Appel 219 du 150318

KF/ZJ/KV

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1901/2017
RG N° 3699/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 21/12/2017

Affaire :

Monsieur AKMEL Serge Constant
(SCPA KONAN- LOAN et Associés)

Contre

1/ Monsieur NOUJAIM Julien
(Maître KACOU Jean)
2/ Maître POHANN Hervé Noël
3/ Maître GNACO LEUBE Lucien

DECISION :

Contradictoire

Déclare recevable l'intervention forcée de Maîtres GNACO Leube Lucien et POHANN Hervé Noël ;

Dit monsieur AKMEL Serge constant partiellement fondé en sa demande ;

Condamne monsieur NOUJAIM Julien à lui payer la somme de 25.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Le déboute du surplus de sa demande ;

Dit monsieur NOUJAIM Julien bien fondé en sa demande reconventionnelle ;

Condamne monsieur AKMEL Serge Constant à lui payer la somme de 16.000.000 francs CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Ordonne la compensation des créances des parties ;

En conséquence, après compensation, condamne monsieur NOUJAIM Julien à payer à monsieur AKMEL Serge Constant la somme de 9.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Met les dépens à la charge de monsieur NOUJAIM Julien.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 DECEMBRE 2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi vingt et un décembre de l'an deux mil dix-sept tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

DOCTEUR KOMOIN FRANCOIS, Président du Tribunal ;

Madame GALE Maria, Messieurs ZUNON Joël, N'GUESSAN GILBERT, NIAMKEY KODJO Paul, DICOH BALAMINE et ALLAH KOUAME Jean Marie, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître DOUMBIA MAMADOU**, Greffier ;

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

Monsieur AKMEL Serge Constant, né le 9 août 1968 à Dabou, de nationalité ivoirienne, Directeur de société, exploitant le bar-discothèque dénommé « LE PRIVE », demeurant à Abidjan, Zone 4C ;

Demandeur représenté par son conseil, la **SCPA KONAN- LOAN ET ASSOCIES**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, 01 BP1366 Abidjan 01, tel : 22 41 74 41 ;

D'une part ;

Et ;

1/ Monsieur NOUJAIM Julien, né le 14 avril 1973 à Chatenay-Malabry, de nationalité française, demeurant à Abidjan Marcory Biétry, propriétaire de l'Athletic Club ;

Défendeur représenté par son conseil, **Maître KACOU Jean,** Avocat à la Cour ;

2/ Maître POHANN Hervé Noël, huissier de justice près le tribunal de première Instance de Bouaké, demeurant à Bouaké, quartier commerce non loin de la BCEAO, BP 695 Bouaké, tel : 08 88 89 12 / 31 63 83 31 ;

3/ Maître GNACO LEUBE Lucien, huissier de justice près le tribunal de première Instance d'Abidjan demeurant à Abidjan

260219 OK

Marcory, boulevard VGE, immeuble Trigone 1er étage porte 36, 10 BP 3216 Abidjan 10, tel : 08 70 10 12 ; ;

D'autre part ;

Par jugement avant dire droit du 27 juillet 2017, le tribunal a ordonné l'intervention forcée de Maîtres GNACO LEUBE Lucien et POHANN Hervé Noël, huissiers de justice, dont, la présence est indispensable à l'appréciation du litige, à la diligence du demandeur, et renvoyé la cause et les parties à l'audience du 5 octobre 2017 ;

A cette date l'affaire a subi un renvoi fermé pour le 19 octobre 2017 ; puis le tribunal a procédé à la jonction des procédures RG N° 1901/2017 et RG N° 3699/2017 à la date du 02 novembre 2017 ;

A cette date de renvoi, la cause a fait l'objet de plusieurs renvois pour divers motifs, dont le dernier est intervenu le 23 novembre 2017 ;

A cette date le dossier a été mis en délibéré pour jugement être rendu le 21 décembre 2017 ;

A cette audience, le Tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au dossier ;

Vu le jugement avant dire droit du 27 juillet 2017 ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par jugement avant dire droit n°1901/2017 rendu le 27 juillet 2017, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action de Monsieur AKMEL Serge Constant et la demande reconventionnelle de Monsieur NOUJAIM Julien recevables ;

Avant dire droit ;

Ordonne l'intervention forcée de Maîtres GNACO Leube Lucien et POHANN Hervé Noel, huissiers de justice, dont la présence à l'appréciation du litige à la diligence du demandeur ;

Renvoie la cause et les parties à cet effet à l'audience du 05 Octobre 2017 ;

Réserve les dépens. » ;

A la suite de cette décision, monsieur AKMEL, par acte d'huissier de justice du 19 octobre 2017, a assigné en intervention forcée maîtres POHANN Hervé Noël et GNACO LEUBE Lucien, tous les deux huissiers de justice, par-devant la juridiction de céans ;

Maître POHANN Hervé Noël affirme qu'huissier de justice qu'il est, monsieur NOUJAIM Julien a pris attache avec lui à l'effet de faire signifier à monsieur AKMEL l'ordonnance n°3439/2016 du 03 novembre 2016 dans laquelle le Juge des référés du Tribunal de céans a ordonné l'expulsion de M.AKMEL Serge du local ayant fait l'objet du contrat de bail à l'origine de la présente contestation ;

Au cours de l'exécution de sa mission, les portes dudit local étant closes, il indique en avoir dressé un procès-verbal, dont a fait usage par la suite monsieur NOUJAIM Julien à l'effet de se faire autoriser par la juridiction présidentielle de céans à procéder à l'ouverture de celles-ci ;

Maître POHANN Hervé Noël fait observer que suivant l'ordonnance n°3898/2016 rendue le 24 novembre 2016, ladite juridiction présidentielle a fait droit à la demande de monsieur NOUJAIM Julien, en statuant en ces termes :

« Autorisons Monsieur NOUJAIM JULIEN à procéder à l'ouverture des portes du local sis à Abidjan Marcory, Bietry, occupé par Monsieur AKMEL Serge Constant ;

Commettons Maître POHANN Hervé Noël, Huissier de Justice à Bouaké pour y procéder ;

Désignons Maître GNOUKOURY Alexis, Commissaire-Priseur, pour garder les biens qui pourraient se trouver dans les locaux ;

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés.» ;

Il souligne que c'est au titre de l'exécution de cette ordonnance, qu'il s'est fait assister de la force publique à l'effet de procéder à l'ouverture du local en cause ;

Selon Maître POHANN Hervé, au sein dudit local, se trouvaient divers objets d'une valeur minime, qu'il n'a pu être en mesure d'inventorier en raison de l'obscurité ;

Maître GNACO Leube Lucien n'a pas conclu ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Maîtres POHANN Hervé Noël et GNACO Leube Lucien ayant eu connaissance de la procédure au même titre que monsieur NOUJAIM Julien, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi n°2016-110 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, il résulte de l'acte d'assignation suivant lequel le tribunal de céans a été saisi, que monsieur AKMEL Serge Constant entend obtenir la condamnation de monsieur NOUJAIM Julien à lui payer la somme de 300.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Dans ces conditions, l'intérêt du litige étant supérieur à la somme de 25.000.000 francs CFA, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'intervention forcée

Celle-ci étant régulière, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de la demande en paiement de dommages et intérêts

Aux termes de l'article 1382 : *« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer » ;*

De ce texte de loi, il s'induit que la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle pour fait personnel suppose que soient réunies de manière cumulative une faute, un préjudice et un lien de causalité ;

En l'espèce, la faute avancée par le demandeur réside dans le fait qu'il a été irrégulièrement expulsé des locaux qu'il louait ;

Il est constant que l'expulsion du demandeur a été faite par Maître POHANN Hervé Noël, huissier de Justice commis par le défendeur.

Il est également constant que dans l'exercice de sa profession l'huissier de justice est tenu, par les devoirs de sa profession, de mettre en œuvre tous les soins et diligences propres à assurer, dans les conditions légales de validité prescrites, l'établissement, la délivrance et l'exécution des actes dont il a la charge.

Aux termes de l'alinéa 1er de l'article 247 du code de procédure civile, commerciale et administrative, que : *« L'huissier de justice doit, en toute occasion, s'efforcer de délivrer l'exploit, à la personne même qu'il concerne ».*

L'article 251 du même code précise que : *« Si l'huissier de justice ne trouve personne au domicile de celui que l'exploit concerne ou si la personne qui s'y trouve ne peut ou ne veut recevoir l'exploit, il vérifie immédiatement l'exactitude de ce domicile. Lorsque le domicile indiqué est bien celui de l'intéressé, l'huissier mentionne dans l'exploit ses diligences et constatations, puis il remet une copie de cet exploit dans les formes visées à l'alinéa 1er de l'article précédent au chef de village ou au chef de quartier, ou au concierge ou gérant d'immeuble collectif, ou à défaut à la mairie, en la personne du maire ou d'un adjoint, au conseiller municipal délégué ou ai secrétaire de mairie, et dans les localités où il n'ya pas de mairie au sous-préfet ou à son secrétaire ;*

Il avise sans délai de cette remise la partie que l'exploit concerne, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en l'informant qu'elle doit retirer la copie de l'exploit à l'adresse indiquée, dans les moindres délais. » ;

De l'analyse combinée de ces textes, il ressort, notamment que l'huissier de justice doit s'efforcer de porter l'exploit à la connaissance de la personne même qu'elle concerne en se rendant à tout le moins à son domicile, et le cas échéant, en

procédant à signification à mairie ;

En l'espèce, il est acquis aux débats que monsieur NOUJAIM Julien a donné mandat à monsieur POHANN Hervé Noël, Huissier de Justice, à l'effet pour ce dernier de procéder à l'expulsion de monsieur AKMEL Serge du local ayant fait l'objet de leur contrat de bail ;

Il est non moins constant que cette expulsion a été entreprise en vertu d'une décision de justice, à savoir l'ordonnance n°3439//2016 rendue le 03 novembre 2016 par le juge des référés du Tribunal de céans ;

Toutefois, pour aboutir à ladite expulsion l'huissier instrumentaire a signifié ledit jugement à parquet, après qu'il n'eut trouvé personne dans le local ayant fait l'objet du contrat de bail litigieux, au mépris de l'article 251 du code de procédure civile, commerciale et administrative susénoncé ;

En effet, n'ayant pas trouvé le demandeur dans le local loué, il avait l'obligation de se rendre à son domicile, surtout que ledit domicile était parfaitement connu de son mandant, qui l'a mentionné dans l'exploit d'assignation en référé expulsion du 07 Mars 2016 qu'il lui a servi ; en ne le faisant pas, il commet une faute ;

En outre, il est constant que Maître POHANN Hervé Noël n'a pas pris le soin de procéder à un inventaire détaillé des biens qui se trouvaient au sein dudit local, en violation des règles applicables en matière d'expulsion d'un local à usage professionnel ; ce qui constitue une autre faute de sa part.

Ces fautes professionnelles de l'huissier sont à mettre à la charge de son mandant, monsieur NOUJAIM Julien, qui doit en répondre en application des règles relatives au mandat ;

En l'espèce, les fautes relevées ont causé des dommages au demandeur ;

En effet, ce dernier a subi d'une part, un préjudice moral pour avoir été empêché de façon irrégulière de poursuivre son activité commerciale et d'autre part, un préjudice matériel et financier dû à la perte des fonds par lui investis pour l'acquisition et la revalorisation de son fonds de commerce ;

Cela appelle réparation à son profit ;

Toutefois, la somme de 300.000.000 francs CFA réclamée par monsieur AKMEL Serge Constant à titre de dommages et intérêts est excessive, et doit en conséquence être ramenée à de justes proportions, en l'occurrence à la somme de 25.000.000 francs CFA ; somme que les circonstances de la cause et les pièces du dossier autorisent le tribunal à lui accorder ;

Dès lors, il y a lieu de condamner monsieur NOUJAIM Julien à payer à monsieur AKMEL Serge Constant ladite somme d'argent à titre de dommages et intérêts ;

Sur la demande reconventionnelle en paiement d'arriérés de loyers

Reconventionnellement, monsieur NOUJAIM Julien entend voir monsieur AKMEL Serge Constant condamné à lui payer la somme de 16.000.000 francs CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Pour s'opposer à cette demande, monsieur AKMEL Serge Constant invoque le fait du prince, résultant, selon lui, du fait que dans le cadre du projet de réhabilitation et d'élargissement du boulevard de Marseille sis à Abidjan, l'Etat de Côte-d'Ivoire lui a adressé une mise en demeure d'avoir à libérer le local ayant fait l'objet du bail ;

Aux termes de l'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il résulte que : *« 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 ;*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. »

De cette disposition légale, il ressort substantiellement que le preneur est tenu d'acquitter les loyers aux termes convenus par les parties ;

Et suivant les règles et les us et coutumes applicables en la matière, le contrat de location ainsi que les obligations du preneur, particulièrement celle consistant à payer le loyer prennent fin à la remise des clés au bailleur de l'immeuble objet du bail ;

En l'espèce, il résulte du contrat de bail conclu par les parties que le loyer mensuel de l'immeuble objet de la location a été fixé à la

somme de 1.000.000 francs CFA ;

Monsieur AKMEL Serge Constant ne conteste pas qu'il ne s'est pas acquitté de ses loyers au titre des mois de juin 2015 à octobre 2016 ;

Partant, celui-ci est redevable de la somme de 16.000.000 de francs CFA envers monsieur NOUJAIM Julien au titre de seize mois d'arriérés de loyers, ayant conservé en droit sa qualité de preneur pour n'avoir procédé à la remise des clés au bailleur du local par lui pris en location ;

Au demeurant, le fait du prince par lui invoqué est inopérant dans la présente cause, d'autant que la mise en demeure à lui faite par l'Etat de Côte-d'Ivoire ne l'empêchait en rien de mettre un terme au contrat de bail en cause par la remise des clés à monsieur NOUJAIM Julien ;

Par conséquent, il y a lieu de dire et juger que monsieur NOUJAIM Julien est bien fondé en sa demande en paiement d'arriérés de loyers et y faire droit en condamnant monsieur AKMEL Serge Constant à lui payer, à ce titre, la somme de 16.000.000 francs CFA ;

Sur la compensation

Les deux parties se retrouvant ainsi et débitrices l'une de l'autre, il y a lieu de procéder à la compensation des créances en application des articles 1289 et suivants du code civil et condamner, après cette compensation, monsieur NOUJAIM Julien à payer au demandeur la somme de 16.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts.

Sur les dépens

Monsieur NOUJAIM Julien succombant en l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'intervention forcée de Maîtres GNACO Leube Lucien et POHANN Hervé Noël ;

Dit monsieur AKMEL Serge constant partiellement fondé en sa demande ;

Condamne monsieur NOUJAIM Julien à lui payer la somme de

25.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Le déboute du surplus de sa demande ;

Dit monsieur NOUJAIM Julien bien fondé en sa demande reconventionnelle ;

Condamne monsieur AKMEL Serge Constant à lui payer la somme de 16.000.000 francs CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Ordonne la compensation des créances des parties ;

En conséquence, après compensation, condamne monsieur NOUJAIM Julien à payer à monsieur AKMEL Serge Constant la somme de 9.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Met les dépens à la charge de monsieur NOUJAIM Julien.

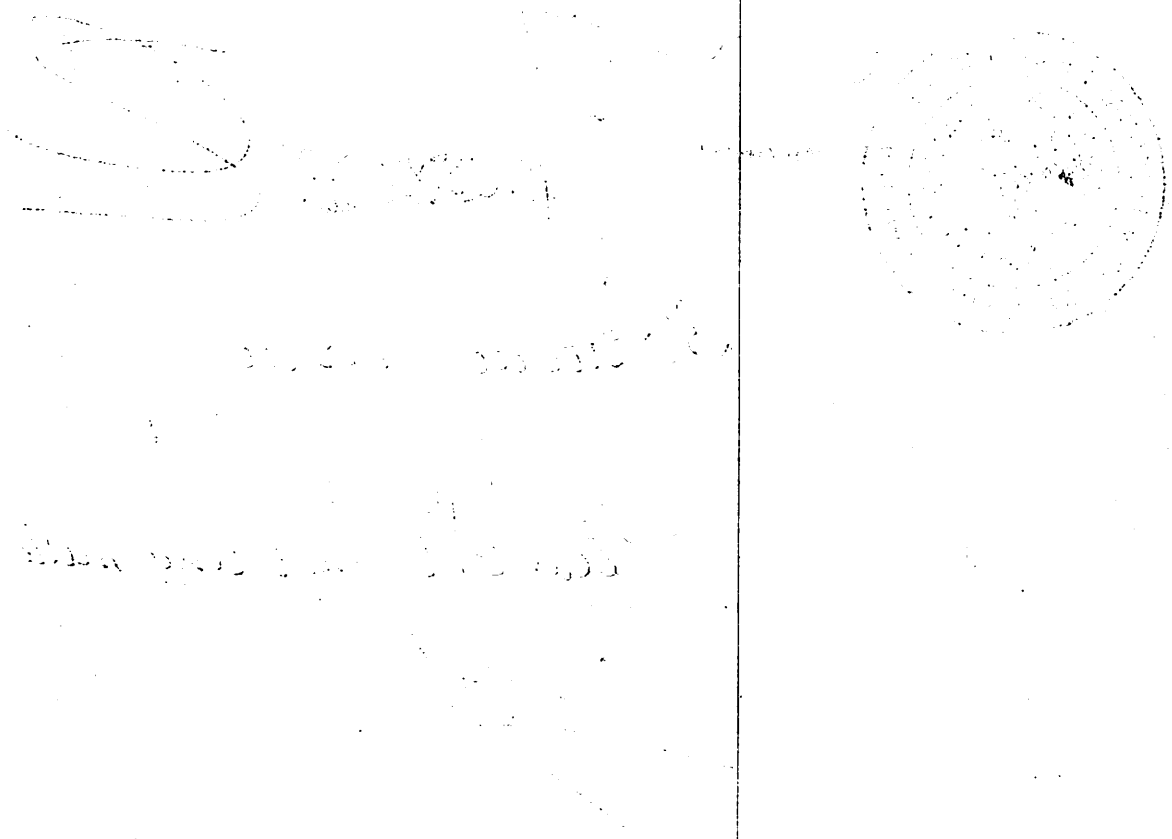
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIE

225 000

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
LE PRESIDENT

QN 00282678

2,5% X 9.000.000 = 225.000

ENREGISTRE AU PLATEAU
LE 21 FEV 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 15
N° 296 Bord. 167 91
REÇU : Deux Cent Vingt cinq mille Frs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre