amiables ainsi que la mise en demeure en date du 28 août 2017 servie au locataire conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif aux Droit



Commercial Général, sont demeurées sans suite ;

Il souligne que le non-paiement des loyers entraînant la résiliation du bail, il sollicite de la juridiction de céans faire droit à sa demande ;

X Dans ses conclusions additionnelles en date du 3 janvier 2018, le demandeur a réitéré ses moyens et prétentions ;

En réplique, monsieur EDI ABROGOOUA soulève l'incompétence de la juridiction de céans et subsidiairement l'irrecevabilité de l'action du demandeur ;

Rappelant les circonstances de faits, il fait observer que contrairement aux allégations du demandeur, il n'a pas conclu un contrat de bail à usage professionnel avec monsieur ATCHIBA ISSIFU NOURENI ;

Il explique à ce propos que dans un premier temps, il s'agissait pour lui d'aménager l'immeuble abritant les locaux à louer, achever les travaux de constructions entrepris par dame HANNAH AMARTEITIO sa future bailleresse avant de conclure avec elle un bail ;

Il fait remarquer que les malfaçons de l'immeuble constatées très vite, ne lui ont pas permis d'achever lesdits Travaux ; de sorte qu'il n'a jamais conclu de bail à usage professionnel ;

Il en déduit qu'en l'absence d'un tel bail, le Tribunal de commerce ne saurait être compétent pour connaître d'un tel litige ;

Il conclut pour ce motif à l'incompétence de la juridiction de céans ;

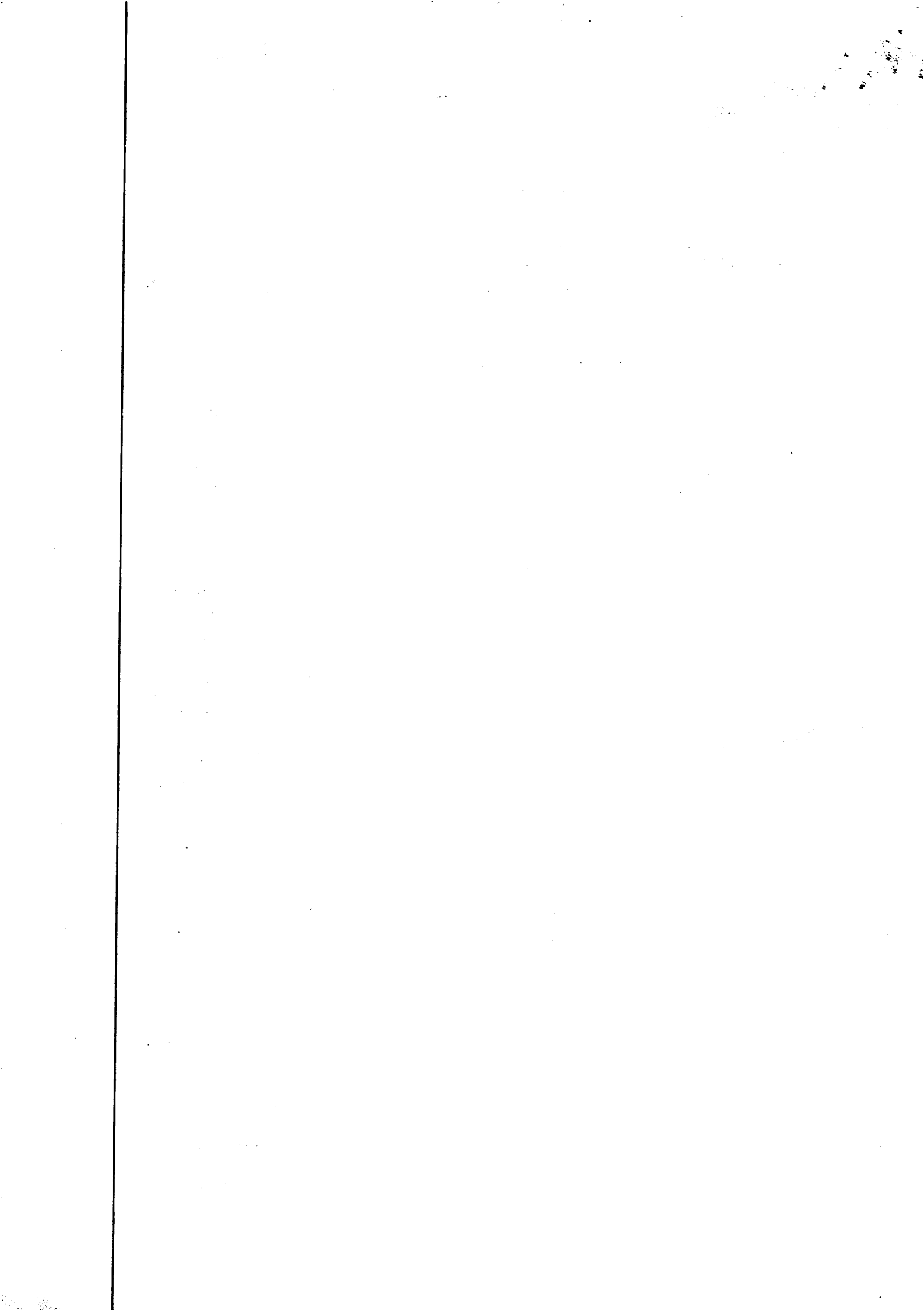
Subsidiairement, il soulève la fin de non recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action du demandeur d'une part pour défaut de règlement amiable préalable en application de l'article 5 de la loi organique n°2016- 1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce et d'autre part pour défaut de qualité à agir, en ce que le demandeur ne disposerait d'aucun titre conformément à l'article 3 du code de procédure civile commerciale et administrative qui lui permettrait de soutenir son action d'autant plus qu'il n'a jamais conclu de bail avec lui ;

## SUR CE

### En la forme

### Sur le caractère de la décision

Les parties ont comparu et ont fait valoir leurs moyens et prétentions ;



Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 (25.000.000) 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 (25.000.000) de francs CFA» ;*

En l'espèce, le taux de la demande est indéterminé ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

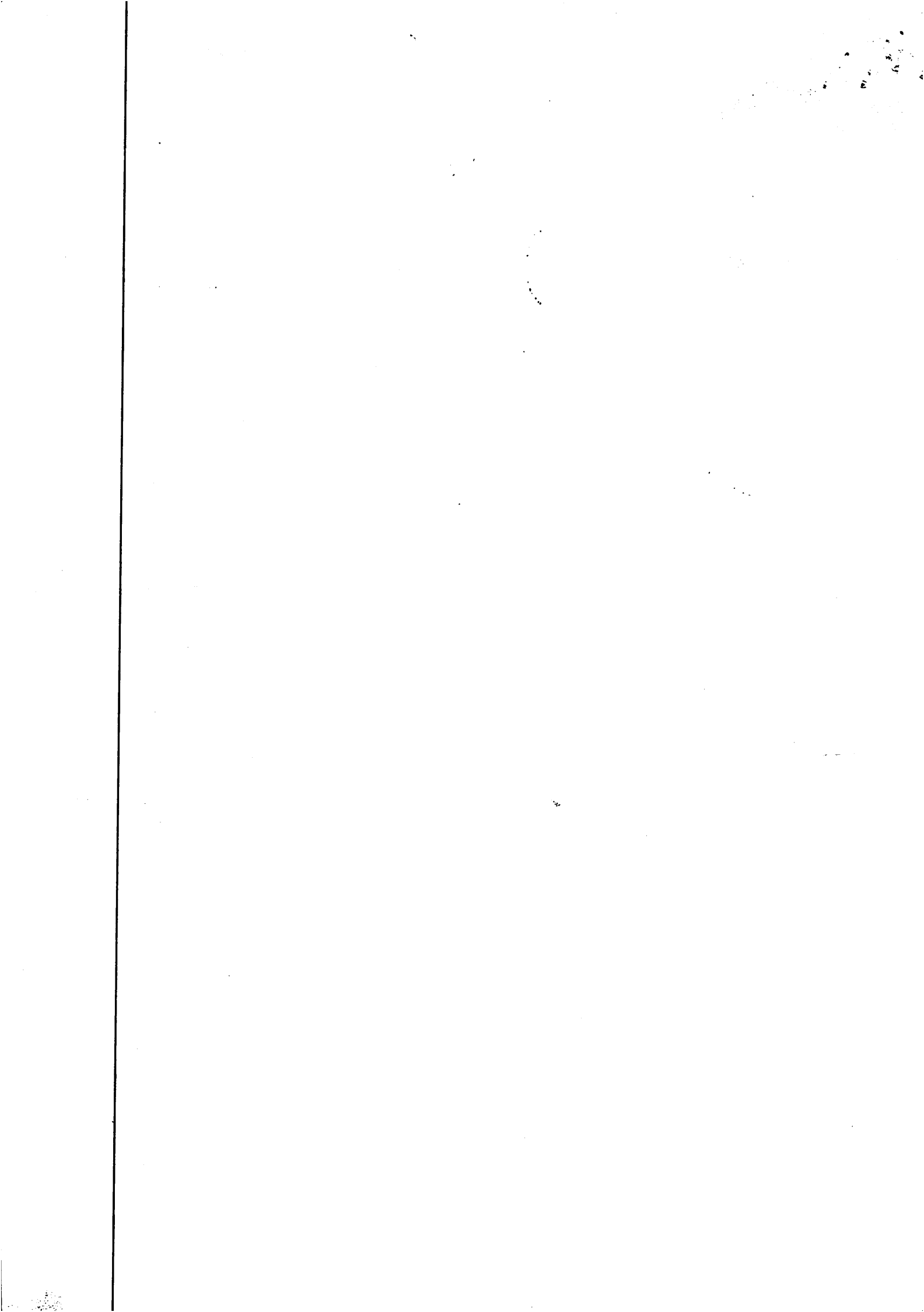
### **SUR L'EXCEPTION D'INCOMPETENCE SOULEVEE PAR LE DEFENDEUR**

Monsieur EDI ABROGOUA soulève l'incompétence de la juridiction de céans motif pris de ce qu'il n'a jamais conclu de bail à usage professionnel ni avec sa future cocontractante dame HANNAH AMARRRRTIETIO ni avec monsieur ATCHIBA ISSIFOU NOURENI ;

Aux termes de l'article 9 de la loi n° 2016- 1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisationnel fonctionnement des juridictions de commerce, « les juridictions de commerce connaissent :

- des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ;
- des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;
- des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'Acte de uniforme portant sur le droit commercial général ; toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les Tribunaux de droit commun ;
- des procédures collectives d'apurement de passif ;
- plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;
- des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce ;

Ce texte énonce une disposition d'ordre publique à laquelle les parties ne peuvent y déroger ni expressément ni implicitement ;





En l'espèce, il s'infère des pièces et productions du dossier de la procédure que le contrat de bail litigieux a été en réalité conclu verbalement entre monsieur EDI ABROGOUA et dame HANNAH AMARTEITIO laquelle est locataire du demandeur ;

Il n'est pas contesté que cette dernière exploitait un fonds de commerce dans les lieux loués ; fonds de commerce qu'elle a donné à bail au défendeur en vue d'y exploiter un bar climatisé après des travaux de réhabilitation des lieux donnés à bail ;

Il est constant que le demandeur est le propriétaire des lieux loués ;

Que l'activité de bar climatisé que le défendeur entend y exploiter est une activité commerciale ;

Dès lors, le défendeur qui occupe déjà les lieux pour y effectuer des travaux de réhabilitation en vue de l'exploitation d'un bar climatisé qui est une activité commerciale, ne peut pas soutenir valablement que la juridiction de céans est incompétente pour connaître du présent contentieux sous prétexte que le bail est à venir sans rapporter la preuve de ce futur bail à conclure alors qu'il occupe les lieux ;

Il s'induit de tout ce qui précède que l'exception d'incompétence de la juridiction de céans soulevée par le défendeur est mal fondée ;

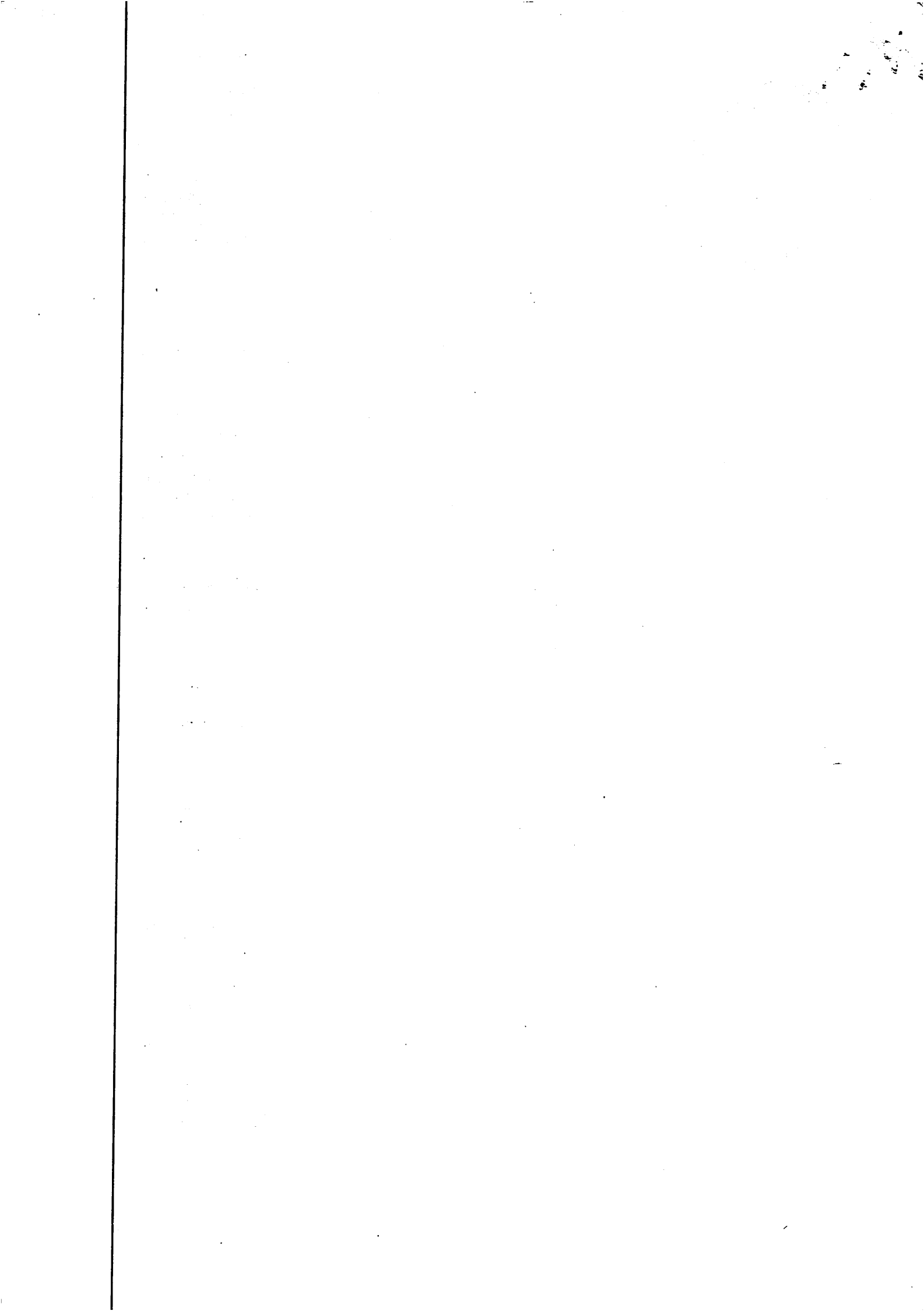
Il convient de la rejeter ;

### **SUR LA FIN DE NON RECEVOIR TIRÉE DU DÉFAUT DE RÉGLEMENT AMIABLE PRÉALABLE**

Monsieur EDI ABROGOUA souleve l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut de règlement amiable préalable ;

Il ressort du dossier de la procédure que l'action du demandeur a été introduite conformément aux prescriptions légales de forme et de délai de l'article 133 de l'acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général ;

Or il est constant que dans cet article 133, le législateur de l'Acte Uniforme OHADA a prescrit une procédure particulière à suivre pour toute action en résiliation et en expulsion du preneur pour non respect



des clauses et conditions du contrat de bail à usage professionnel ou commercial ;

Cette procédure est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par l'article 133 sus visé à peine de nullité ;  
Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte qu'on ne peut y déroger ;

Ledit texte ayant une valeur supérieure dans l'ordonnancement juridique ivoirien, parce que relevant d'un traité, les dispositions des articles 5 et 41 de la loi ivoirienne n° 2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce prévoyant une tentative de règlement amiable préalable à toute saisine desdites juridictions sous peine d'irrecevabilité, qui ont une valeur inférieure au traité sont inapplicables en l'espèce ;

Il sied, par conséquent, de rejeter cette fin de non recevoir tirée du défaut de règlement amiable préalable ;

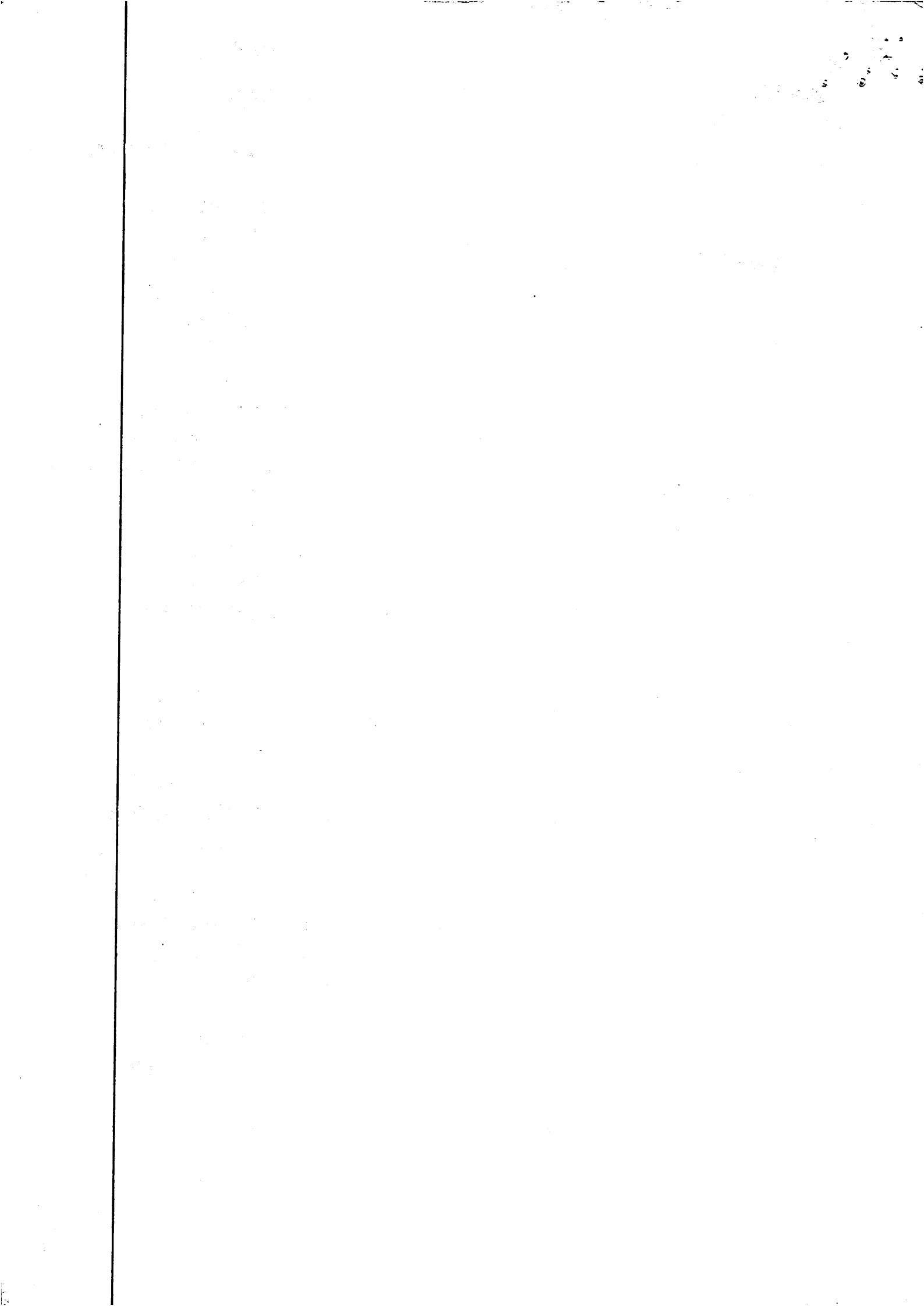
### **SUR LA FIN DE NON RECEVOIR TIRÉE DU DEFAUT DE QUALITÉ POUR AGIR**

Le défendeur a également soulevé l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut de qualité pour agir contre lui parce qu'il n'est pas son bailleur en ce qu'il n'a jamais conclu de contrat de bail avec lui ;

Il résulte de l'article 3 du code de procédure civile commerciale et administrative que « l'action n'est recevable si le demandeur :

Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;

A la qualité pour agir en justice ;



Possède la capacité pour agir en justice » ;

Il ressort de ce texte que la qualité pour agir est un titre qui donne à une personne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont elle demande la sanction ;

En l'espèce, monsieur ATCHIBA ISSIFOU NOURENI se fonde sur sa qualité de propriétaire et de bailleur pour solliciter la résiliation du bail qui le lierait au défendeur, son expulsion et sa condamnation au paiement des arriérés de loyers ;

Or, il ressort de l'analyse des pièces et productions du dossier de la procédure que bien que propriétaire des lieux donnés à bail, le demandeur n'a jamais loué les locaux au défendeur ;

Son seul cocontractant, est dame HANNAH AMARTEITIO laquelle a à son loué les locaux au défendeur ; de sorte que le demandeur n'a aucun lien contractuel avec monsieur EDI ABROGOUA ;

Il s'ensuit que toute action en résiliation, expulsion et en paiement d'arriérés de loyers ne peut être exercée que par dame HANNAH AMARTEITIO contre monsieur EDI ABROGOUA même si le demandeur est le propriétaire des lieux, il n'est pas le bailleur du défendeur ; de sorte que faute d'avoir cette qualité de bailleur, son action doit être déclarée irrecevable pour ce motif ;

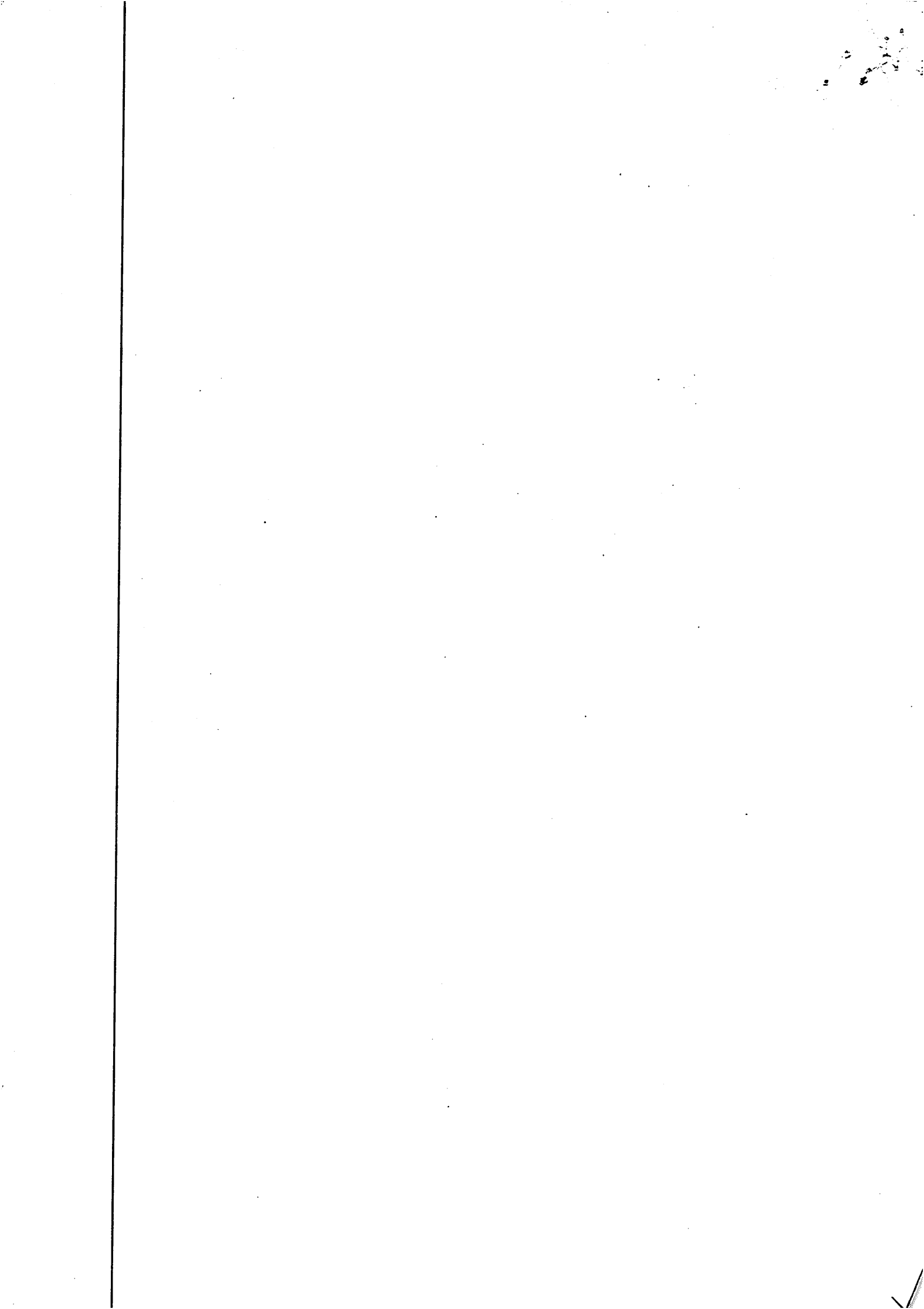
Dès lors, le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité de bailleur est fondé ;

Il convient de déclarer irrecevable l'action de monsieur ATCHIBA ISSIFOU NOURENI

#### **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 ;

Rejette l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir tirée du défaut de règlement amiable préalable soulevées par le défendeur ;

Déclare en revanche irrecevable l'action du demandeur pour défaut de qualité pour agir ;

Condamne le demandeur aux dépens.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.**

9 N: 00 88 26 85

O.F.: 8.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le ... 12 MARS 2018  
REGISTRE A.J. Vol. ... F° 20  
N° ... Bord ...  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*[Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including a large signature on the left and two others on the right, with the number 18000 written in the middle.]*

