

30 m

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL D'ABIDJAN

 TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

 ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
 du 21/11/2017

 RG N° 3624/17

Affaire :

AYANTS-DROIT DE FEU ALLA KOFFI
 ALLA Amino Hortense
 ALLA Adjoua Natacha
 ALLA Kouakou Francis
 ALLA Yao Jean-Armel
 ALLA Yao Narcisse
 ALLA Affoué Emma

Contre

Monsieur KOUASSI Kouadio Denis
 (Maître ADOU Pascal)

DECISION

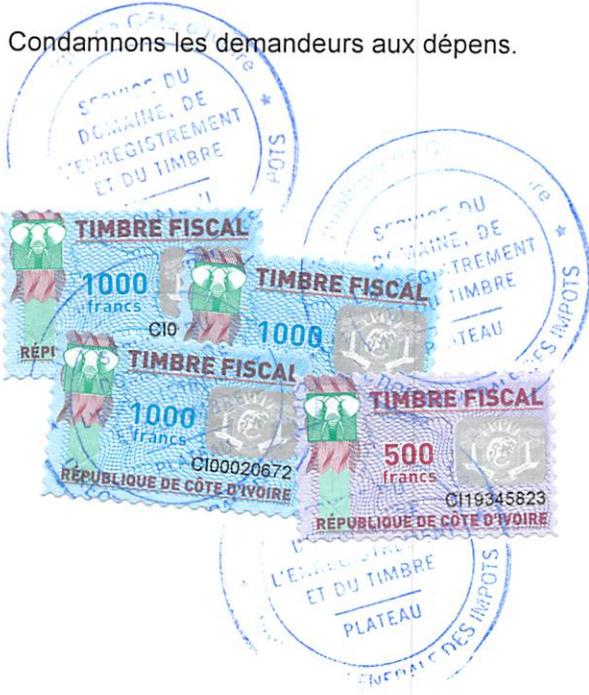
Contradictoire

Rejetons l'exception d'incompétence tirée de l'existence de la clause attributive de compétence ;

Disons qu'en l'espèce il y a contestation sérieuse ;

Déclinons en conséquence notre compétence au profit du Juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan :

Condamnons les demandeurs aux dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE VINGT ET UN NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;
Et le vingt et un novembre ;

Nous, madame **N'DRI - AMON Pauline** Vice-président, déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé, en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assistée de **Maître BAH STEPHANIE**, GREFFIER;

Avons rendu la décision dont la teneur suit :

Par exploit de maître Méité Abib, Huissier de justice près la Section de Tribunal d'Agboville, en date du 10 octobre 2017, les ayants-droit de feu ALLA Koffi à savoir :

ALLA Amino Hortense, née le 18/12/1981 à Divo, de nationalité Ivoirienne, domiciliée à Abidjan Attécoubé Mossikro;

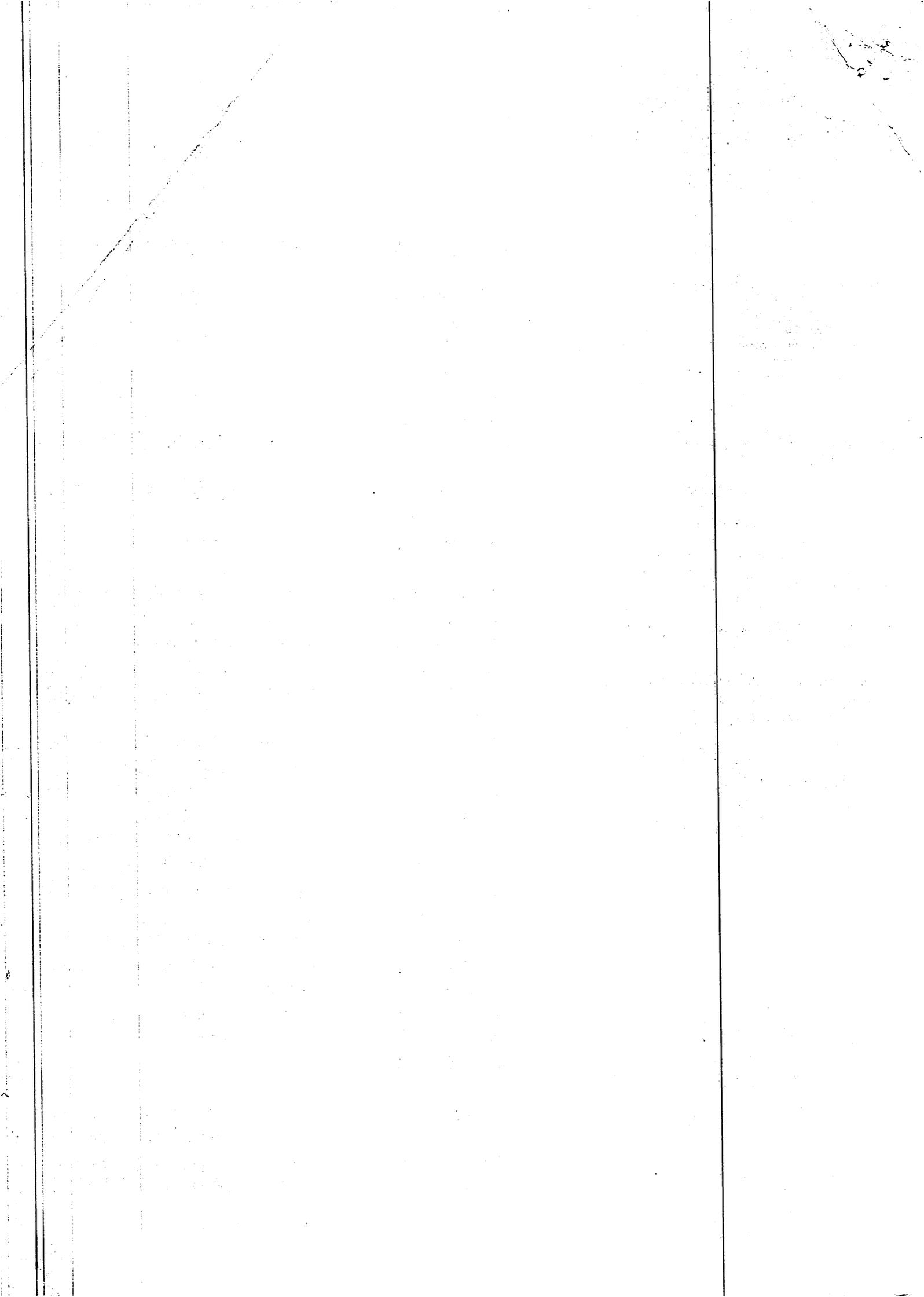
ALLA Adjoua Natacha, née le 01/11/1983 à Divo, de nationalité Ivoirienne, pâtissière, domiciliée à Bondoukou; ALLA Kouakou Francis, né le 15/07/1986 à Divo, de nationalité Ivoirienne, footballeur, domicilié à Bouaké;

ALLA Yao Jean-Armel, né le 14/12/1987 à Ahounze-Kouadiokro S/P de Bodokro, de nationalité Ivoirienne, étudiant, domicilié à Abidjan Yopougon Niangon Sud à gauche terminus 27, téléphone 58 49 76 56 ;

ALLA Yao Narcisse, né le 01/01/1992 à Bodokro, de nationalité Ivoirienne, élève, domicilié à Abidjan Yopougon Niangon Sud à gauche terminus 27;

ALLA Affoué Emma née le 02/02/1994 à Bodokro, de nationalité Ivoirienne, élève, domiciliée à Yopougon Niangon Sud à gauche terminus 27 ;

Ont assigné monsieur KOUASSI Kouadio Denis, né en 1962 à Assouakro (Djébonoua, de nationalité Ivoirienne, Enseignant, domicilié à Abidjan, Yopougon Gesco, propriétaire et fondateur du Groupe Scolaire LE GRENIER



DU SAVOIR sis à Abidjan Yopougon Gesco quartier Gouro près de la manutention Africaine non loin de la mosquée, téléphone 23 46 85 91, 21 BP 2715 Abidjan 21, d'avoir à comparaitre le mardi 24 octobre 2017 par devant le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé expulsion aux fins de voir prononcer la résiliation du bail professionnel qui les lie et ordonner son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que tout occupant de son chef ;

Au soutien de leur action, ils exposent pour l'essentiel que courant année 2005, leur défunt père, feu ALLA Koffi, a conclu un contrat de bail à usage professionnel avec monsieur KOUASSI Kouadio Denis portant sur un terrain nu sis à Abidjan Yopougon Gesco quartier Gouro près de la manutention Africaine non loin de la mosquée moyennant un loyer mensuel de cent soixante mille (160 000) francs CFA revu à la hausse en 2016 à cent soixante quinze mille (175000) francs CFA ;

Ils indiquent que le preneur ne s'acquitte pas régulièrement des loyers de sorte qu'il reste leur devoir la somme totale de trois millions trois cent trente cinq mille ((3.335.000) francs CFA représentant les arriérés couvrant les périodes suivantes :

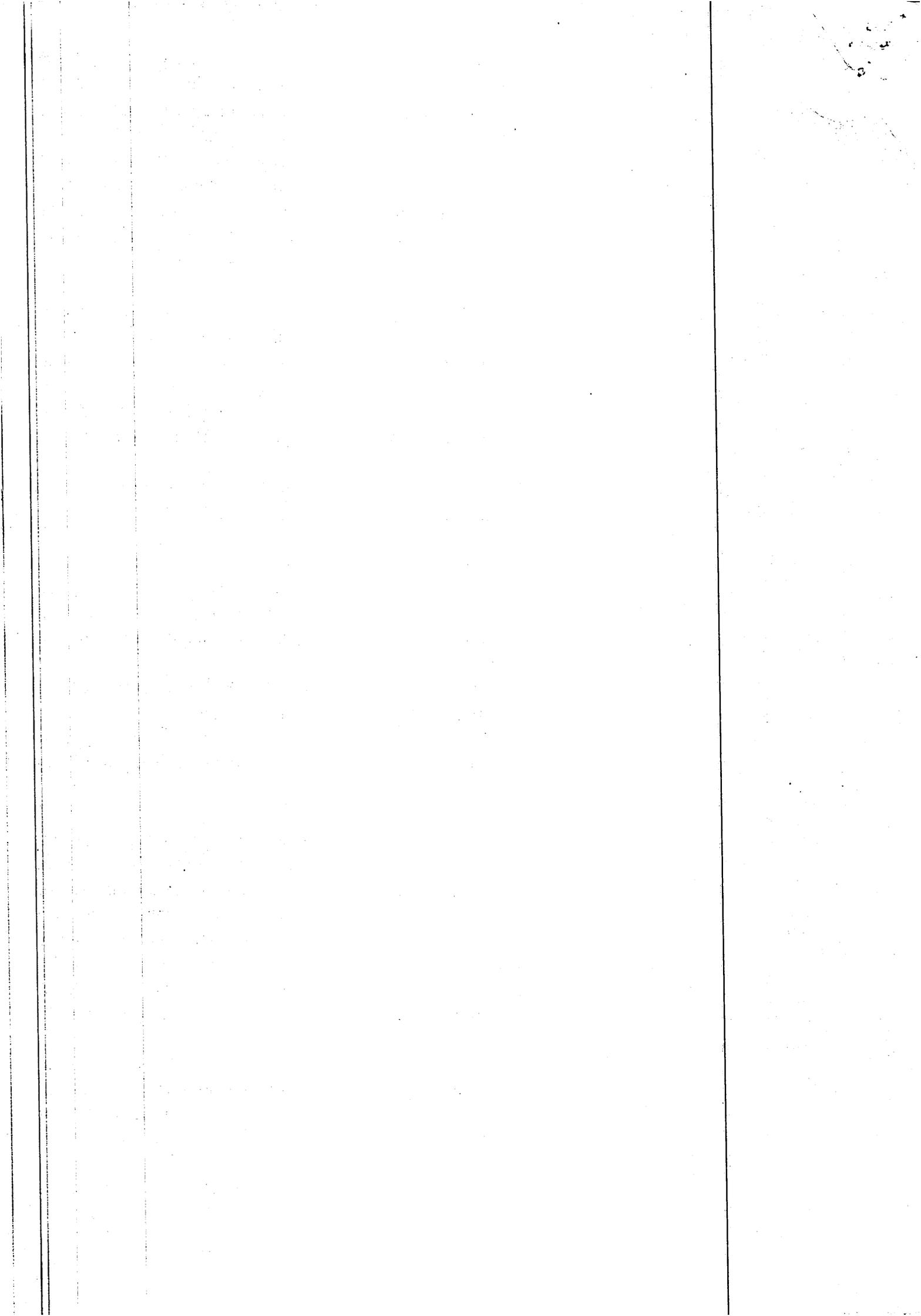
De 2005 à 2010 deux millions (2.000.000) de francs CFA à raison de 160. 000FCFA le loyer mensuel ;

De 2016 à août 2017 un million trois cent trente cinq mille (1.335.000) francs CFA à raison de 175.000 francs CFA le loyer mensuel ;

Ils relèvent que face à cette situation, en application de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, ils ont fait servir une mise en demeure au preneur d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en payant les loyers échus et impayés des périodes y indiquées dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'acte ;mais il ne s'est pas exécuté à l'expiration dudit délai ;

En réponse de cette mise en demeure, il leur a servi un exploit de protestation dans lequel il prétend ne rien devoir au titre des arriérés de loyers sans en rapporter de preuve ;

Ils estiment que cette situation perdurant face à la



mauvaise foi du preneur, leur cause d'énormes préjudices ; raison pour laquelle ils sollicitent la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion du preneur des lieux tant de sa personne de ses biens que tout occupant de son chef ;

Résistant à l'action des demandeurs, monsieur KOUASSI Kouadio Denis soulève l'incompétence du Tribunal de Commerce d'Abidjan à connaître du présent litige en raison du contrat de bail qui stipule in fine, une clause attribuant compétence au Tribunal d'Abidjan à connaître de tout litige qui surviendra entre les parties ;

Il souligne qu'à la signature du bail en août 2005, le Tribunal de Commerce d'Abidjan n'existant pas encore, la juridiction compétente visée par cette clause attributive de compétence est exclusivement le Tribunal d'Abidjan Plateau ;

Il sollicite, pour ces motifs, de la juridiction de céans, décliner sa compétence au profit de ce Tribunal ;

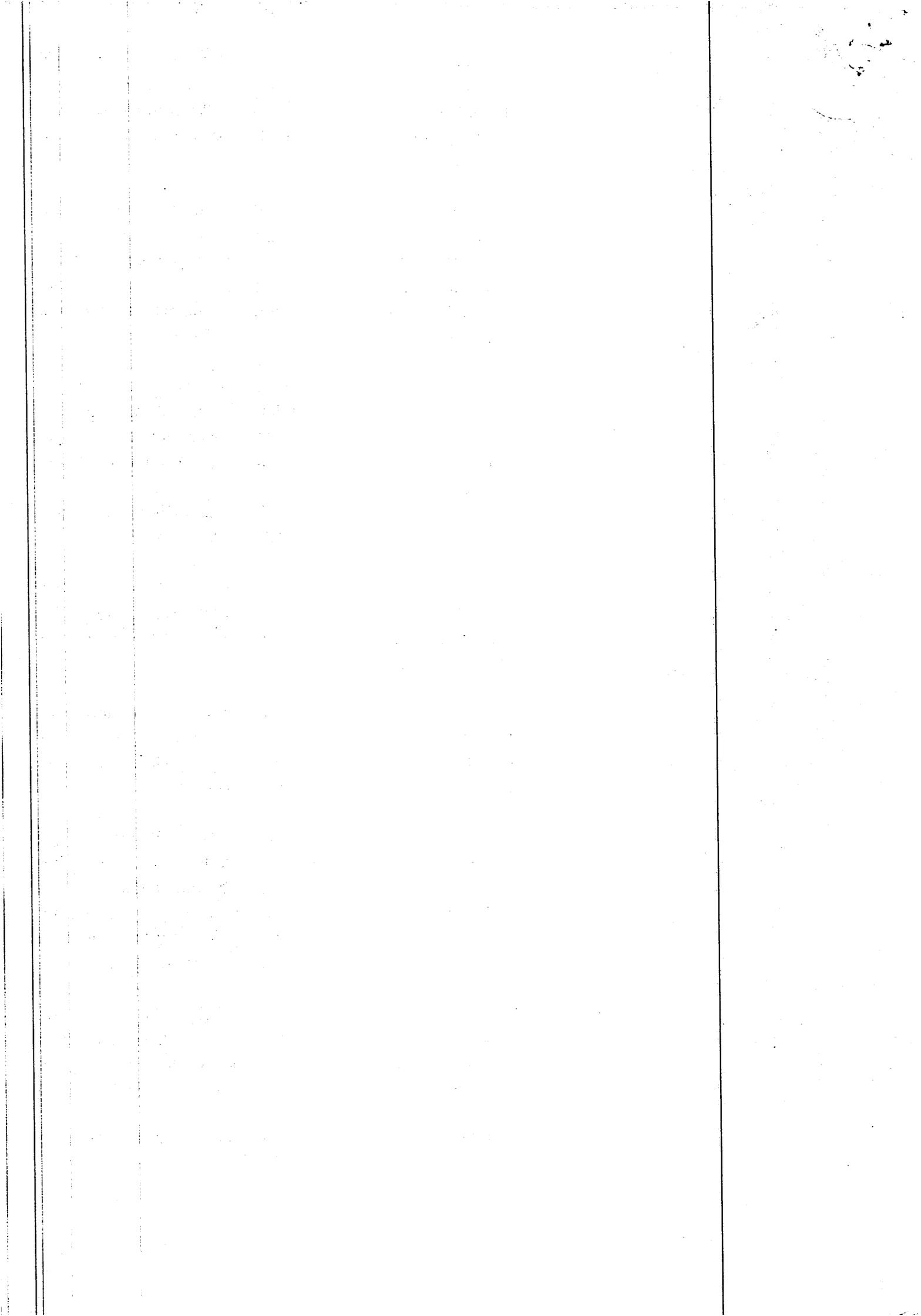
Subsidiairement au fond, il conclut au débouté des demandeurs aux motifs que les ayants-droit de feu ALLA Koffi ne précisent pas leurs prétentions relativement aux mois restant dus ;

En effet, explique-t-il, les demandeurs sollicitent des arriérés de loyers de 2005 à 2010 sans préciser les mois restant dus de sorte à lui permettre de justifier les loyers des mois réglés au cours de cette période ;

Il indique que cette seule période totalise 72 mois ce qui suppose qu'il reste devoir la somme totale de 11.520.000 francs CFA au titre des loyers échus et impayés en raison de 160.000francs CFA le loyer mensuel ;alors que pour cette période les demandeurs lui réclament la somme de 2.000.000 de francs CFA au titre des arriérés de loyers ;

IL fait savoir que cette imprécision le met dans l'impossibilité de faire la preuve des paiements exacts opérés pour justifier qu'il ne doit rien au titre des arriérés de loyers ;

IL affirme également qu'il n'y a jamais eu d'augmentation de loyer contrairement aux prétentions des demandeurs ;



Il articule par ailleurs qu'en application du contrat de bail, il a réalisé avec l'autorisation du bailleur la transformation des lieux loués en salle de classe en vue de l'exploitation de son activité en investissant la somme totale de cinq millions deux cent quatre vingt mille (5.280.000) francs CFA, somme qui selon lui devait être déduite du loyer mensuel de 160.000 francs CFA jusqu'apurement ;

Cependant, relève-t-il, du fait de la situation précaire du bailleur, il n'a pas pu exécuter cet accord de sorte que sa créance de 5.280.000 francs CFA sur le bailleur qui a été transmise à ses héritiers à sa mort demeure toujours impayée ;

IL fait remarquer en outre que le défunt père des demandeurs lui devait également la somme de trois cent cinquante mille (350.000) francs CFA au titre d'un prêt qu'il lui avait consenti et qui est contenue dans une reconnaissance de dette signée de ses mains le 06 juin 2003 qu'il produit au dossier ;

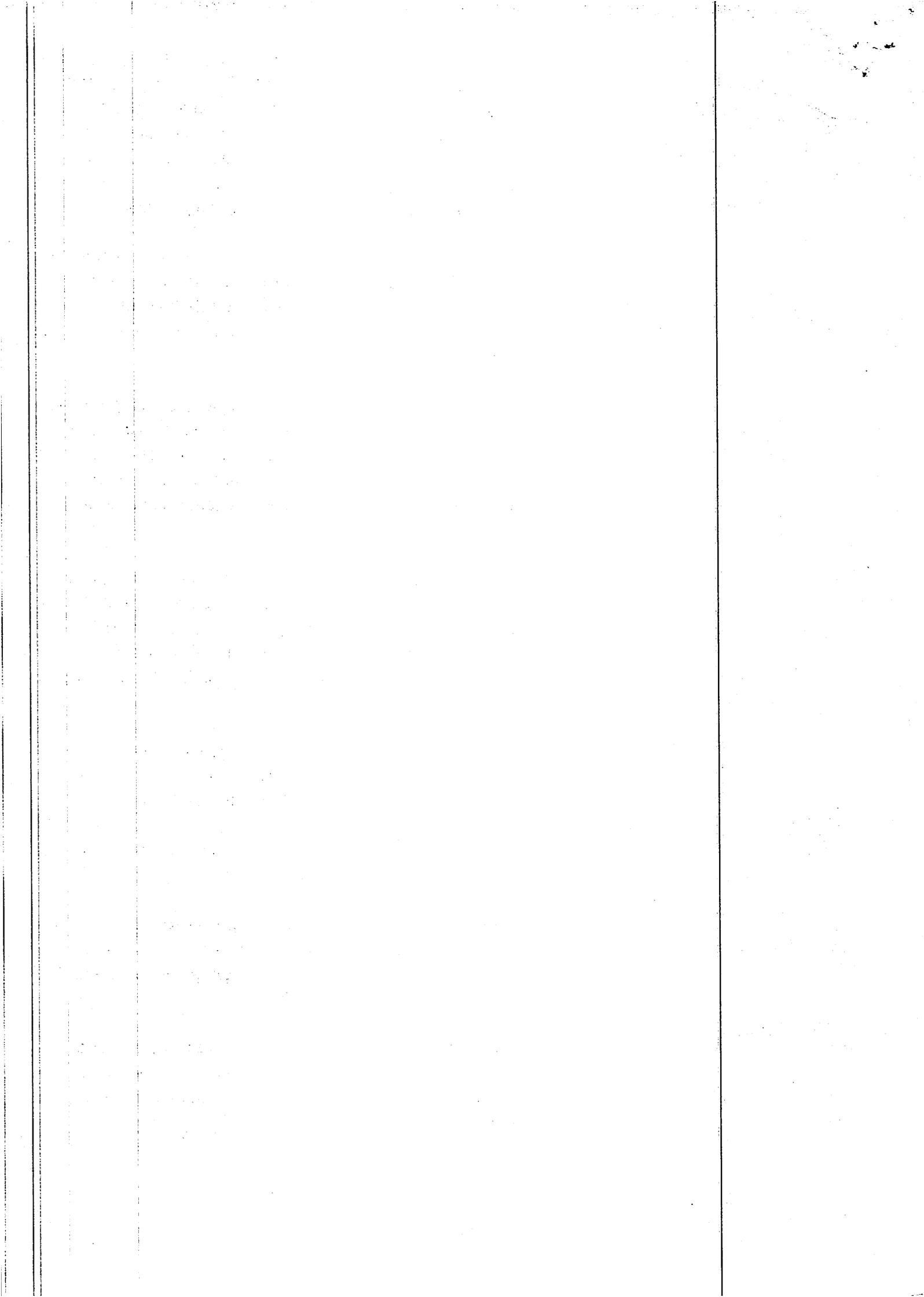
Il fait observer que le paiement des loyers a commencé à courir à partir de fin juillet 2005 conformément à leur stipulation contractuelle au titre de la rubrique AMENEGEMENT ; de sorte que les loyers de janvier, février, Mars, Avril, Mai et juin 2005 ne sont pas dus ;

IL précise que les loyers de septembre, octobre novembre et décembre de la même année ont été entièrement réglés avec un surplus de 50 .230 francs CFA ;

Aussi, il verse au dossier plusieurs reçus qui selon lui, établissent qu'il s'est acquitté des loyers litigieux ;

Terminant, il conclut qu'en tout état de cause, sa créance sur le défunt père des demandeurs venant en compensation de leur prétendue dette de loyer sur lui, c'est plutôt eux qui restent lui devoir ;

Il sollicite au regard de tout ce qui précède, du Juge des référés de la juridiction de céans dire les ayants droit de feu ALLA Koffi mal fondés en leur demande et les en débouter ;



DES MOTIFS

EN LA FORME

SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Toutes les parties ont fait valoir leurs prétention et moyens ;

Il ya lieu de rendre une ordonnance contradictoire ;

SUR L'EXCEPTION D'INCOMPETENCE SOULEVEE PAR MONSIEUR KOUASSI KOUADIO DENIS

Il résulte du contrat de bail signé le 16 août 2005 produit au dossier que les parties ont prévu dans ledit contrat, une clause qui attribue exclusivement compétence au Tribunal d'Abidjan pour connaitre des litiges qui naitront entre les parties dans le cadre de l'exécution de leur contrat ;

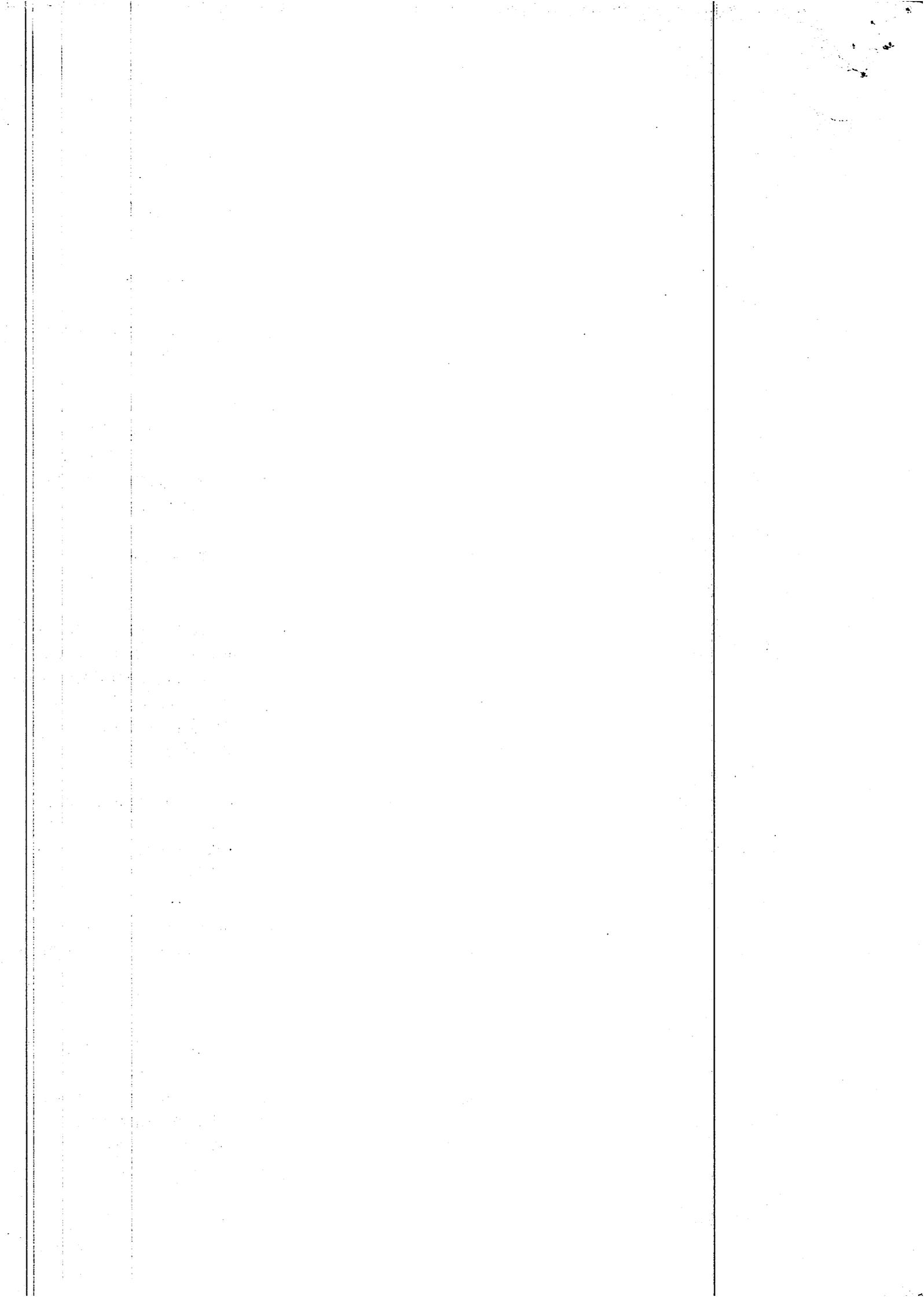
Cette clause n'a jamais été modifiée même après le décès du père des demandeurs ;

Il ressort de l'article 9 de la loi portant organisation et fonctionnement du Tribunal de Commerce d'Abidjan que le Tribunal de commerce d'Abidjan est seul compétent à connaitre des litiges relatifs aux baux à usage professionnel tels que définis par l'article 101 de L'acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général ;

Il résulte de l'article 9 du code de procédure civile commerciale et administrative que les règles de compétence d'attribution sont d'ordre public. Est nulle toute convention y dérogeant ;

Il s'infère de ce texte que les parties à un contrat ne peuvent en aucun cas stipuler une clause attributive de compétence dans une matière qui a été dévolue à une juridiction ;

En l'espèce monsieur KOUASSI KOUADIO DENIS a soulevé l'incompétence du Juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan au motif que le bail liant les parties a stipulé in fine une clause attributive de compétence au profit du Tribunal d'Abidjan relativement à tout litige qui naitra entre les parties ;



Or, il est constant qu'en application de l'article 9 du code de procédure civile suscitée, une telle clause est nulle de nullité absolue ; et doit être considérée comme non stipulée dans le bail ; d'autant plus que le contrat de bail liant les parties dont la résiliation est demandée est un bail à usage professionnel ;

Et le Tribunal compétent pour connaître de ce litige est le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui en a reçu dévolution par les textes cités ci-devant ;

Il convient de rejeter le moyen tiré de l'incompétence du Juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan pour existence de clause attributive de compétence dans le contrat de bail ;

SUR L'INCOMPETENCE DU JUGE DES REFERES POUR CONTESTATION SERIEUSE

IL résulte de l'article 226 alinéa 1 du code de procédure civile commerciale et administrative que l'ordonnance du juge des référés ne peut en aucun cas porter préjudice au principal ;

Il s'infère de ce texte que le juge des référés, juge du provisoire et de l'évidence, sa décision ne doit en aucun cas préjudicier au fond ;

En l'espèce les parties contestent sérieusement la dette de loyer due par le preneur ;

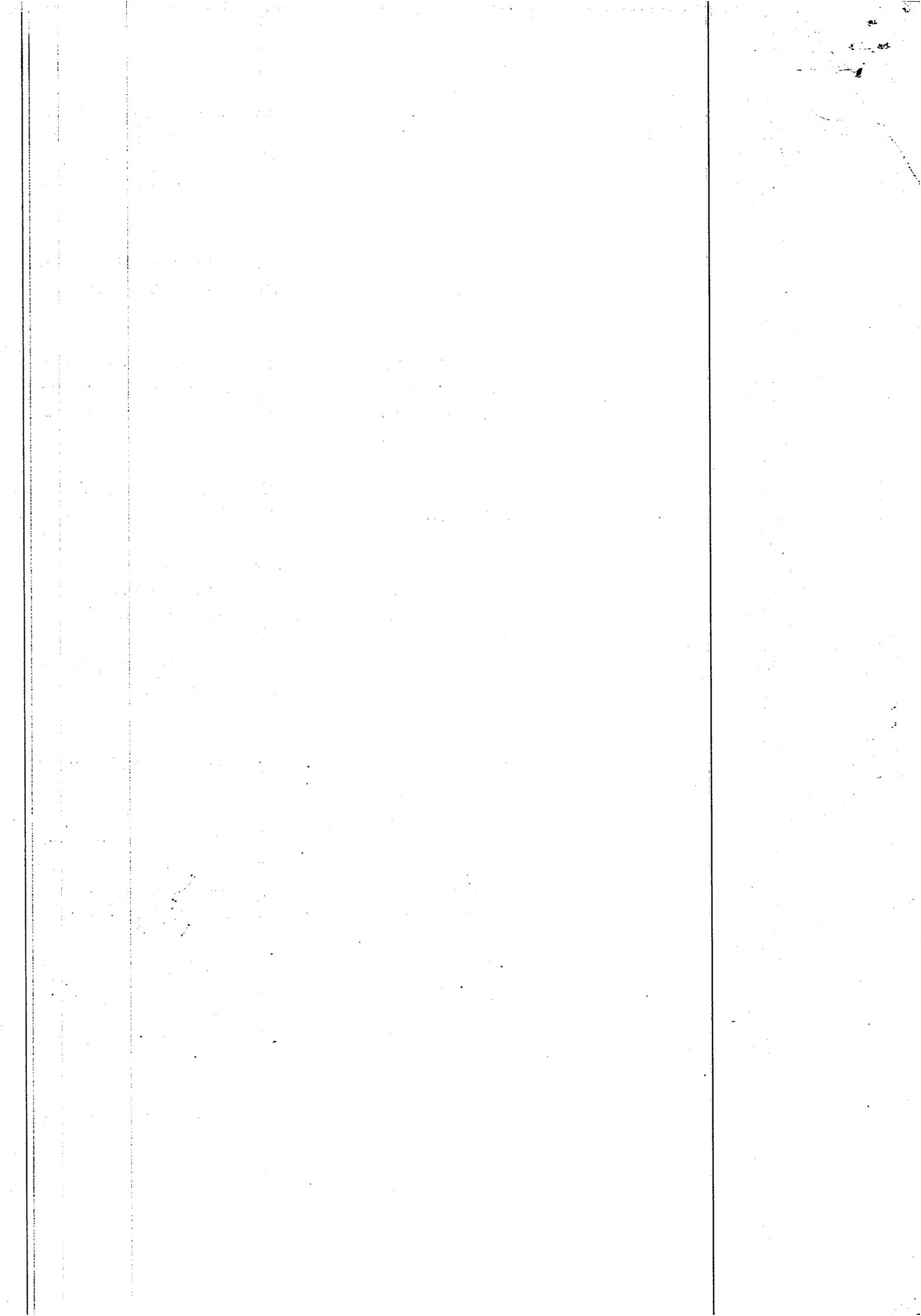
En outre, le locataire a versé au dossier plusieurs quittances de paiement de loyers nécessitant un examen minutieux et des comptes à faire entre les parties pour déterminer le montant exact des arriérés de loyers dus ;

Le Juge des référés, au risque de préjudicier au principal, doit décliner sa compétence au profit de la juridiction du fond ;

SUR LES DEPENS

Les ayants-droit de feu ALLA Koffi succombent à l'instance ;

Il sied de les condamner aux dépens ;



PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière de référé expulsion et en premier ressort ;

Rejetons l'exception d'incompétence tirée de l'existence de la clause attributive de compétence ;

Disons qu'en l'espèce il y a contestation sérieuse ;

Déclinons en conséquence notre compétence au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Condamnons les demandeurs aux dépens.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

9 N° 00286022


Mme N'DRI AMON Pauline
Vice - Présidente



O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 30 NOV 2017
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 99
N° 2136 Ser. 604 33
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef de Service
