

AUDIENCE PUBLIQUE DU 16 FEVRIER 2018

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°098/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

AFFAIRE

Monsieur YAPO Nestor

Contre

Monsieur AHOUSI Boa Eugène

DECISION

CONTRADICTOIRE

Nous déclarons incompetent pour connaître du présent litige au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur YAPO Nestor ;

L'an deux mil dix-huit ;
Et le seize Février ;

Nous, TRAORE BAKARY, Vice-Président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de Maître AMANI épouse KOFFI ADJO AUDREY, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 09 Janvier 2018 de Maître FOFANA Inza, Huissier de Justice à Abidjan, Monsieur YAPO Nestor a donné assignation à Monsieur AHOUSI Boa Eugène d'avoir à comparaître par devant le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan le 18 Février 2015 aux fins d'entendre ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Au soutien de son action, Monsieur YAPO Nestor expose qu'il a consenti un bail à usage professionnel à Monsieur AHOUSI Boa Eugène portant sur un local sis à Abidjan Yopougou Camp Militaire, moyennant un loyer mensuel de 230.000 F CFA ;

Il ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas régulièrement de ses obligations locatives et reste lui devoir la somme de 1.380.000 F CFA représentant six (06) mois de loyers échus et impayés, allant de Juillet à Décembre 2017 ;

En dépit de toutes les relances et réclamations amiables faites, poursuit-il, et la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servi le 28 Novembre 2017, il n'a pas daigné s'exécuter ;

Aussi, sollicite-t-il la résiliation du bail le liant au défendeur et son expulsion du local qu'il occupe ;

En réplique, Monsieur AHOUSI Boa Eugène allègue in limine litis, l'irrecevabilité de l'action du demandeur, d'une part, pour défaut de qualité pour agir, d'autre part, pour nullité de l'exploit de mise en demeure ;

Sur le défaut de qualité pour agir, Monsieur AHOUSI Boa Eugène déclare que dans l'exploit de mise en demeure qui lui a



été servi le 13 Juillet 2017, Monsieur YAPO Nestor est identifié comme étant le « gérant mandataire, représentant de Madame YAPO Appie Christine, propriétaire immobilier », alors que dans le présent acte d'assignation, il se présente comme étant le « propriétaire immobilier » ;

Toutefois, fait-il valoir, Monsieur YAPO Nestor ne rapporte pas la preuve de sa qualité de propriétaire du local qu'il occupe ;

Il fait noter que seul le propriétaire de l'immeuble a la qualité pour solliciter son expulsion du local loué, en application de l'article 3 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative ;

Il sollicite en conséquence que son action soit déclarée irrecevable ;

Sur la nullité de l'exploit de mise en demeure, il déclare que l'exploit de mise en demeure en date du 13 Juillet 2017 n'a pas précisé la ou les clauses du bail non respectées ;

Il fait valoir que cet exploit nul ne peut servir de fondement à une action en résiliation du bail et en expulsion du locataire ;

Aussi, soutient-il, l'action du demandeur est irrecevable ;

Subsidiairement au fond, Monsieur AHOUSI Boa Eugène explique qu'étant à la recherche d'un local pour exercer son activité commerciale, il a rencontré Monsieur YAPO Nestor, gérant d'un terrain d'une superficie d'environ 800 m² comprenant une parcelle bâtie et une parcelle non bâtie ;

Il ajoute que par contrat de bail en date du 10 Février 2012, Monsieur YAPO Nestor lui a consenti un bail d'une durée d'un an, allant du 1^{er} Février 2012 au 1^{er} Février 2013 sur la parcelle non bâtie du terrain, moyennant un loyer mensuel de 25.000 F CFA ;

Il indique que son activité consistant dans la vente de poisson, viande et poulet surgelés, il a été contraint d'édifier des constructions sur la parcelle qui lui a été louée pour sécuriser ses congélateurs et respecter les normes prescrites par le Ministère de la santé ;

Il relève que vu l'évolution de son activité commerciale, son loyer mensuel est passé de 25.000 F CFA à 130.000 F CFA avec paiement d'une caution d'un montant de 630.000 F CFA ;

Il fait noter que courant année 2015, voulant acquérir des bureaux dans le cadre de son activité commerciale, il a approché Monsieur YAPO Nestor qui lui a consenti un bail sur la parcelle bâtie du terrain, comprenant quatre (04) chambres, moyennant un loyer mensuel de 100.000 F CFA et le paiement de la somme de 600.000 F CFA à titre de caution ;

Il déclare que les locaux étant dans un état de délabrement avancé, il a dû entreprendre des travaux de réhabilitation pour pouvoir les utiliser ;

Il précise que tous les travaux qu'il a entrepris sur les deux parcelles ont coûté la somme de 5.016.600 F CFA ;

Il indique que confronté à des difficultés, il n'a pu honorer les loyers des mois d'Avril à Octobre 2017 et a proposé au demandeur un échéancier de paiement que celui-ci a refusé, préférant solliciter son expulsion des lieux loués ;

Monsieur AHOUSI Boa Eugène déclare qu'il résulte de ce qui précède, qu'il est lié à Monsieur YAPO Nestor par deux contrats de bail, que celui-ci a perçu deux cautions d'un montant total de 1.230.000 F CFA et qu'il a effectué des travaux sur le terrain loué d'un montant de 5.016.600 F CFA ;

Aussi, soutient-il, il y a compte à faire entre les parties ;

Il sollicite en conséquence que le demandeur soit déclaré mal fondé en son action ;

En réaction à ces écrits, Monsieur YAPO Nestor sollicite que le défendeur soit déclaré mal fondé en sa demande d'irrecevabilité de l'action car, d'une part, il résulte du contrat de bail produit qu'il a la qualité de bailleur, d'autre part, que contrairement aux prétentions de celui-ci, l'exploit de mise en demeure mentionne la clause du bail non respectée, à savoir le défaut de paiement de loyers d'un montant de 1.380.000 F CFA ;

Il ajoute que les parties ne sont pas liées par deux contrats de bail, car le défendeur a sollicité de lui, l'occupation de locaux accessoires construits sur le même lot et que cette occupation a eu pour base, le contrat de bail initial ;

Il sollicite en conséquence qu'il soit fait droit à sa demande ;

Au cours de l'audience en date du 16 Février 2018, la juridiction de céans a soulevé d'office son incompétence, motif pris de ce

qu'il y a compte à faire entre les parties et a sollicité leurs observations ;

SUR CE

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Monsieur AHOUSSE Boa Eugène a conclu ;
Il convient de statuer par décision contradictoire ;

SUR LA COMPETENCE DE LA JURIDICTION DE CEANS

Aux termes de l'article de l'alinéa 1 de l'article 226 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative, « Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal » ;

En l'espèce, Monsieur AHOUSSE Boa Eugène déclare que suite à la conclusion du contrat de bail, il a exécuté des travaux de construction sur la parcelle louée d'un montant de 5.016.600 F CFA ;

A cet effet, il verse aux débats, diverses factures portant son nom, relatives à l'achat de matériaux de construction et de main d'œuvre ;

Monsieur YAPO Nestor ne conteste pas que le défendeur a effectivement exécuté des travaux de construction sur la parcelle louée ;

Il résulte de ce qui précède, qu'il y a compte à faire entre les parties, consistant à déterminer le coût exact des travaux de construction exécutés par le défendeur avant de procéder à une compensation entre le montant des loyers dus et celui du coût desdits travaux ;

De telles diligences ne relèvent pas de la compétence du juge des référés, car il y a risque de préjudice au fond ;

Il échet en conséquence de nous déclarer incompétent pour connaître du présent litige au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

SUR LES DEPENS

Monsieur YAPO Nestor succombe ;
Il sied de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en premier ressort ;

Nous déclarons incompétent pour connaître du présent litige au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur YAPO Nestor ;

Et avons signé avec le Greffier./.



N° 00282682

D.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 05 MARS 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 12

N° 320 Bord 122

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

