

appel 397 de 040418

30.00 MS

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2586/2017

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06
DECEMBRE 2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU
06/12/2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 06 Décembre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

AYANTS DROIT DE FEU
SAMPANAN MAMADOU :

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;

SAMPANAN MOUSSA
SAMPANAN AHMED
SAMPANAN KROTOUME
SAMPANAN AZOUMANAN
SAMPANAN LACINA
SAMPANAN DABOUROU BAFINE

Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

(SCPA PARIS- VILLAGE)

Avec l'assistance de Maître BAH Stéphanie, Greffier;

Contre

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

MONSIEUR LADJI MEITE
(Maître KOUASSI KOUADIO
PIERRE)

Les ayants droits SAMPANAN MAMADOU :

DECISION
CONTRADICTOIRE

MONSIEUR SAMPANAN MOUSSA, né le 16/02/1971 à Gagnoa, de nationalité Ivoirienne, chauffeur, demeurant à Yopougon ;

Déclare messieurs SAMPANAN MOUSSA, SAMPANAN HAMED, SAMPANAN KROTOUME, SAMPANAN AZOUMANAN, SAMPANAN LACINA et MADAME SAMPANAN DABOUROU BAFINE, tous ayants droits de feu SAMPANAN MAMADOU, recevables en leur action ;

MONSIEUR SAMPANAN AHMED, né le 25/04/1967 à Gagnoa, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Yopougon ;

Les y dit partiellement fondés ;

MADAME SAMPANAN KROTOUME, née le 12/06/1969 à Gagnoa, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Yopougon ;

Condamne monsieur LADJI MEITE à leur payer la somme totale de six cent soixante-quinze mille (675.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers allant du mois de mai 2016 au mois de juillet 2017;

MONSIEUR SAMPANAN AZOUMANAN, né le 12/01/1975 à San-Pedro, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Yopougon ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

MONSIEUR SAMPANAN LACINA, né le 27/07/1980 à Adjamé, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Yopougon ;

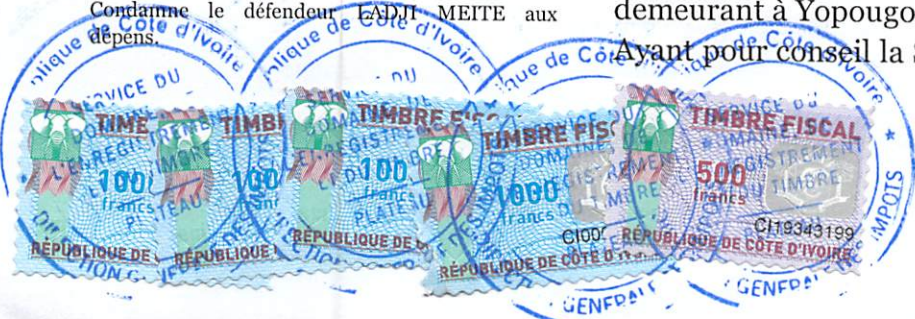
Ordonne l'expulsion de monsieur LADJI MEITE des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

MADAME SAMPANAN DABOUROU BAFINE, née le 17/04/1986 à Yopougon, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Yopougon ;

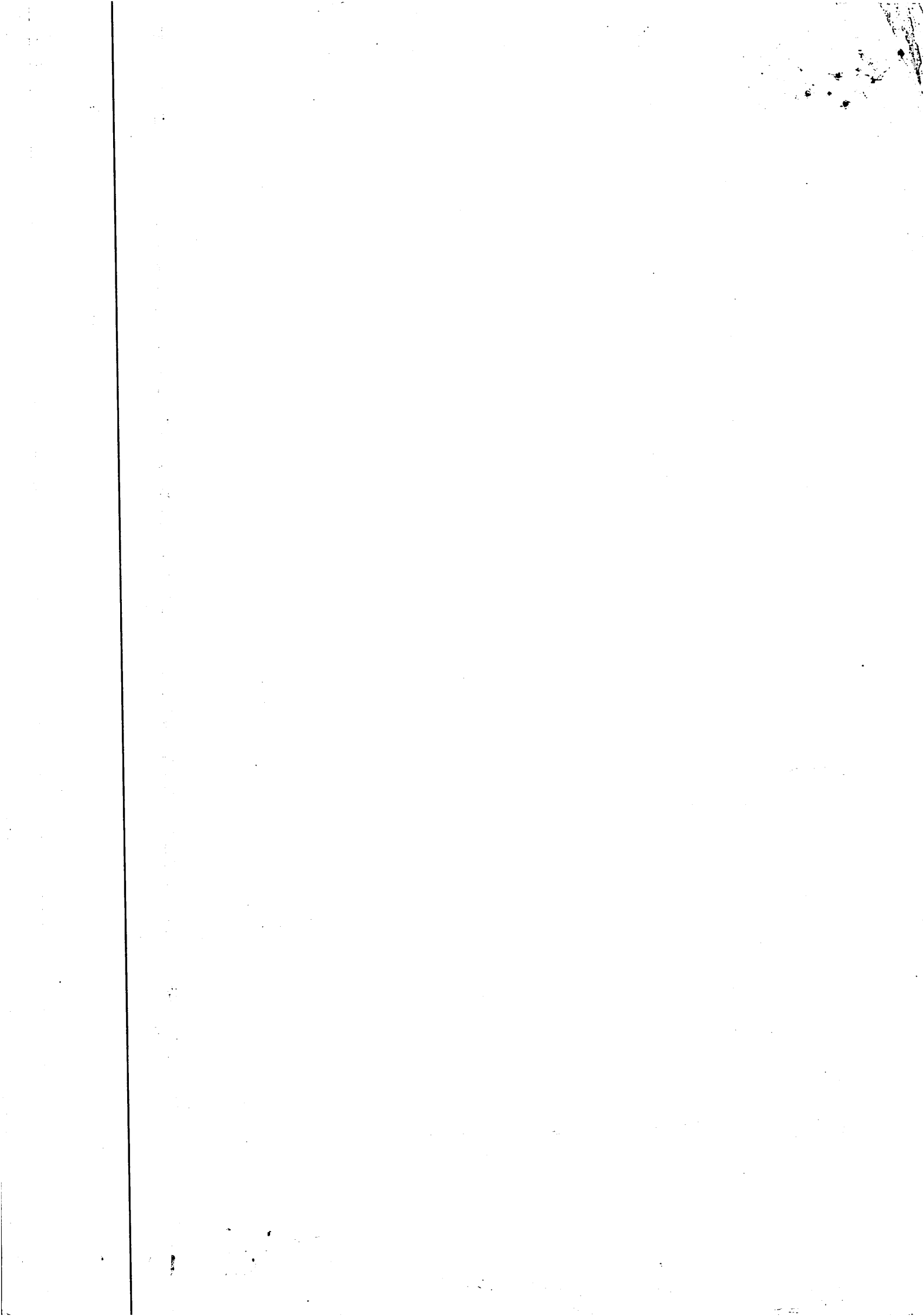
Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Condamne le défendeur LADJI MEITE aux dépens.

Ayant pour conseil la SCPA PARIS-VILLAGE, Avocats près la



130 217 021 pay ✓



cour d'appel d'Abidjan y demeurant plateau Rue paris village,
01 BP 5796 Abidjan 01, téléphone 20 21 42 53 / fax 20 21 14
38 ;

Demandeurs;

d'une part,

Et

MONSIEUR LADJI MEITE, né le 05/01/1965 à
Zougougbeu, de nationalité Ivoirienne, mécanicien,
demeurant à Abobo PK 18, téléphone : 07 91 33 81/05 49 20
03 ;

Ayant pour conseil maître KOUASSI KOUADIO PIERRE,
Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant ZONE
4C, 48 rue du Docteur Calmette NVF, 16 BP 1575 Abidjan 16,
téléphone 21 3566 25 ;

Défendeur;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 12/07/2017, l'affaire a été appelée ;
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 08/11/2017;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°
959/2017;

A l'audience du 08/11/2017, la cause a été mise en délibéré
pour décision être rendue le 06/12/2017;

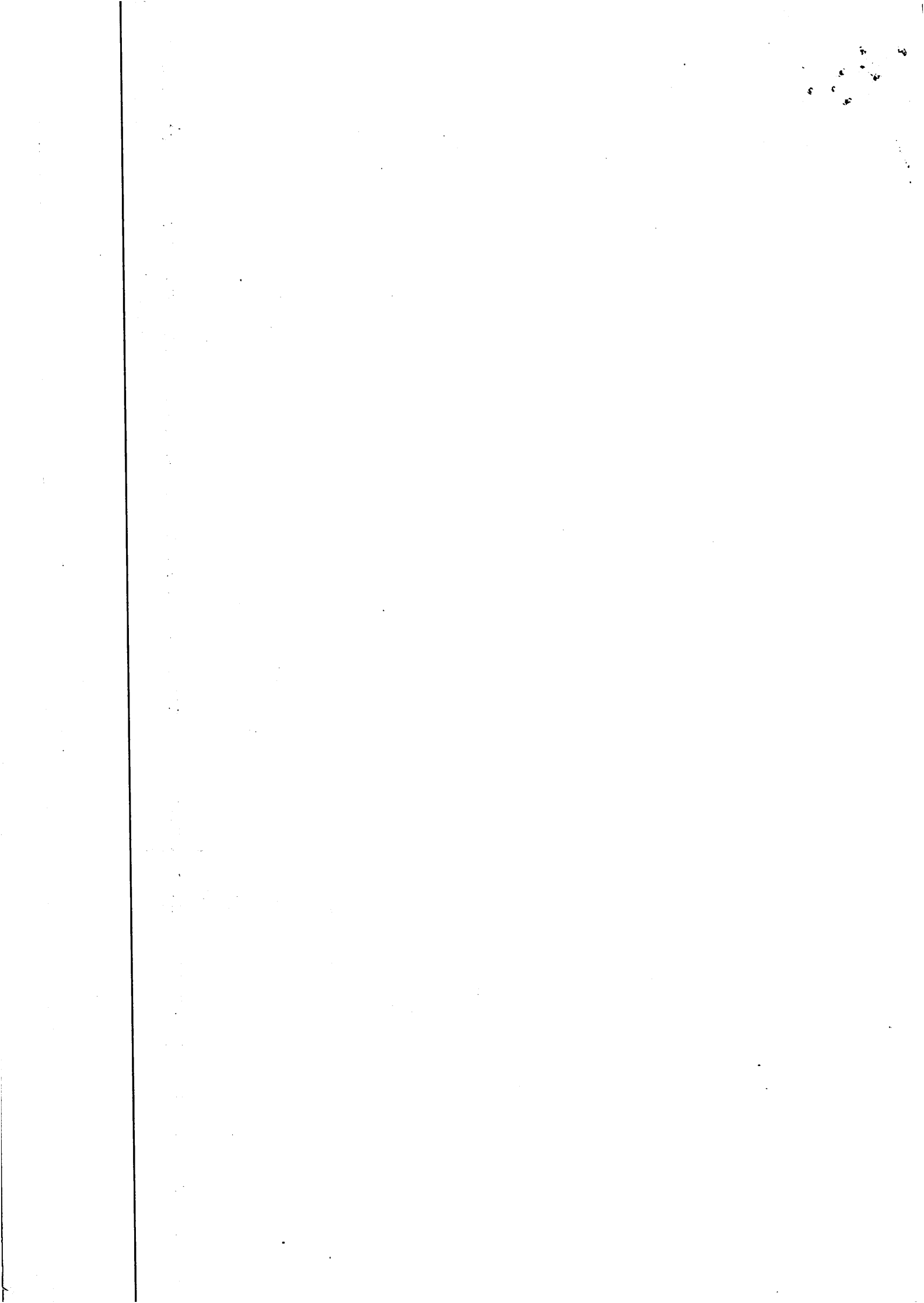
Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;



FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 07 juillet 2017, messieurs SAMPANAN MOUSSA, SAMPANAN HAMED, SAMPANAN KROTOUME, SAMPANAN AZOUMANAN, SAMPANAN LACINA et MADAME SAMPANAN DABOUROU BAFINE, tous ayants droits de feu SAMPANAN MAMADOU, ont fait servir assignation à monsieur LADJI MEITE d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège aux fins de s'entendre :

- Ordonner la résiliation du bail les liant;
- Ordonner son expulsion du lot N°170-C ilot 18-1 d'une contenance de 1400 m² sis à la zone industrielle d'Abidjan-Yopougon qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner à lui payer la somme de 675.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de mai 2016 à juillet 2017 ;
- Condamner à leur payer la somme de 5 000 000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de leur action, les ayants droits de feu SAMPANAN MAMADOU exposent qu'il a été attribué à leur défunt père courant année 2004 le lot 170-C ilot 18-1 d'une contenance de 1400 m² sis à la zone industrielle d'Abidjan-Yopougon dans le cadre du recasement des garagistes de la commune de Yopougon ;

Ils ajoutent que courant année 2010, leur père a donné verbalement en location ladite parcelle à monsieur LADJI MEITE pour l'exploitation de ses activités professionnelles contre paiement d'un loyer mensuel de 45 000 FCFA ;

Ils expliquent qu'au décès de leur père en 2011, la gestion de cette parcelle a été confiée à leur frère SAMPANAN MOUSSA, lequel, a continué à percevoir les loyers des mains du défendeur ;

Ils indiquent toutefois que depuis le mois de mai 2016, LADJI MEITE ne s'acquitte plus du paiement des loyers de sorte qu'il reste devoir la somme de 675 000 FCFA au titre de quinze

14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

mois de loyers échus et impayés allant du mois de mai 2016 au mois de juillet 2017 ;

Ils précisent que la mise en demeure à lui servie le 28 septembre 2016 aux fins de respecter les clauses et conditions du bail n'a pas été observée ;

Ils sollicitent en conséquence du tribunal d'accueillir favorablement leurs prétentions sus évoquées ;

Rétorquant, monsieur LADJI MEITE plaide *In Limine Litis* l'incompétence du tribunal de commerce au motif que les demandeurs ne sont pas commerçants d'une part et son activité de mécanicien est artisanale et non commerciale d'autre part;

Il soulève en outre l'irrecevabilité de l'action des demandeurs pour défaut d'intérêt pour agir au motif que leur défunt père n'a jamais été propriétaire du lot querellé ;

Concluant au fond, il relève que les demandeurs ne lui ont servi aucun exploit de congé en violation de l'article 125 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

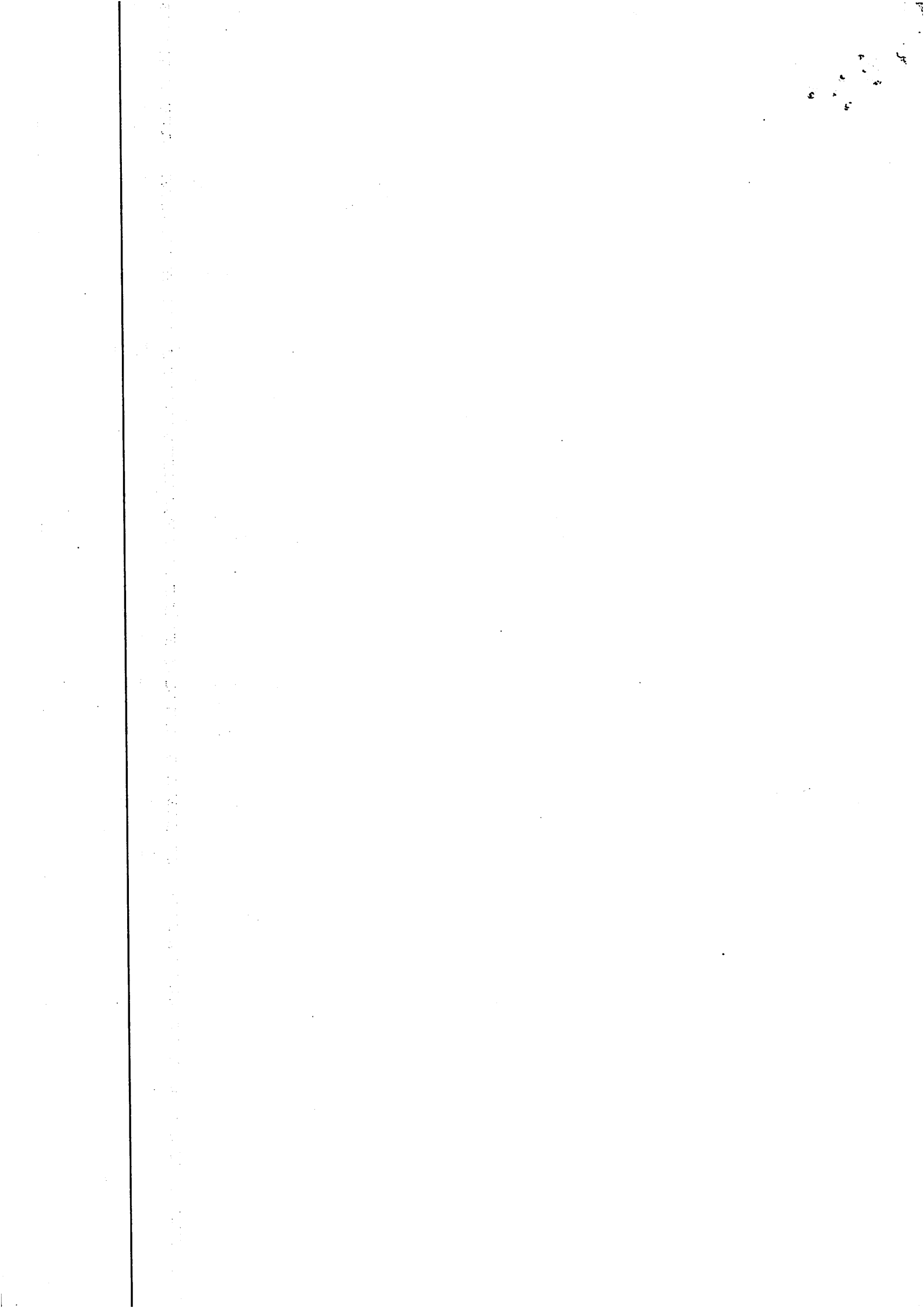
Il indique par ailleurs que la mise en demeure servie par SAMPANAN MOUSSA ne vaut pas mise en demeure émanant des autres ayants droits, lesquels n'y ont pas exprimé leur intention ;

Il sollicite dès lors du tribunal la nullité de la mise en demeure faite par monsieur SAMPANAN MOUSSA et le rejet de toutes les prétentions des demandeurs pour défaut de titre de propriété sur le local loué ;

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 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, l'intérêt du litige est en partie indéterminé ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur l'exception d'incompétence du tribunal de commerce

Le défendeur plaide l'incompétence du tribunal de céans aux motifs qu'il exerce dans le local litigieux une activité de mécanicien qui a une nature artisanale et non commerciale ;

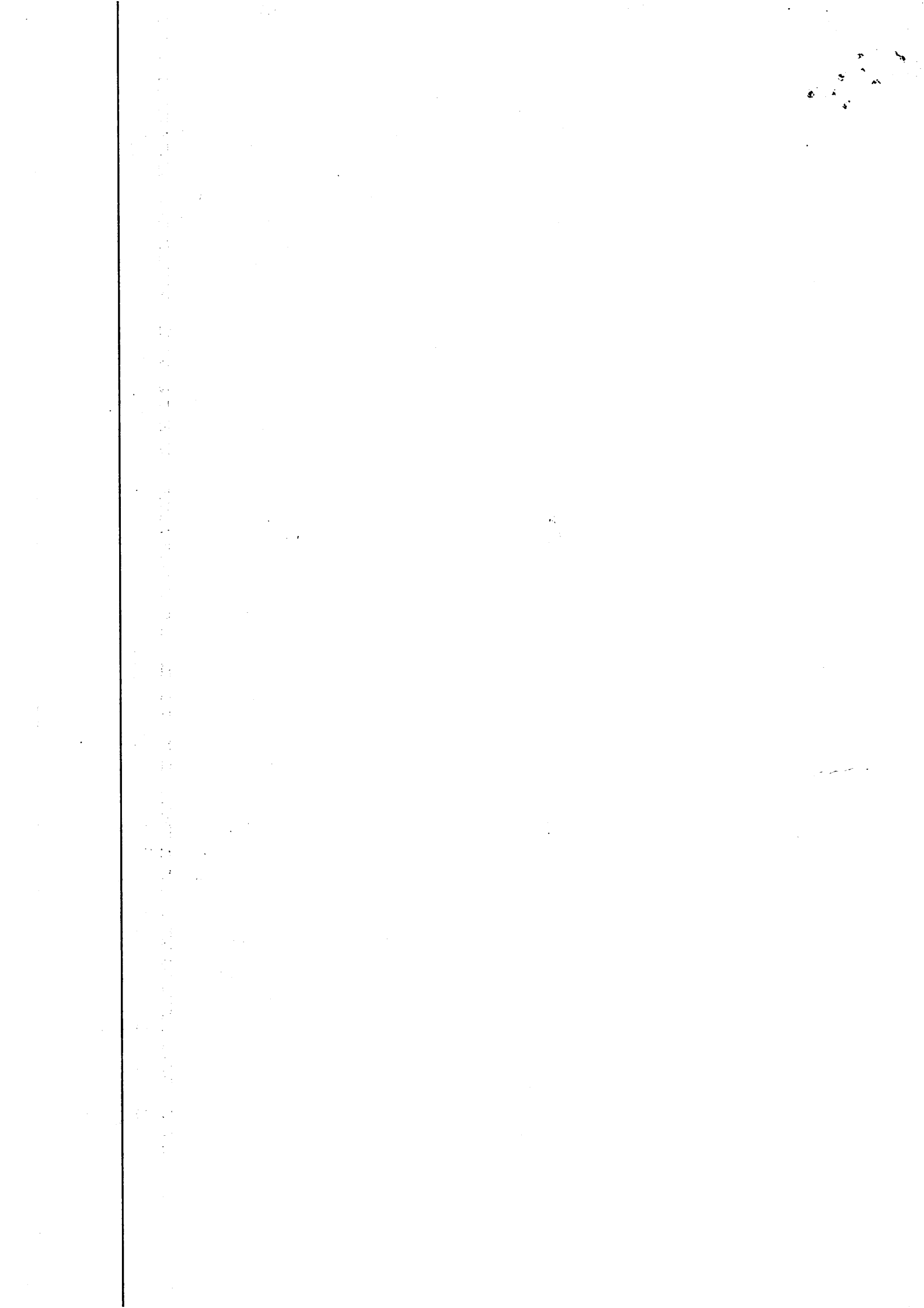
Aux termes de l'article 101 alinéa 1 de l'acte uniforme portant droit commercial général :

« Les dispositions du présent titre sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :

1°) locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel » ;

Il résulte de cette disposition que le bail à usage artisanal rentre dans la catégorie des baux à usage professionnel, lesquels relèvent en cas de contestation, de la compétence du tribunal de commerce ;

Il s'ensuit que ce moyen d'incompétence doit être rejeté et dire que le tribunal de ce siège est compétent pour connaître de la présente affaire ;



Sur la recevabilité de l'action

Le défendeur plaide l'irrecevabilité de l'action pour défaut d'intérêt à agir des demandeurs aux motifs que leur défunt père ne dispose d'aucun titre de propriété sur le local mis en bail ;

Aux termes de l'article 3 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *L'action n'est recevable que si le demandeur :*

1°) Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;... » ;

Il en résulte que pour être recevable, l'action du demandeur doit tendre à la protection ou à la sauvegarde d'un droit sur lequel il a intérêt certain ;

En l'espèce, il n'est point contesté que le défendeur occupe les locaux litigieux à la suite d'un bail à usage professionnel conclu verbalement entre lui et le père des demandeurs moyennant un loyer mensuel de 45 000 FCFA ;

Il n'est pas non plus contesté qu'il a régulièrement payé les loyers entre les mains du bailleur jusqu'à son décès et qu'il a poursuivi ledit contrat avec les héritiers de celui-ci ;

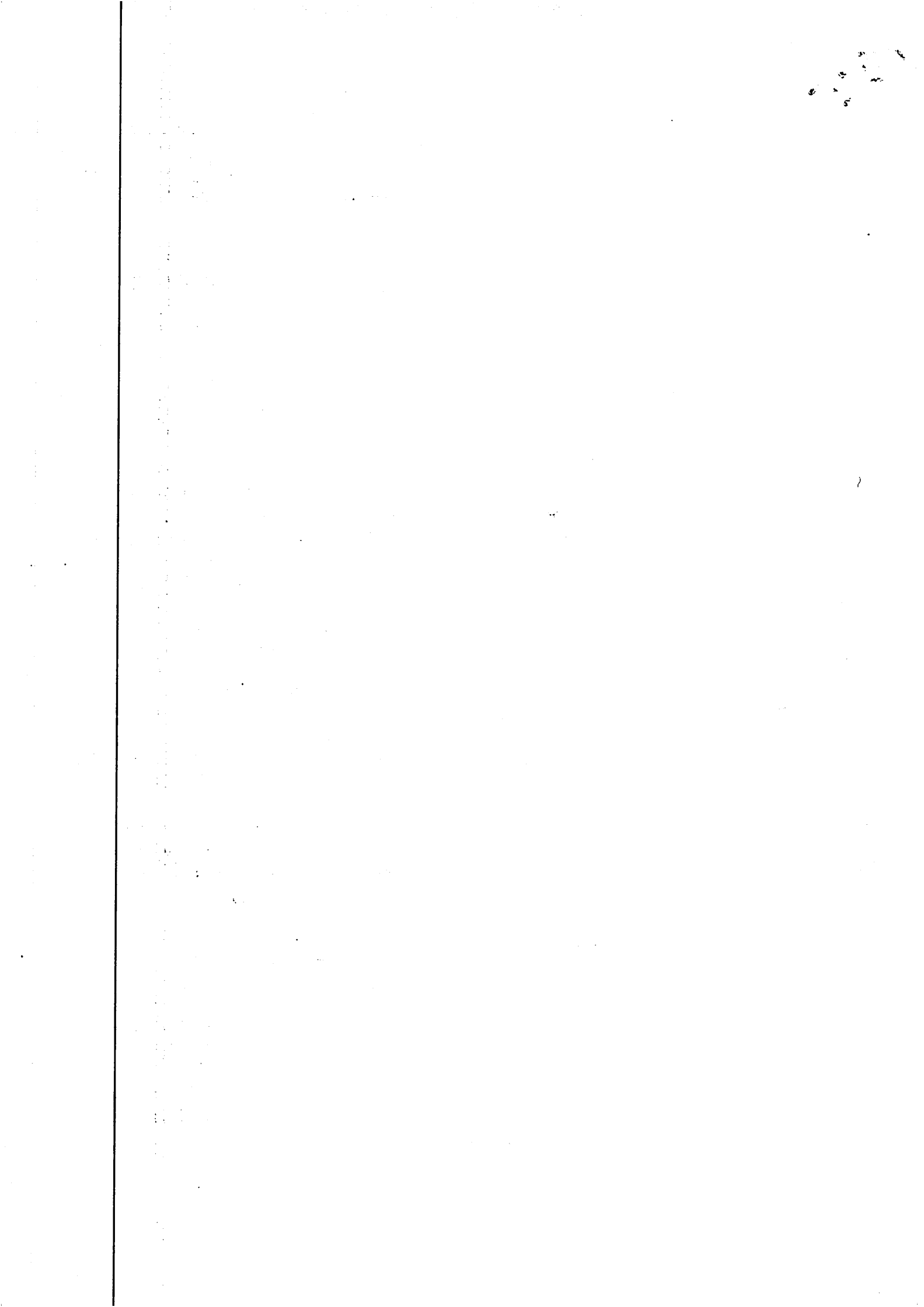
Le Tribunal constate dès lors, que le contrat de bail a été valablement formé entre les parties de sorte qu'en assignant le défendeur devant le tribunal aux fins de résiliation, d'expulsion et en paiement de dommages et intérêts, les demandeurs, ayants droit du bailleur, disposent d'un intérêt à agir ;

Il y a lieu en conséquence de rejeter cette fin de non-recevoir et dire que l'action des demandeurs est recevable comme conforme aux prescriptions légales de forme et de délai ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers échus et impayés

Les demandeurs sollicitent la condamnation du défendeur à leur payer la somme de 675 000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;



L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose qu'« *en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

En outre, l'article 133 du même acte uniforme précise que : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation* » ;

Il ressort de la combinaison de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour le locataire essentiellement au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que le défendeur est débiteur de loyers impayés sur une période de quinze (15) mois allant de mai 2016 à juillet 2017 en raison d'un loyer mensuel de 45 000 FCFA, soit un montant total de 675.000 FCFA;

Il convient dès lors de le condamner à payer la somme de 675 000 FCFA aux demandeurs au titre de ses arriérés de loyers ;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur

Les demandeurs sollicitent la résiliation du contrat de bail les liant à monsieur LADJI MEITE ainsi que l'expulsion de ce dernier du local loué pour défaut de paiement des arriérés de loyers des mois de mai 2016 à juillet 2017;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général suscité dispose : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précéd e d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions viol es. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifi e par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respect es et informer le

11

destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit.

La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;

En l'espèce, il a été susjugé que le défendeur est redevable de la somme de six cent soixante-quinze mille (675.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers qu'il n'a point réglé malgré la mise en demeure à lui servie depuis le 28 septembre 2016 ;

En outre, ses arguments tendant à la nullité de la mise en demeure du 28 septembre 2016 et au défaut de congés ne sont guère pertinents, de sorte qu'il convient de les rejeter ;

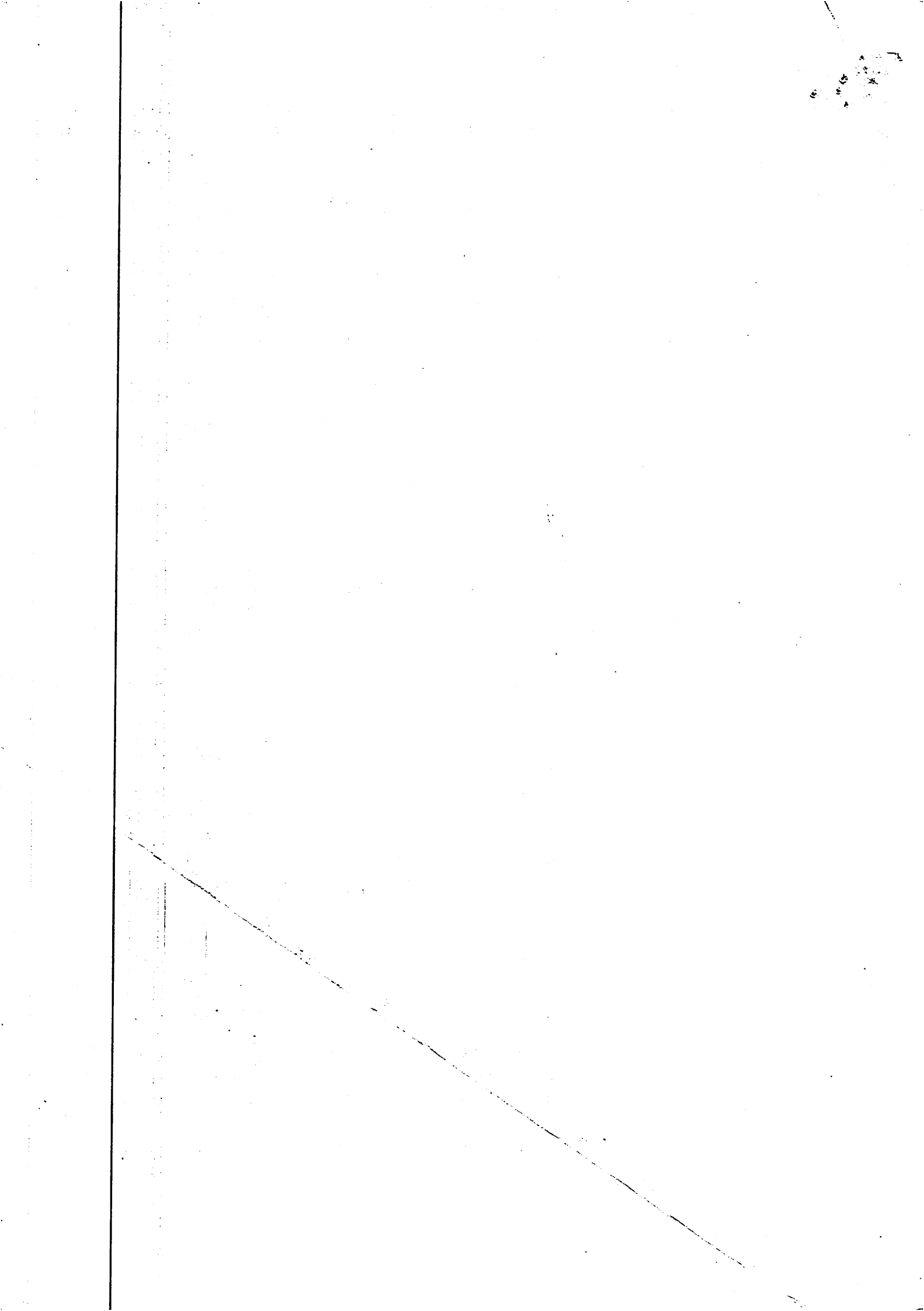
Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de monsieur LADJI MEITE des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dommages et intérêts

Les demandeurs sollicitent la condamnation du défendeur à leur payer la somme de 5.000 000 FCFA au titre des dommages intérêts pour réparation du préjudice à eux causé du fait du non-respect de ses engagements contractuels ;

Ils se fondent sur l'article 1147 du code civil ainsi libellé : « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages-intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.* » ;

Or, s'agissant d'une obligation de paiement d'argent, le texte approprié est l'article 1153 du code Civil qui dispose : « *Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation*



aux intérêts fixés par la loi ; sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement. Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. Ils ne sont dus que du jour de la demande, excepté dans les cas où la loi les faire courir de plein droit. » ;

Il y a lieu dès lors de rejeter cette demande en paiement de dommages-intérêts fondée sur l'article 1147 du code civil, inapplicable en l'espèce ;

Sur les dépens

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

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare messieurs SAMPANAN MOUSSA, SAMPANAN HAMED, SAMPANAN KROTOUME, SAMPANAN AZOUMANAN, SAMPANAN LACINA et SAMPANAN DABOUROU BAFINE, tous ayants droits de feu SAMPANAN MAMADOU, recevables en leur action ;

Les y dit partiellement fondés ;

Condamne monsieur LADJI MEITE à leur payer la somme totale de six cent soixante-quinze mille (675.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers allant du mois de mai 2016 au mois de juillet 2017;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Ordonne l'expulsion de monsieur LADJI MEITE des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;
Condamne le défendeur LADJI MEITE aux dépens ;

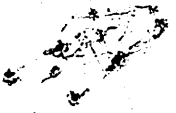
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.


Mme N'DRI AMON Pauline
Vice - Présidente

 9

↑ N° 00 28 60 29
D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 DEC 2017
REGISTRE A.J. Vol. 116 F° 156
Bord. 607/44
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre



Faint vertical text or markings along the left edge of the page.

Faint, illegible text or markings in the lower right quadrant of the page.

Faint, illegible text or markings in the bottom center of the page.