

30000
NF

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0473/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE DU
11/04/2018

MONSIEUR NIANGADOU
ABDOULAYE
(ME BALLE YABO JOSEPH)

Contre

MONSIEUR ZAIR ABDALLA

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejette la fin de non-recevoir
souléevée par Monsieur ZAIR
ABDALLA ;

Déclare monsieur
NIANGADOU ABDOULAYE
recevable en son action;

L'y dit cependant mal fondé;

L'en déboute ;

Le Condamne aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 Avril 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 11 Avril 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle
siégeaient :

**Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse
N'DRI, Président;**

**Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs BERET
DOSSA ADONIS, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et
SAKO KARAMOKO, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de **Maître BAH Stéphanie**, Greffier;

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

MONSIEUR NIANGADOU ABDOULAYE, de nationalité
Ivoirienne, né le 14/06/1973 à Bouaké, propriétaire immobilier,
demeurant à Abidjan ;

Lequel a élu domicile en l'étude de maître BALLE YABO JOSEPH,
Avocat près la cour d'appel d'Abidjan y demeurant es qualité ;

Demandeur ;
d'une part,

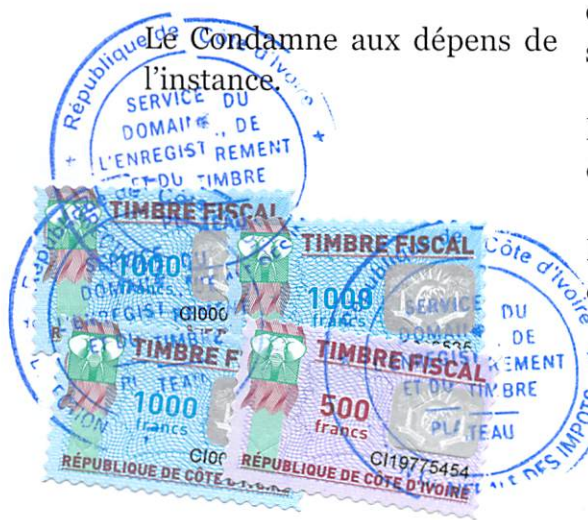
Et

MONSIEUR ZAIR ABDALLA, majeur, de nationalité non
communiqué, commerçant, demeurant dans le magasin du requérant
sis à Adjamé Mairie ;

Défendeur ;
d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 07/02/2018, l'affaire a été appelée ;
constate la non conciliation des parties ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au Juge KOKOGNY SEKA
VICTORIEN et la cause a été renvoyée à l'audience publique du
14/03/2018;



290518
2018
130617
ZMR

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 306/2018;

A l'audience du 14/03/2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 11/04/2018;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

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 en date du 31 janvier 2018, monsieur NIANGADOU ABDOULAYE a fait servir assignation à monsieur ZAIR ABDALLA, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 07 février 2018, aux fins de s'entendre :

- ordonner son déguerpissement tant de sa personne, de ses biens que tout occupant de son chef du magasin sis à Adjamé Mairie qu'il occupe sans droit ni titre sous astreinte comminatoire de 2.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision;

- condamner aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, le demandeur expose qu'en vertu d'un contrat de bail à usage professionnel en date du 1^{er} décembre 2016, il a donné un magasin sis à Abidjan-Adjamé à madame SAWADOGO FANTA moyennant le paiement d'un pas de porte;

Il explique qu'en raison de la baisse des activités de celle-ci, elle lui a demandé l'autorisation de céder son droit au bail, ce à quoi il ne s'est point opposé;

Il fait remarquer que sa locatrice a chargé monsieur DJIBRIL NIANGADOU, le petit-frère à une voisine, de lui trouver un éventuel preneur capable de lui rembourser son pas de porte préalablement payé;

Il indique que dans l'intervalle, cet intermédiaire a pris sur lui d'installer monsieur ZAIR ABDALLA dans le magasin en attendant le retour de voyage de madame SAWADOGO FANTA;

Il relate que peu de temps après, sa cocontractante lui a présenté monsieur ADAMA KOFFOURA qui consent à la relayer contre le paiement de son pas de porte ;

Il fait observer qu'informé, l'occupant ZAIR ABDALLA a déclaré s'en aller dans un premier temps avant de refuser de libérer les locaux aux motifs que l'intermédiaire DJIBRIL NIANGADOU lui aurait cédé ledit magasin ;

Il relève qu'à ce jour, ce dernier cité est introuvable de sorte qu'il ne peut ni confirmer ni infirmer les dires du défendeur ;

Il estime en tout état de cause que DJIBRIL NIANGADOU n'ayant aucun titre ni droit sur le magasin litigieux, il ne saurait valablement le céder ;

Il soutient que toutes les démarches amiables entreprises en vue de le faire partir volontairement, sont restées vaines ;

Il ajoute que son maintien dans ses locaux lui cause un préjudice qui s'aggrave au fil du temps ;

Il sollicite en conséquence que le Tribunal réponde favorablement à ses prétentions susmentionnées ;

En réplique, le défendeur soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable en ce que le courrier à lui adressé à cette fin s'apparente à une mise en demeure;

Au fond, il explique avoir été installé dans les locaux par monsieur DJIBRIL NIANGADOU en vertu du mandat de gestion à lui donné par la première locatrice madame SAWADOGO FANTA avec l'accord du demandeur ;

Il précise qu'en vertu de ce bail verbal, il paye régulièrement les loyers entre les mains du mandataire du propriétaire, la société immobilière NIANGADOU qui lui en délivre quittance ;

Il estime en conséquence qu'il n'est pas un occupant sans titre ni droit et sollicite que le demandeur soit débouté de toutes ses prétentions ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a conclu ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard;

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, l'intérêt du litige est indéterminé ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

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

Monsieur ZAIR ABDALLA plaide l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable en ce que le courrier à lui adressé à cette fin comporte un délai et qu'il s'apparente à une mise en demeure ;

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 ces dispositions légales que la saisine du tribunal de commerce est soumise à une condition préalable de tentative de règlement amiable par les parties, sous peine d'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, le demandeur a notifié suivant exploit d'huissier en date du 18 janvier 2018, un courrier du 12 janvier 2018 aux fins de règlement amiable ainsi libellé:

« *Abidjan, le 12 janvier 2018*

A

Monsieur ZAÏR ABDALLA

Commerçant

Abidjan

Objet : *Règlement amiable*

Monsieur,

Nous venons vous saisir à nouveau des faits suivants pour un règlement amiable.....

Nous avons entrepris de rechercher une solution amiable définitive à cette situation.

Par la présente nous réitérons notre proposition de vous laisser jusqu'au 25 janvier 2018 pour achever votre déménagement du magasin.

Si vous voyez un quelconque inconvénient à ce départ nous nous rendons disponibles pour vous rencontrer dans vos locaux le 23 janvier 2018 à 10 heures pour discuter des conditions de mise à disposition par vous du magasin.

Dans l'attente, nous vous prions de croire, monsieur, en l'assurance de notre profond respect. » ;

Il ressort de l'analyse des termes de ce courrier qu'il constitue une offre de règlement à l'amiable et non une sommation de libérer les locaux comme le prétend le défendeur ;

Il est tout aussi constant qu'il n'a pas répondu audit courrier qui laisse une place à la discussion aux fins de taire leur litige ;

Il s'ensuit que le demandeur a satisfait à cette exigence légale de sorte qu'il convient de rejeter ce moyen comme mal fondé et déclarer l'action recevable comme conforme aux prescriptions de forme et de délai ;

AU FOND

Sur le déguerpissement du défendeur

Le demandeur sollicite le déguerpissement du défendeur de son magasin aux motifs qu'il s'y maintient sans titre ni droit ;

Il résulte toutefois des pièces du dossier que compte tenu de la baisse de ses activités, le preneur, madame SAWADOGO FANTA a été autorisée par le demandeur à trouver un autre preneur qui pourrait lui rembourser son pas de porte ;

Il s'ensuit que le bail initial liant le demandeur à madame SAWADOGO FANTA a pris fin ;

Il n'est point contesté que monsieur DJIBRIL NIANGADOU, connu du bailleur et qui a installé le défendeur dans les locaux, a été mandaté par madame SAWADOGO FANTA à l'effet de lui trouver un nouveau preneur;

Il est en outre constant que le défendeur ZAIR ABDALLA occupe effectivement les locaux et paye régulièrement ses loyers au bailleur qui lui délivre des quittances mentionnant son nom en qualité de locataire ;

Il s'ensuit qu'un bail verbal a été conclu entre les parties de sorte que le défendeur n'est pas un occupant sans titre ni droit ;

Il convient dès lors de rejeter ce moyen de déguerpissement comme mal fondé et dire en conséquence la demande de condamnation sous astreinte comminatoire de 2.000.000 FCFA par jour de retard, sans objet;

Sur les dépens

Le demandeur succombe ; il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par Monsieur ZAÏR ABDALLA ;

Déclare monsieur NIANGADOU ABDOULAYE recevable en son action;

L'y dit cependant mal fondé;

L'en déboute ;

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. /.

1100282405

C.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 18 MAI 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 39
N° 207 Bord 240,69

REÇU : Dix huit mille francs

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