

3000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 OCTOBRE 2018**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 2582/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 17/10/2018

Affaire :

Monsieur DOUAMBA RAKMANI

(Me Didier OYUROU)

c/

Monsieur AMANI YAO Joachim

(Maitre TOURE Kadidia)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 17 Octobre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,**  
Président;

**Mesdames N'GUESSAN ABOUT OLGA, TRAORE née KOUAHO MARTHE, Messieurs KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE,** Assesseurs ;

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

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

**Monsieur DOUAMBA RAKMANI,** né le 06-11-1969 à Cocody, Entrepreneur et Coach, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody Angré Djibi, 06 BP 1354 Abidjan 06, téléphone : 79-98-08-02 ;

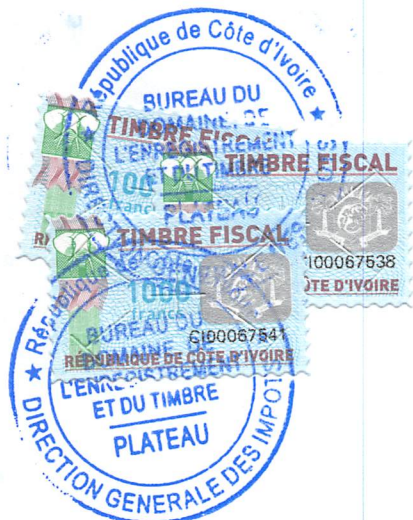
Lequel fait élection de domicile à l'Etude Maître Didier OYUROU, Avocat à la Cour, y demeurant Abidjan Cocody, Route du Lycée Technique, Carrefour de la Corniche, Résidence EECI, Immeuble BIA Nord, 6<sup>e</sup> étage, 04 BP 3027 Abidjan 04, téléphone : 22-44-24-55, Fax : 22-44-24-62 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**Monsieur AMANI YAO JOACHIM,** né le 27-11-1947 à Daoukro, Administrateur de Services Financiers à la retraite, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody les II Plateaux-Aghien, 04 BP 444 Abidjan 0, Téléphone : 01-19-05-58 ;



sur la recevabilité de l'action soulevée par le défendeur;

A cette date, l'affaire a connu un autre renvoi cette fois au 03 octobre 2018 toujours pour le demandeur ;

A cette dernière date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 octobre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit;

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces au dossier ;

Où 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 11 Juillet 2018, monsieur DOUAMBA Rakmani a fait servir assignation à monsieur AMANI Yao Joachim d'avoir à comparaitre, le 26 juin 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de s'entendre :

- autoriser à consigner les loyers entre les mains du Greffier en Chef du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;
- dire que cette consignation vaut paiement libératoire au profit du preneur ;

Au soutien de sa demande, monsieur DOUAMBA Rakmani expose que suivant contrat de bail écrit conclu le 23 Décembre 2016, monsieur AMANI Yao Joachim lui a donné en location une parcelle de terrain nue d'une superficie de 1127 m2, formant le lot n°204 bis ilot n°221 des II plateaux 7<sup>e</sup> tranche, objet du titre foncier n°58706 de la circonscription foncière de Cocody ;

Il précise que ce bail a été conclu pour une durée de cinq ans, moyennant paiement par le preneur d'un loyer mensuel à hauteur de sept cent mille (700.000) francs CFA ;

En outre, il affirme que conformément aux stipulations contractuelles, il a bâti sur fonds propres, un ensemble immobilier R+2 sur l'espace loué, en vue de l'exercice de ses activités professionnelles et sportives ;

Toutefois, le demandeur prétend qu'à son insu, son bailleur a donné ledit immeuble en hypothèque à la société CORIS BANK, à l'effet d'obtenir un financement à hauteur de cent soixante-dix millions (170.000.000) francs CFA ;

Un tel acte étant pour monsieur DOUAMBA Rakmani, constitutif d'une fraude, il prétend avoir saisi le Procureur de la République près le Tribunal de Première Instance d'Abidjan d'une plainte, lui dénonçant l'attitude de son bailleur ;

Il indique que faisant suite à cette plainte, ladite autorité judiciaire a délivré une citation à comparaître au défendeur devant la chambre correctionnelle de la juridiction susmentionnée, laquelle se trouve à ce jour saisie de ce litige ;

Par ailleurs, monsieur DOUAMBA Rakmani affirme qu'en vue d'éviter tout différend avec le défendeur, il a proposé de continuer à lui payer les loyers, seulement lorsque ce dernier serait à mesure de justifier que l'hypothèque en cause a été levée ;

Toute proposition qui selon lui, a été rejetée par monsieur AMANI Yao Joachim ;

Poursuivant, il déclare que par la faute de monsieur AMANI Yao Joachim, il court à ce jour le risque de se voir déposséder de son immeuble, ou à tout le moins de ne pas pouvoir en jouir en toute propriété ;

C'est pour ces raisons, qu'en attente de la levée de l'hypothèque litigieuse, monsieur DOUAMBA Rakmani sollicite l'autorisation de consigner les loyers entre les mains du Greffier en Chef de la juridiction de céans ou de tout autre dépositaire ;

Poursuivant, monsieur DOUAMBA Rakmani prétend que contrairement aux allégations du défendeur, la tentative de règlement amiable n'est pas obligatoire lorsque le preneur offre de payer les loyers en réponse à une mise en demeure qui lui a été servie,

Il conclut donc au rejet de la fin de non-recevoir tiré du défaut de règlement amiable soulevée;

En réplique, monsieur AMANI Yao Joachim fait savoir que par exploit du 21 Novembre 2017, il a mis en demeure le demandeur d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, notamment, celles tenant au paiement des loyers ;

Pour lui, à l'échéance du délai de trois mois ayant suivi ladite mise en demeure, soit le 23 Décembre 2017, le contrat de bail en cause a pris fin et en conséquence, monsieur DOUAMBA Rakmani a perdu sa qualité de locataire de l'immeuble loué ;

Le défendeur conclut que pour avoir perdu son titre de locataire, la partie adverse ne justifie d'aucune qualité à agir à la présente instance pour demander la consignation de loyers dus en vertu du contrat de bail les ayant liés, encore moins d'un intérêt légitime, juridiquement protégé, direct et personnel pour formuler ladite demande ;

En tout état de cause, il soutient que monsieur DOUAMBA Rakmani

n'a pas satisfait au préalable de la tentative de conciliation ;

Pour toutes ces raisons, il sollicite que l'action de ce dernier soit déclarée irrecevable ;

Au fond, monsieur AMANI Yao Joachim soutient qu'à la suite de la mise en demeure qu'il lui a adressée le 21 Novembre 2017, le demandeur a acquitté ses loyers allant du mois de Juin 2016 à celui de Décembre 2016, soit la somme de quatre millions neuf cent mille (4.900.000) francs CFA, de sorte que ce dernier lui est redevable à ce jour de la somme de huit millions sept cent mille (8.700.000) francs CFA, correspondant aux arriérés de loyers ayant couvert la période de Janvier 2017 à Novembre 2017 ;

En outre, il ajoute que monsieur DOUAMBA Rakmani lui est redevable d'une indemnité d'éviction à hauteur de sept millions sept cent mille (7.700.000) francs CFA, pour avoir continué d'occuper les lieux loués 11 mois après la rupture du contrat de bail en cause, intervenue le 23 Décembre 2017 ;

Enfin, monsieur AMANI Yao Joachim fait noter que la présente procédure initiée par son adversaire revêt un caractère abusif et vexatoire, en ce sens que les pièces produites au dossier, particulièrement celles relatives à la procédure correctionnelle dont se trouve saisie le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, procèdent d'une dénonciation calomnieuse contre sa personne ;

Dès lors, au regard de ce qui précède, il sollicite reconventionnellement, la condamnation de monsieur DOUAMBA Rakmani à lui payer les sommes d'argent suivantes :

- huit millions sept cent mille (8.700.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés des mois de Janvier 2017 à Novembre 2017, outre les loyers à échoir au cours de la présente procédure ;
- sept millions sept cent mille (7.700.000) francs CFA, à titre d'indemnité d'occupation ;
- Et, cinq millions (5.000.000) de francs CFA de dommages et intérêts, pour procédure abusive et vexatoire ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

##### **Sur le caractère de la décision**

Monsieur AMANI Yao Joachim a comparu et a fait valoir ses moyens de défenses ; il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

Aux termes des dispositions 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, la demande d'autorisation aux fins de consignation des loyers ne pouvant être évaluée pécuniairement, il y a lieu de dire que l'intérêt du litige est indéterminé et statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action principale**

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

Monsieur AMANI Yao Joachim conclut à l'irrecevabilité de la présente demande en consignation de loyers, motif pris de ce que celle-ci n'a été précédée d'aucune tentative de règlement amiable ;

Pour s'opposer à ce moyen, monsieur DOUAMBA Rakmani fait valoir que cette formalité procédurale n'est pas obligatoire, dès lors que le preneur offre de consigner les loyers en réponse à une mise en demeure qui lui a été servie ;

Aux termes de l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce il ressort que : « *La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisie 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* » ;

L'article 41 in fine de la même loi ajoute, que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il s'infère de l'analyse combinée de ces dispositions, qu'à peine d'irrecevabilité de l'action en justice, la saisine des juridictions de commerce doit être précédée d'une tentative de règlement amiable entreprise personnellement par les parties en litige ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier, ainsi que des déclarations des parties, que la demande aux fins de consignation de loyers introduite devant la juridiction de céans n'a été précédée d'aucune tentative de règlement amiable préalable ;

S'il est établi, que la tentative de règlement amiable préalable n'est pas exigée pour la saisine des juridictions en matière de bail et expulsion eu égard à la procédure particulière prescrite par l'article 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial général, il n'en est pas autant, pour la demande tendant à la consignation de loyers ;

at

En effet, la saisine des juridictions en matière de consignation de loyers n'est organisée par aucun texte de loi spécial ou communautaire et relève dès lors, du régime de droit commun applicable en matière commerciale, prescrivant de façon péremptoire, l'invitation à un règlement amiable comme condition d'accès au prétoire des juridictions de commerce ;

Il s'infère de ce qui précède, que la saisine de la juridiction de céans viole les dispositions de l'article 5 précité, en ce que les parties n'ont pas satisfait à la tentative de règlement amiable préalable ;

Dès lors, la présente demande doit être déclarée irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

### **Sur la recevabilité des demandes reconventionnelles**

Les demandes reconventionnelles étant liées au sort de la demande principale en ce qui concerne leur recevabilité, il y a lieu de les déclarer également irrecevables ;

### **Sur les dépens**

Monsieur DOUAMBA Rakmani succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevables l'action principale de monsieur DOUAMBA Rakmani et les demandes reconventionnelles de monsieur AMANI Yao Joachim ;

Mettons les dépens à la charge de monsieur DOUAMBA Rakmani.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



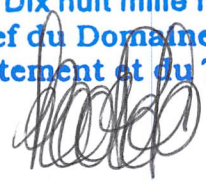
D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 29 NOV 2018  
REGISTRE A. J. Vol. 115 F° 115  
N° 1916 Bord. 115/115

REÇU : Dix huit mille francs

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



NS 0028 27 66

Enregistrement et du Timbre  
Le Chef du Domaine, de  
REÇU : Dix huit mille francs  
Bon  
Régistre A.L. Vol  
Le 2 MAY 1918  
ENREGISTRÉ AU PLATEAU  
D.F. 18.000 francs