REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2833/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU

27/12/2017

Monsieur BARRY ABDOUL KADER

(SCPA KAKOU-DOUMBIA-NIANG)

Contre

L'EGLISE DE JESUS-CHRIST DES SAINTS DES DERNIERS JOURS

(SCPA BILE –AKA, BRIZOUA-BI)

DECISION

CONTRADICTOIRE

Se déclare incompétent à connaître de la présente affaire au profit du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau ;

Condamne monsieur BARRY ABDOUL KADER Aux dépens

AUDIENCE PUBLIQUE DU 27 DECEMBRE 2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 27 décembre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;

Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs N'GUESSAN K. Eugène, EMERUWA EDJIKEME et DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

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

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

Monsieur BARRY ABDOUL KADER né le 11/ 09/ 1939 à Odienné, de nationalité ivoirienne, Economiste demeurant à lequel a élu domicile à la SCPA KAKOU-DOUMBIA-NIANG & ASSOCIES, Avocats à la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant, aux II Plateaux Carrefour Duncan, Route du Zoo, Cité Lauriers 5, 16 BP 153 Abidjan 16, Tél : 22 42 74 83 / Fax : 22 42 72 84 ; Demandeur ;

d'une part,

Et

L'EGLISE DE JESUS CHRIST DES SAINTS DES DERNIERS JOURS, association Cultuelle, régie par la loi numéro 60-315 du 21 septembre 1960, relative aux associations ,dont le siège social est sis à Abidjan-Cocody les II Plateaux, Résidence Bertille, Tél : 22 41 67 00 / cel : 09 91 07 70 / 05 31 33 03, prise en la personne de son représentant légal, Laquelle a élu domicile chez son conseil, BILE-AKA, BRIZOUA-BI & ASSOCIES, Société d'Avocats, y demeurant , 7, Boulevard Latrille 40 64 30 ;

D'autre part,

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date 14 juillet 2017, monsieur BARRY ABDOUL

KADER a fait servir assignation à l'EGLISE DE JESUS CHRIST DES SAINTS DES DERNIERS JOURS, à comparaître par devant le Tribunal du Commerce d'Abidjan, statuant en matière commerciale à l'effet de s'entendre condamner à lui payer les sommes suivantes :

74.210.740 FCFA à titre de frais de réhabilitation des locaux précédemment loués ;

191.494 FCFA à titre de règlement des factures d'eau et d'électricité en souffrance ;

21.000.000 FCFA à titre de rupture abusive de contrat de bail ;

30.000.000FCFA à titre de préjudice matériel et moral ;

Assortir la décision avenir de l'exécution provisoire ;

Condamner L'EGLISE DE JESUS CHRIST DES SAINTS DES DERNIERS JOURS aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur BARRY ABDOUL KADER, rappelant les faits de la cause, explique qu'il a loué sa villa duplexe sise à yopougon quartier millionnaire à l'EGLISE DE JESUS- CHRIST DES SAINTS DES DERNIERS JOURS moyennant un loyer mensuel de six cent mille(600.000) francs CFA que l'Eglise paye volontairement par année et par avance ; lequel bail expire le 31 décembre 2019 ;

Monsieur BARRY ABDOUL KADER ayant constaté la décrépitude avancée de la villa au cours de l'exécution du bail et voulant la vendre à un acquéreur potentiel, en accord avec le preneur, ont décidé de réhabiliter les lieux loués ;

Un devis estimatif aux fins de réhabilitation est alors établi par un expert choisi d'accord parties qui a évalué le coût des travaux de réhabilitation à la somme de 74.210.740 FCFA ;

Selon l'accord des parties, le preneur devait tenir cette somme au bailleur pour effectuer lesdits travaux ;

Contre toute attente, le preneur a entrepris de les réaliser lui-même ;

En dépit du courrier en date du 25 août 2016 la sommant d'avoir à arrêter lesdits travaux de réhabilitation, L'EGLISE DE JESUS CHRIST DES SAINTS DES DERNIERS JOURS a poursuivi l'exécution des travaux jusqu'à ce que monsieur BARRY ABDOUL KADER sollicite et obtienne du juge des référés du Tribunal de Yopougon, l'arrêt des travaux de réhabilitation ;

En réaction, L'EGLISE DE JESUS CHRIST DES SAINTS DES DERNIERS JOURS a protesté contre le congé que le bailleur lui avait servi entre temps, par exploit d'huissier en date du 12 octobre 2016 en arguant que ledit congé était irrégulier parce que son bail vient à expiration le 31 décembre 2019 ;

Après avoir pris acte de son refus de libérer les lieux, le bailleur a par courrier en date du 1er décembre 2016 adressé au locataire, sollicité une augmentation des loyers à hauteur de 10% et un paiement anticipé des loyers pour le temps du bail restant à courir, soit la somme totale de vingt-sept millions sept cent soixante mille (27.760.000) francs CFA, a contesté les travaux de réhabilitation entrepris sans son autorisation, a réitéré sa volonté de conduire lesdits travaux lui-même puis a réclamé le versement de la somme 74.210.740 FCFA arrêtée à titre de devis pour lesdits travaux ;

L'EGLISE DE JESUS CHRIST DES SAINTS DES DERNIERS JOURS, n'a réglé que la somme de six mille(600.000) francs CFA correspondant au loyer de janvier 2017 contrairement à ses habitudes, résiliait le bail en vertu du congé qui lui avait été servi et qu'elle a contesté, puis a remis au bailleur, les clés de la villa sans autre formes de procédure ;

Toutefois sur insistance du bailleur et de ses conseils, un état des lieux a été fait de façon contradictoire confirmant l'état de délabrement avancé des lieux ;

Le bailleur estime qu'en application de l'article 11 du contrat de bail stipulant que « le preneur veillera à maintenir le local en bon ordre, bien réparé et en bonne apparence, à l'exception des cas résultant de l'usure(...) » , le preneur a failli à cette obligation contractuelle d'autant

plus que le bien donné en location est en décrépitude avancé constaté par différents procès-verbaux versés au dossier ;

Il ajoute que le preneur ne peux pas lui reprocher d'avoir négligé d'effectuer les travaux de grosses réparations ; d'autant plus que depuis 2008, elle a signalé les différents problèmes d'étanchéité au preneur ;

Il a même payé le coût des travaux effectués sous le contrôle et le choix de l'entrepreneur du locataire avec garantie de 10ans ;

C'est suite à la visite de la villa avec un potentiel acquéreur, qu'il a constaté l'état de décrépitude des lieux loués en dépit des réparations effectuées et payées par ses sions ;

Pour ces motifs il sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 74.210.740 FCFA représentant le coût des travaux de réhabilitation arrêté d'accord parties ;

Monsieur BARRY ABDOUL KADER fait valoir en outre que le preneur est responsable de l'inexécution de leur contrat de bail ;

En application de l'article 1149 du code civil qui dispose que « les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, il sollicite la condamnation du preneur, à lui payer la somme de 21.000.000 FCFA pour rupture abusive de contrat de bail avant terme ;cette somme selon le bailleur représenterait trente-cinq mois de loyers qu'il perd du fait de cette rupture ;

Il réclame également la condamnation du preneur au paiement de la somme de trente millions (30.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1382 du même code civil parce que du fait du preneur, nommé en qualité de conseiller technique dans un ministère à Abidjan, il ne peut pas se loger ni vendre sa villa qui est dans un état de décrépitude avancé afin de se trouver une maison à Abidjan ;

Il demande par ailleurs, sa condamnation au paiement de la somme de 181.494 mille FCFA représentant le règlement des factures d'eau et d'électricité par lui réglées en lieu et place du preneur soit 56.119 FCFA pour la consommation d'eau et 125.375 FCFA pour la

consommation d'électricité ;

Il sollicite enfin l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Le Tribunal a soulevé d'office l'incompétence du Tribunal de commerce puis a recueilli les observations des parties ;

En la forme

Sur le caractère de la décision

L'EGLISE DE JESUS CHRIST DES SAINTS DES DERNIRES JOURS, défenderesse à l'action, ayant été régulièrement assignée et eu connaissance de la présente procédure ; il y a lieu de statuer contradictoirement 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, le taux du litige est supérieur à 25.000.000FCFA ; le demandeur réclamant au total le paiement de la somme de 125.392.234FCFA à la défenderesse ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la compétence du Tribunal de Commerce

Selon les dispositions de l'article 9 de la loi susvisée :
« *Les juridictions de commerce connaissent :*

- *Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;*
- *Des contestations entre associés d'une société commerciale d'un groupement d'intérêt économique ;*
- *Des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ; toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;*
- *Des procédures collectives d'apurement du passif ;*

- *Plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;*
- *Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce ;*
- *Les juridictions de commerce connaissent des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général* »;

Le texte sus indiqué énonce une disposition d'ordre public, à laquelle les parties ne peuvent y déroger ni expressément ni implicitement ;

En l'espèce, il ressort des pièces et productions du dossier que le bail en cause a été conclu entre monsieur BARRY ABDOUL KADER, un particulier et L'EGLISE DE JESUS CHRIST DES DERNIERS JOURS, une association cultuelle ;

Aux termes de l'article 1er de la loi n°60-315 du 21 septembre 1960 relative aux associations, « l'association est une convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun, d'une façon permanente, leur activité dans un but autre que lucratif... » ;
Il résulte de ce texte que l'EGLISE DE JESUS CHRIST DES SAINTS DES DERNIERS JOURS qui est une association cultuelle, n'a pas vocation à exercer une activité lucrative ;

Il s'ensuit que le bail par elle conclut avec monsieur BARRY ABDOUL KADER pour les besoins de son activité cultuelle, n' a pas un caractère commercial, industriel, artisanal ou professionnel au sens de l'article 101et 103 de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial Général comme en l'espèce, un tel bail ne peut être régi par les textes sus visés ;parce que n'ayant pas un caractère commercial ;

Dès lors, les parties litigantes n'ayant pas la qualité de commerçant ; d'autant plus qu'aucune pièce du dossier n'établit que le contrat en cause est à usage professionnel ou commercial ni que les parties sont des commerçants ; qu'elles ont posé un acte de commerce justifiant la saisine du Tribunal de commerce ;

Il convient de décliner la compétence du Tribunal de commerce d'Abidjan au profit du Tribunal de première instance d'Abidjan plateau ;

Sur les dépens

Le demandeur succombant à l'instance, il convient de le condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Se déclare incompétent à connaître de la présente affaire au profit du Tribunal de Première Instance d'Abidjan;

Condamne monsieur BARRY ABDOUL KADER aux dépens

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

ET ONT SIGNE LE PRESEIDENT ET LE GREFFIER.

N° 00286044

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ... 30 JAN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 08
N° 159 Bord. 513 53
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre