

3000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0617/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 22/05/2019

Affaire :

1-Monsieur N'DA MATHIEU

2-Madame AKEGNAN AMOUAN  
SYLVIE

3- Monsieur N'DA AINOYE  
ALCIDE

4- Monsieur N'DA AKEGNAN  
ADJIRY

5- Madame AKENIAN YABA  
ALBERTINE

(Maître VIEIRA GEORGES PATRICK)

C/

Monsieur EDJEHOU DANHI  
PAUL

(Cabinet BOUAZZO KONE  
DANIELLE)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée du  
défaut de tentative règlement amiable  
préalable ;

Déclare irrecevable l'action de  
messieurs N' DA Mathieu, N'DA  
Ainoye Alcide, N' DA Akegnan Adjiry,  
et mesdames AKEGNAN Amouan  
Sylvie, et AKENIAN Yaba Albertine  
pour défaut de qualité à défendre ;

Les condamnent aux dépens de  
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 22 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du vingt-deux mai deux mille dix-neuf tenue au siège dudit  
Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,**  
Président;

**Madame ABOUT OLGA, Messieurs SAKO KARAMOKO,  
DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et N'GUESSAN EUGENE,**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître AMALAMAN ANNE-MARIE,**  
Greffier;

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

**1-Monsieur N'DA MATHIEU,** né le 31 décembre 1945 à  
Sassandra, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-  
Koumassi;

**2-Madame AKEGNAN AMOUAN SYLVIE,** née le 01 janvier  
1949 à Koumassi, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-  
Koumassi;

**3- Monsieur N'DA AINOYE ALCIDE,** né le 28 janvier 1954 à  
Treichville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-  
Koumassi;

**4- Monsieur N'DA AKEGNAN ADJIRY,** né le 02 décembre  
1954 à Agboville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-  
Koumassi;

**5- Madame AKENIAN YABA ALBERTINE,** née le 09  
Septembre 1958 à Gboughomé/Grand Lahou, représentée par sa fille  
NIAMKE KACOU EKORA EVELYNE KONAN, née le 23 Novembre  
1975 à Port-Bouet, demeurant à Abidjan-Koumassi;

Ayant pour conseil Maître VIEIRA GEORGES PATRICK, Avocat à la  
Cour d'Appel d'Abidjan, sis à Abidjan, Plateau Indénié, au 3, rue des  
Fromagers, immeuble Capsy Indénié, 1<sup>er</sup> étage à gauche, 01 BP V 159  
Abidjan 01, Tel : 20 22 66 01 / 20 22 09 11 ;

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;



160719  
Après le 12/05

**Monsieur EDJEHOU DANHI PAUL**, né le 14 février 1965 à Abidjan, domicilié à Abidjan Marcory, rue de Dimbokro, lot n°190P, 05 BP 192 Abidjan 05 ;

Ayant pour conseil le **CABINET BOUAZZO KONE DANIELLE**  
Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, sis à Abidjan-Cocody Riviera Golf, Immeuble Marahoué, face à la SGBCI, 1<sup>er</sup> étage, porte 366, 17 BP 931 Abidjan 17, Tél : (225) 22 43 00 68/07 67 68 49 ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 21 février 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 27 février 2019 devant la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution.

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOEL, puis la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 mars 2019 pour être mise délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 27 mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08 mai 2019;

A cette audience, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 22 mai 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL.**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Suivant exploit d'huissier en date du 07 février 2019, messieurs N' DA Mathieu, N'DA Ainoye Alcide, N'DA Akegnan Adjiry, et mesdames AKEGNAN Amouan Sylvie, et AKENIAN Yaba Albertine ont fait servir assignation à monsieur EDJEHOU Danhi Paul d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 21 février 2019, aux fins d'entendre :

-dire que conformément aux stipulations de la promesse de vente, ils ne sont plus liés par ladite promesse ;

-constater la résiliation du bail et prononcer l'expulsion de monsieur

EDJEHOU Danhi Paul du local d'habitation sis à Marcory, rue Dimbokro, lot n°190P, appartenant aux requérants ;

-dire que monsieur EDJEHOU Danhi Paul est débiteur de la somme de onze millions huit cent (11.800.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de février 2014 à janvier 2019 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner monsieur EDJEHOU Danhi Paul aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de Maître VIEIRA GEORGES PATRICK, Avocat à la Cour, aux Offres de droit ;

Au soutien de leur action, messieurs N'DA Mathieu, N'DA Ainoye Alcide, N' DA Akegnan Adjry, et mesdames AKEGNAN Amouan Sylvie, et AKENIAN Yaba Albertine exposent qu'ils ont donné à bail à usage d'habitation à monsieur EDJEHOU Danhi Paul leur maison sise à MARCORY à la rue DIMBOKRO, lot n°190P, moyennant un loyer mensuel de deux cent mille (200.000) francs CFA;

Ils poursuivent que sans leur accord, celui-ci a transformé le local en une imprimerie ;

Ils ajoutent que le 06 février 2014, ils ont conclu avec le défendeur une promesse de vente portant sur leur immeuble pour un coût de quarante-cinq millions (45.000.000) de francs CFA ;

Ils soulignent que dans la perspective de la vente, le défendeur a entendu précompter des travaux d'un montant de dix millions (10.000.000) de francs CFA qu'il aurait effectué, bien qu'il n'ait émis aucune réserve lors de son entrée dans le local ;

Ils précisent que ledit contrat faisait obligation à monsieur EDJEHOU Danhi Paul de régulariser la vente au plus tard le 31 décembre 2014 par acte authentique et qu'à défaut de paiement dans le délai prescrit des sommes dues pour le prix de vente et pour les frais de réalisation, ou à défaut de réalisation de l'acte dans le délai convenu par suite de la faute de monsieur EDJEHOU Danhi Paul, ils pouvaient considérer qu'ils sont dégagés de tout engagement pouvant résulter de la promesse ;

Ils ajoutent qu'en prévision de la vente, monsieur EDJEHOU Danhi Paul leur a fait un acompte de vingt millions (20.000.000) de francs CFA, toutefois, ce dernier ne s'est pas acquitté du reliquat du coût de l'immeuble ;

Ils indiquent que, par exploit du 04 décembre 2017, ils lui ont servi une dénonciation de la promesse de vente suivie le 16 juin 2018 d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Sur les fins de non-recevoir tirées du défaut de qualité à défendre et du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevées par le défendeur, ils soutiennent que le bail a été conclu avec monsieur EDJEHOU Danhi Paul, locataire personne physique et non avec la société EDJOUHOU & FRERES, de sorte que celui-ci a bien qualité à défendre ;

En outre, ils allèguent que la tentative de règlement amiable préalable n'est pas exigée dans le cadre d'une action en résiliation de bail et en expulsion ;

Estimant qu'ils ne sont plus liés au défendeur par une quelconque promesse de vente, ils demandent au tribunal de constater la résiliation du bail qui les lie et d'ordonner l'expulsion de monsieur EDJEHOU Danhi Paul du local sis à Marcory, rue Dimbokro, lot n°190P qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réplique, monsieur EDJEHOU Danhi Paul soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable et pour défaut de qualité à défendre, respectivement sur le fondement des articles 5 nouveau de la loi organique N°2016-11 du 13 janvier 2016 et 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Il explique que le bail litigieux a été conclu courant 2012 entre les demandeurs et la société EDJEHOU & FRERES dite ESF pour l'exploitation d'une imprimerie ;

Il allègue que ladite société est une société A Responsabilité Limitée, qui a une personnalité juridique différente de la sienne ;

Subsidiairement au fond, il fait savoir qu'avec l'accord verbal des bailleurs, il a effectué des travaux pour un montant total de dix millions (10 000 000) F CFA, et qu'ils ont convenu qu'il devait payer mensuellement la somme de 120 000 F CFA jusqu'à remboursement du montant des travaux ;

Il ajoute qu'il a été également arrêté que le prix de vente de la maison était de trente-cinq millions (35 000 000) F CFA après déduction du coût des travaux ;

Il fait savoir qu'ayant versé plusieurs acomptes aux demandeurs, il a été mentionné dans la promesse de vente la somme de trente-trois millions sept cent soixante-quatorze mille (33.774.000) francs CFA au titre du prix de vente de l'immeuble et que sur ce montant, il a payé vingt millions trois cent soixante mille (20.360.000) francs CFA, de sorte qu'il reste devoir treize millions quatre cent quatorze mille (13.414.000) francs CFA ;

Il fait remarquer que pour la formalisation de l'acte de vente, le Notaire a exigé des demandeurs d'accomplir les formalités requises en la matière, en vue de parvenir à l'établissement des actes successoraux et obtenir le titre de propriété afférent à l'immeuble litigieux, et leur a demandé de payer ses honoraires d'un montant d'un million six cent dix mille cinq cent quarante (1 610 540) francs CFA ;

Toutefois, ceux-ci ne se sont pas exécutés et ont préféré dénoncer unilatéralement la promesse de vente ;

Il prie donc le tribunal de déclarer leur action irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable et défaut de qualité à défendre et au fond, de les débouter de leurs prétentions ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

##### **Sur le caractère de la décision**

Monsieur EDJEHOU Danhi Paul a fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer pas décision contradictoire ;

##### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 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 résiliation du bail et l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

##### **Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable**

Monsieur EDJEHOU Danhi Paul prétend que l'action des demandeurs est irrecevable pour non-respect de la tentative de règlement amiable préalable prescrite par la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de

commerce ;

Aux termes de l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce : « *La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisie du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation* » ;

Par ailleurs, l'article 41 in fine de la même loi ajoute, que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il ressort de ces dispositions qu'à peine d'irrecevabilité de leur action, les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce ;

Cependant, en matière de résiliation de bail à usage professionnel et d'expulsion, l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial prévoit une procédure particulière, consistant à adresser une mise en demeure préalable à la partie adverse, au moins un mois avant la saisine des juridictions compétentes ;

Or, il résulte de l'article 10 du traité OHADA que les actes uniformes sont d'application directe et obligatoire nonobstant toutes dispositions contraires de droit interne ;

Il s'ensuit que l'exigence d'une tentative de règlement amiable à initier par les parties avant toute saisine du tribunal de commerce, prescrite par les articles 5 et 41 de la loi ivoirienne n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, ne peut s'appliquer en matière de résiliation et expulsion ; l'article 10 susvisé consacrant la supériorité de l'acte uniforme sur la loi interne ;

En outre, en raison du lien de connexité existant entre les demandes en résiliation, en expulsion et la demande en paiement introduite dans le même acte d'assignation, la tentative de règlement amiable relativement à cette demande n'est pas obligatoire ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par le défendeur ;

**Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à défendre**

Monsieur EDJEHOU Danhi Paul soulève l'irrecevabilité de l'action des demandeurs pour défaut de qualité à défendre au motif qu'il n'est pas partie au contrat de bail litigieux, qui a été conclu entre les

st

demandeurs et la société EDJEHOU & FRERES dite ESF ;

Aux termes de l'article 3 du code civil : « l'action n'est recevable que si le demandeur :

1° Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel,

2° A la qualité pour agir en justice,

3° Possède la capacité pour agir en justice » ;

Il résulte de ce texte qu'outre l'intérêt et la capacité pour agir, l'action n'est recevable que lorsque le demandeur a la qualité pour agir en justice, c'est-à-dire s'il justifie d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

Cette qualité ne peut pas exister seulement en la personne du demandeur, elle doit exister également en la personne du défendeur ;

Aux termes de l'article 1315 alinéa 1 du code civil : « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

Il ressort de ces dispositions que celui qui allègue un fait doit en rapporter la preuve ;

En l'espèce, les demandeurs ne rapportent pas la preuve que le contrat de bail qui fonde leur action en expulsion a été conclu avec monsieur EDJEHOU Danhi Paul, surtout que celui-ci le conteste ;

Dès lors, à défaut de cette preuve, il y a lieu de dire que le défendeur ne justifie d'aucun titre qui lui donne le pouvoir de défendre à la présente action ;

Il y a lieu de déclarer l'action en résiliation et en expulsion irrecevable pour défaut de qualité à défendre ;

### **Sur les dépens**

Les demandeurs succombent à l'instance;

Il y a lieu de les condamner aux dépens;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative règlement amiable préalable ;

Déclare irrecevable l'action de messieurs N' DA Mathieu, N'DA Ainoye Alcide, N' DA Akegnan Adjiry, et mesdames AKEGNAN Amouan Sylvie, et AKENIAN Yaba Albertine pour défaut de qualité à défendre ;

Les condamne aux dépens de l'instance.



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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N<sup>o</sup> 0005 DD282820

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 28 JUN 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 45 F. 50  
N<sup>o</sup> 1030 Bord. 388. 34

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Timbre

