

3200
108

KF/KAD/KV
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

 RG N° 3587/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
 Du 18/01/2018

 Affaire :

- 1/ Monsieur **KALOT Ahmed**
- 2/ Madame **MAHA DANDACHE épouse KALOT**
 (Cabinet **BEUGRE ADOU Marcel**)

Contre

- 1/ Madame **BOUMERHY Angèle**
- 2/ Madame **BOUMERHY Adèle épouse HADDAD**
- 3/ Monsieur **BOUMERHY Gilbert**
- 4/ Madame **BOUMERHY Rita**
 tous Ayants droit de feu **BOUMERHY Antoine**
 (Maître **TOURE HASSANATOU**)

 DECISION :

Contradictoire

Déclare Monsieur **KALOT Ahmed** et Madame **MAHA DANDACHE épouse KALOT** recevables en leur action ;

Dit que leur demande en reconnaissance de bail est sans objet ;

Les condamne aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 18 JANVIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du Jeudi dix-huit janvier de l'an deux mil dix-huit, tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Docteur KOMOIN FRANCOIS, Président du Tribunal ;

Madame KOUASSI AMENAN HELENE EPOUSE DJINPHIE, Messieurs **FOLOU IGNACE**, **DICOH BALAMINE** et **N'GUESSAN GILBERT**, Assesseurs ;

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

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

1/ Monsieur KALOT Ahmed, né le 10 novembre 1965 à Treichville à Abidjan, de nationalité ivoirienne, commerçant, domicilié à Marcory Résidentielle à Abidjan 18 BP 1870 Abidjan 18 ;

2/ Madame MAHA DANDACHE épouse KALOT, née 1967 au Liban, commerçante exerçant sous la dénomination « ARTIS », domiciliée à Marcory Résidentielle à Abidjan 18 BP 1870 Abidjan 18 ;

Demandeurs, représentés par leur conseil, **Cabinet BEUGRE ADOU Marcel**, Avocat à la Cour, demeurant Plateau angle Boulevard Angoulvant, Rue du Docteur Crozet, Immeuble Crozet, Rez-de-chaussée, Porte 2, 25 BP 1697 Abidjan 25, tel : 20 22 73 11 ;

D'une part ;

Et

1/ Madame BOUMERHY Angèle, née le 08 décembre



demeurant à Abidjan Marcory ;

2/ Madame BOUMERHY Adèle épouse HADDAD, née le 24 janvier 1944 à Koulagh, de profession inconnue, demeurant à Abidjan Marcory ;

3/ Monsieur BOUMERHY Gilbert, né le 28 août 1972 à Abidjan Plateau, commerçant demeurant à Abidjan Marcory ;

4/ Madame BOUMERHY Rita, née le 06 janvier 1975 à Beyrouth, commerçante demeurant à Abidjan Marcory ;

tous Ayants droit de feu BOUMERHY Antoine

Défenderesse ; représentée par son conseil, **TOURE HASSANATOU**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 09 novembre 2017, l'affaire a été appelée et une instruction a été ordonnée et confiée au juge DADJE ; Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 3587 du 11 décembre 2017 ;

Puis la cause a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 18 janvier 2018 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement ainsi qu'il suit :

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 ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 13 octobre 2017, Monsieur KALOT Ahmed et Madame MAHA DANDACHE épouse KALOT ont assigné Mesdames BOUMERHY Angèle, BOUMERHY Adèle épouse HADDAD, BOUMERHY Rita et

Monsieur BOUMERHY Gilbert, tous Ayants droit de feu BOUMERHY Antoine, à comparaître le 09 novembre 2017 devant le tribunal de céans à l'effet de s'entendre :

- constater et déclarer qu'il existe un nouveau bail à usage professionnel (ou commercial) entre eux et les ayants droit de feu BOUMERHY Antoine relativement aux locaux actuellement occupés ;

Au soutien de leur action, les demandeurs expliquent qu'ils ont conclu avec Monsieur BOUMERHY Antoine un contrat de bail à usage professionnel ;

Ils indiquent que suite à l'action en résiliation dudit contrat de bail et en expulsion initiée par leur bailleur et poursuivie par ses ayants droit à son décès, la Cour Suprême a ordonné leur expulsion du local qu'ils occupent et les a condamnés à payer aux ayants droit de feu BOUMERHY Antoine la somme de 188.490.060 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Ledit arrêt, déclarent-ils a été signifié aux défendeurs suivant un exploit de signification-commandement en date du 25 mars 2014 ;

Estimant que l'arrêt de la Cour Suprême est intervenu au mépris des dispositions pertinentes des articles 13, 14 et 18 du Traité relatif à l'harmonisation du Droit des Affaires en Afrique, poursuivent-les demandeurs, ils ont saisi la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) d'un recours en annulation contre ledit arrêt ;

Selon les demandeurs, il est constant que nonobstant la saisine de la CCJA, l'arrêt n°008/14 rendu le 09 janvier 2014 par la Cour Suprême produit ses effets à leur égard en ce qu'il leur a été signifié et consacre la résiliation du bail à usage professionnel liant les parties ainsi que leur expulsion des lieux loués ;

Or, malgré cet état de fait, font-ils savoir, les ayants droit de feu BOUMERHY Antoine continuent de réclamer et de percevoir les loyers relativement aux locaux qu'ils occupent et dans lesquels ils exercent leurs activités commerciales, et ceux-ci leur délivrent régulièrement en contrepartie des quittances ;

Les demandeurs soutiennent qu'il résulte de ce qui précède que les parties ont entendu se lier par un nouveau contrat de bail à usage professionnel, et ce, d'autant plus qu'il

résulte des termes de l'article 103 de l'acte uniforme portant droit commercial général qu'un tel bail peut revêtir la forme écrite ou non ;

Ils ajoutent que c'est en tenant compte des éléments susvisés constitutifs de la formation d'un nouveau bail à usage professionnel entre les parties que la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan a estimé dans son ordonnance n°168/17 rendue le 26 janvier 2017 en matière de voies d'exécution que :

« il est établi comme résultant des pièces du dossier que, nonobstant la résiliation du contrat de bail prononcé par la Cour Suprême, les demandeurs (époux KALOT) ont continué à occuper les locaux dont s'agit en acquittant les loyers échus entre les mains des ayants droit de feu BOUMERHY Antoine qui les ont acceptés.

Une telle situation crée nécessairement une situation juridique nouvelle de bail qui ne saurait se confondre avec une indemnité d'occupation qui serait une conséquence de l'arrêt n°008/14 de la Cour Suprême. » ;

Au regard de tout ce qui précède, affirment-ils, il est manifeste que postérieurement à l'arrêt de la Cour Suprême consacrant la résiliation du bail ayant existé entre les parties, un nouveau contrat de bail s'est formé entre elles au moyen des loyers réclamés et perçus par le bailleur et des quittances délivrées aux preneurs par celui-ci ;

En conséquence, ayant un réel intérêt en ce qu'ils sont sous la menace d'une expulsion, ils estiment être fondés à faire constater l'existence de ce nouveau contrat de bail par le prononcé d'un jugement déclaratif à cet effet, étant entendu qu'un tel jugement tend à reconnaître au profit d'un plaideur l'existence d'un droit au moment de l'ouverture du procès ;

Ce jugement, disent-ils, tend à consolider la situation juridique antérieure, laquelle sort du doute, de sorte que ses effets remontent au jour de l'acte introductif d'instance ; que c'est pourquoi, il sollicite que le tribunal constate et juge bien fondée leur demande en reconnaissance d'un bail à usage professionnel ;

Par ailleurs, les demandeurs révèlent que l'arrêt de la Cour Suprême consacrant la résiliation du bail a été annulé par

la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) par un arrêt n°162/2017 rendu le 13 juillet 2017 ;

Ils rappellent que par un arrêt n°332 rendu le 29 juillet 2011, la Cour d'Appel avait infirmé le jugement n°1568/CIV A rendu le 27 juin 2005 par le tribunal de première instance d'Abidjan, lequel avait prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties, de sorte que du fait de l'annulation de l'arrêt de la Cour Suprême, ledit jugement est totalement anéanti ;

Ainsi, soulignent-ils, en l'état de la procédure, les parties ont été remises dans leur situation juridique antérieure ; par conséquent, font-ils noter, le bail commercial précédemment résilié subsiste entre les parties dans l'attente de l'issue du recours en cassation récemment initié devant la Cour de Commune et de justice et d'Arbitrage (CCJA) par les défendeurs contre l'arrêt de la Cour d'Appel d'Abidjan susmentionné ;

Ils indiquent qu'à tout le moins, un nouveau bail commercial est né entre les parties depuis la résiliation du premier, matérialisé suivant l'arrêt n°008 du 09 janvier 2014 par la Cour Suprême de Côte d'Ivoire subséquemment annulé par l'arrêt de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ; que disent-ils, c'est donc à tort que les défendeurs soutiennent que les loyers par eux perçus constituent des indemnités d'occupation ;

En effet, ils précisent que l'indemnité d'occupation est la somme versée par un occupant sans titre ni droit, et dans ce cas, le propriétaire des lieux doit remettre à cet occupant un reçu ou une quittance dite indemnité d'occupation et non une quittance de loyer ;

Or, relèvent-ils, contrairement aux allégations des défendeurs, les sommes perçues par eux sont des loyers et non des indemnités d'occupation ; que c'est pourquoi, ils prient le tribunal de constater qu'il existe effectivement un nouveau bail commercial entre les parties ;

En réplique, les défendeurs font valoir que le tribunal de première instance d'Abidjan Plateau par jugement n°1568/CIV 4 du 27 juin 2005 a prononcé la résiliation du bail liant les parties et cette décision a été confirmée par l'arrêt n°008/14 rendu le 09 janvier 2014 par la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême, même si cet arrêt est déféré à l'annulation de la Cour Commune de Justice et

d'Arbitrage en reconnaissance de bail ;

Ils indiquent qu'en dépit de la saisine de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage par les époux KALOT, ils ont à leur tour saisi la même juridiction par une requête en date du 06 septembre 2017 contre l'arrêt civil n°322/CIV A du 29 juillet 2011 rendu par la Cour d'Appel d'Abidjan infirmant le jugement n°1568/CIV 4 du 27 juin 2015, les condamnant à payer aux époux KALOT la somme de 189.248.536 F CFA au titre des impenses en vertu des articles 12, 13 et 14 relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique et de l'article 52 alinéa 4 du règlement de procédure du traité OHADA, et que ces procédures sont encore pendantes ;

Les défendeurs ajoutent qu'aucune décision n'a suspendu l'exécution du jugement n°1568/CIV 4 du tribunal prononçant la résiliation du bail et confirmé par l'arrêt n°008/2014 de la Cour Suprême même si cet arrêt a fait l'objet de recours devant la CCJA ;

Par conséquent, soutiennent-ils, le tribunal doit dire et juger que le contrat de bail liant les parties a fait l'objet de résiliation judiciaire, de sorte que les époux KALOT sont des occupants sans titre ni droit ;

Ils font noter que les époux KALOT occupant les lieux en dépit de leur expulsion, ils sont tenus de payer une indemnité d'occupation et dès lors, les dispositions de l'article 103 de l'acte uniforme portant droit commercial général sur lesquelles ils fondent leur action en reconnaissance de bail sont inopérantes ;

En outre, ils arguent que l'ordonnance n°168/17 rendue le 26 janvier 2017 par le juge de l'exécution du tribunal de première instance d'Abidjan sur laquelle ils se fondent également est sans objet, ladite ordonnance ayant été rétractée par l'arrêt n°338/2017 du 20 juin 2017 de la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Ils concluent, au vu de ce qui précède, que le contrat de bail liant les parties a été résilié et les demandeurs expulsés des lieux ; que c'est pourquoi, leur action en reconnaissance d'un bail à usage professionnel doit être rejetée, celle-ci étant mal fondée ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont été régulièrement assignés et ont fait valoir leurs moyens ; il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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, les demandeurs sollicitent la reconnaissance d'un bail à usage professionnel ;

L'intérêt du litige étant indéterminé, il convient de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Les époux KALOT ont initié leur action selon les forme et délai prescrits ; il sied de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur l'existence d'un nouveau bail à usage professionnel

Les époux KALOT soutiennent qu'en dépit du jugement n°1568/CIV 4 du 27 juin 2005 et de l'arrêt n°008/14 rendu le 09 janvier 2014 rendu par la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême prononçant la résiliation du contrat de bail les liant aux ayants droit de feu BOUMERHY Antoine et ordonnant leur expulsion, ceux-ci continuent de leur réclamer et de percevoir les loyers relativement aux locaux par eux encore occupés, de sorte qu'un nouveau contrat de bail est né entre les parties ;

Les défendeurs s'opposent à cette demande en contestant l'existence d'un nouveau contrat de bail entre les parties ;

En l'espèce, il est acquis aux débats comme résultant des pièces du dossier que par un arrêt n°162/2017 du 13 juillet 2017, la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage a annulé l'arrêt n°008/14 rendu le 09 janvier 2014 par la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême consacrant la résiliation du bail liant les parties prononcée par le tribunal de première instance d'Abidjan par jugement n°1568/CIV 4 du 27 juin 2005 ;

Il résulte également de l'ensemble des productions que par un arrêt n°322/CIV A du 29 juillet 2011, la Cour d'Appel d'Abidjan a infirmé ledit jugement prononçant la résiliation du contrat de bail et ordonnant l'expulsion des époux KALOT ;

Il suit de ce qui précède qu'en raison de l'annulation de l'arrêt de la Cour Suprême par la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), seul subsiste cet arrêt infirmatif de la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Dans ces conditions, le tribunal constate, en l'état de la procédure, que les parties ont été remises dans leur situation antérieure, de sorte que le bail commercial précédemment résilié subsiste entre elles dans l'attente de l'issue des recours en cassation initiés contre l'arrêt du 29 juillet 2011 de la Cour d'Appel d'Abidjan actuellement pendants devant la CCJA ;

Il s'ensuit que la demande tendant à reconnaître l'existence d'un nouveau contrat de bail entre les parties portant sur les mêmes locaux est, en l'état, sans objet ; les parties étant toujours liées par un contrat de bail qui n'a pas encore été résilié ;

Sur les dépens

Les époux KALOT succombent ; il convient de mettre les dépens à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier

ressort ;

Déclare Monsieur KALOT Ahmed et Madame MAHA DANDACHE épouse KALOT recevables en leur action ;

Dit que leur demande en reconnaissance de bail est sans objet ;

Les condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



BMO

N° 00286050

D.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

174 FFV 2018

Le

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 12

N° 249 Bord 87 1 1

RECU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre