

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1833/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Du 21/06/2018

Affaire :

Monsieur **NASSEREDDINE MAHMOUD**
(SCPA ACAS)

Contre

Madame **BARUXAKIS Jacqueline**
épouse **N'GUEMA-OLLO**
(SCPA AYIE & Associés)

DECISION :

Contradictoire

Rejette l'exception de litispendance et les fins de non recevoir tirées du défaut de qualité d'intérêt pour agir soulevées par Madame **BARUXAKIS Jacqueline** épouse **N'GUEMA-OLLO** ;

Déclare l'action de Monsieur **NASSEREDDINE Mahmoud** recevable ;

Ordonne par conséquent la poursuite de la procédure.

Renvoie la cause et les parties au 28 juin 2018 ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2018

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

Madame TOURE AMINATA épouse **TOURE**, Président du Tribunal ;

Madame KOFFI PETUNIA, Messieurs **KOFFI YAO**, **ALLAH KOUAME JEAN MARIE**, **DOSSO IBRAHIMA**, **TRAZIE BI VANIE EVARISTE** et **DICOH BALAMINE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître CAMARA W N'KONG Blandine**, Greffier ;

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

Monsieur NASSEREDDINE MAHMOUD, né le 10 avril 1946 à Deir Intar (LIBAN), de nationalité ivoirienne, Attestation d'identité N° 7471/PU-8, Directeur de société, domicilié à Marcory Résidentiel, 01 BP 4937 Abidjan 01, Tél : 20 33 20 93 ;

Demandeur représenté par son conseil, la SCPA Avocats Conseil Associés « ACAs » y demeurant à Abidjan-Cocody, Villa Sycamore Heure, Riviera Beach, tel : 22 47 74 73, Fax 22 47 74 7501 BP 4100 Abidjan 01 ;

D'une part ;

Et ;

Madame BARUXAKIS Jacqueline épouse **N'GUEMA-OLLO**, de nationalité ivoirienne, Propriétaire immobilier, demeurant à Abidjan Riviera Bonoumin,

Défenderesse représentée par son conseil, **SCPA AYIE & Associés**, Avocats à la Cour, y demeurant, Abidjan plateau, Angle Boulevard Clozel, Avenue Marchand, immeuble GYAM, 5^{ème} étage porte A-(06 BP 6363 Abidjan 06, tel : 20 22 68 74 / 20 21 79 33 ; Fax : 20 22 68 75 ;

D'autre part ;

Enrôlée le 15 mai 2018 pour l'audience 17 mai 2018, l'affaire a été appelée, puis renvoyé au 24 et au 31 mai pour les parties ;

A cette audience, la cause en état d'être jugée a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 21 juin 2018 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement avant dire droit comme suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs prétentions, fins et moyens ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 09 mai 2018, Monsieur NASSEREDINE Mahmoud a assigné Madame BARUXAKIS jacqueline épouse N'guema-Ollo à comparaître le 17 mai 2018 par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour s'entendre :

- Déclarer son action recevable et fondée ;
- Ordonner sa réintégration dans les locaux sis à Abidjan Cocody, quartier Bonoumin, formant le lot n° 609, îlot 41 sous astreinte comminatoire de 500.000. F CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;
- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 80.000.000 F CFA en réparation du préjudice matériel par lui subi ;
- Condamner également Madame BARUXAKIS jacqueline épouse N'guema Ollo à lui payer la somme de 25.000.000 F CFA en réparation du préjudice moral par lui subi ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner enfin la défenderesse aux dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA Avocats, conseil associés, aux offres de droit ;

Monsieur NASSEREDINE Mahmoud soutient à l'appui de son

action, que par contrat en date du 1^{er} janvier 2000, Madame BARUXAKIS Jacqueline épouse N'GUEMA-OLLO a conclu avec lui un bail commercial portant sur un magasin bâti sur une parcelle de terrain urbain sise à Abidjan Cocody, quartier Bonoumin, formant le lot n° 609, îlot 41 ;

Le contrat de bail a été renouvelé plusieurs fois avant d'être rédigé en la forme authentique le 15 avril 2010, pour une durée de neuf (9) ans ;

Il ajoute qu'occupant paisiblement les lieux loués, il s'est toujours acquitté de son obligation de paiement des loyers comme l'atteste les chèques libellés au nom de Madame BARUXAKIS Jacqueline épouse N'GUEMA-OLLO ;

Cependant, au cours du bail et à sa grande surprise, la défenderesse intentait une action devant la Juridiction de céans pour obtenir le déguerpissement de la Société SN FNAC CI qui occupait alors les lieux de son chef ;

Le Tribunal ayant contre toute attente fait droit à sa demande par jugement n°1678/2017, poursuit-il, Madame BARUXAKIS jacqueline épouse N'guema Ollo a procédé à l'ouverture des portes du magasin et au déguerpissement de la société SN FNAC CI des lieux ;

Après l'opération de déguerpissement susdite, se prévalant dudit jugement, elle a fait changer les serrures des portes du magasin, l'empêchant ainsi malicieusement d'avoir accès au local loué ;

Or, il est constant que le contrat notarié de bail commercial conclu entre les parties le 15 Avril 2010 pour une durée de neuf ans, est prévu pour échoir le 31 Mars 2019 ;

Il souligne que les agissements de la défenderesse constituent une violation de ses droits ;

C'est donc à bon droit que le Tribunal ordonnera sa réintégration dans le local loué et condamnera la défenderesse à lui payer les dommages-intérêts sollicités ;

Réagissant aux prétentions de Monsieur NASSEREDINE Mahmoud, Madame BARUXAKIS jacqueline épouse N'guema Ollo soulève in limine litis l'exception de litispendance ;

Elle argue à cet effet, que la demande en réintégration dans le

même magasin a déjà été formulée devant la Cour d'Appel d'Abidjan et l'instance est pendante devant cette juridiction ;

Elle précise que cette demande est formulée par une personne morale à savoir la SN FNAC-CI à la diligence de Monsieur NASSEREDINE Mahmoud ;

Elle soutient qu'il y a donc litispendance au sens de l'article 116 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Madame BARUXAKIS jacqueline épouse N'guema Ollo déclare par ailleurs qu'à l'occasion de la procédure qui a été sanctionnée par le jugement n° RG 478/2017 en date du 29/06/2017, Monsieur NASSEREDINE Mahmoud a déclaré ne plus être son locataire ;

Elle indique qu'en considération des déclarations ainsi faites, il n'a donc plus la qualité de locataire du magasin dans lequel il sollicite sa réintégration ;

Monsieur NASSEREDINE Mahmoud ne justifie plus par conséquent ni de la qualité ni d'intérêt pour intenter la présente action comme le requiert l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Elle en conclut que son action est aussi irrecevable de ce chef ;

En réplique, le demandeur rejette tous les moyens d'irrecevabilité soulevés par son adversaire ;

Il affirme que pour que l'exception de litispendance puisse être valablement retenue, il faudrait que le même litige soit à la fois pendant devant la Cour d'Appel d'Abidjan et le Tribunal de céans ;

Or la notion de même litige suppose une identité de parties, d'objet et de cause ;

En l'espèce, la Cour d'Appel d'Abidjan est saisie depuis le 29 septembre 2017, d'un appel interjeté par la société SN FNAC-CI, personne morale de droit privé jouissant de la personnalité juridique et enregistrée au registre du commerce et du crédit mobilier ;

Au contraire, dans la présente cause, le demandeur est Monsieur Nassereddine Mahmoud, personne physique, il s'agit

juridiquement de deux personnes distinctes ;

Le demandeur déclare donc que le moyen n'est pas sérieux et est inopérant ;

Il relève pour ce qui est du second moyen d'irrecevabilité excipé, que sa qualité de locataire est parfaitement établie par l'existence entre la défenderesse et lui d'un bail conclu en forme notarié encore en vigueur car jamais résilié ;

Il indique qu'en tout état de cause, en saisissant le Tribunal en sa qualité de locataire, pour obtenir la reconnaissance et la sanction de son droit, il ne peut souffrir d'un défaut de qualité et d'intérêt à agir ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient de rendre une 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 : « *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 indéterminée ;*
- *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, l'intérêt du litige porte sur la somme de 105.000.000 F CFA ;

Il convient par conséquent de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

La défenderesse soulève une exception de litispendance et des fins de non recevoir de l'action tirées du défaut de qualité et d'intérêt pour agir ;

Sur l'exception de litispendance

Madame BARUXAKIS Jacqueline épouse N'GUEMA-OLLO soutient que la demande en réintégration dans le même magasin a déjà été formulée devant la Cour d'Appel d'Abidjan par Monsieur NASSEREDINE Mahmoud et est pendante devant cette juridiction, de sorte qu'il y a litispendance au sens de l'article 116 du code de procédure civile, commerciale et administrative qui rend l'action est irrecevable ;

Monsieur NASSEREDINE Mahmoud rejette ce moyen en faisant valoir qu'il ne s'agit pas du même litige parce qu'il n'y a pas identité de parties, de cause et d'objet entre le litige pendant devant la Cour d'Appel et celui qui est porté devant le tribunal de céans ;

L'article 116 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que « *L'exception de litispendance a pour objet le renvoi de l'affaire devant un autre Tribunal déjà saisi d'une demande ayant le même objet.* » ;

Il résulte de ce texte, que pour que l'exception de litispendance soit retenue, il faut que la demande ayant le même objet soit déjà portée devant un autre Tribunal ;

En l'espèce, c'est le jugement relatif à la résiliation et à l'expulsion de la SN FNAC-CI des locaux dont le demandeur sollicite sa réintégration qui a fait l'objet d'appel ;

Il ne s'agit donc pas de demandes ayant un même objet dont sont saisies deux juridictions de premier degré ;

L'exception de litispendance prévue par l'article 116 du code de procédure civile, commerciale et administrative ci-dessus cité, ne peut donc être valablement invoquée en l'espèce ;

Il sied par conséquent de déclarer ce moyen inopérant et de le rejeter ;

Sur le défaut de qualité et d'intérêt à agir

La défenderesse soutient en outre que le demandeur ayant déclaré au cours d'une instance qu'il n'est plus son locataire n'a ni qualité ni intérêt à agir ;

Ce que conteste celui-ci en faisant valoir que le contrat de bail qui les lie n'ayant pas été résilié, il a qualité et intérêt à agir en la présente cause pour faire reconnaître son droit ;

Il résulte des écritures produites par Monsieur NASSEREDINE qu'il agit en vertu du contrat de bail conclu entre lui et Madame BARUXAKIS Jacqueline épouse N'GUEMA-OLLO en 2000 et rédigé en la forme authentique le 15 avril 2010, pour une durée de

neuf (9) ans ;

Le tribunal constate qu'il n'est pas rapporté la preuve que ce contrat ait été résilié ;

Ledit contrat continuant donc de produire ses effets entre les parties, le demandeur a qualité et intérêt à agir relativement à ce contrat ;

Il convient par conséquent de rejeter les fins de non recevoir soulevées et de déclarer l'action de Monsieur NASSEREDINE Mahmoud recevable pour avoir été introduite suivant les conditions de forme et délai requises par la loi et d'ordonner la poursuite de la procédure ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

Rejette l'exception de litispendance et les fins de non recevoir tirées du défaut de qualité d'intérêt pour agir soulevées par Madame BARUXAKIS Jacqueline épouse N'GUEMA-OLLO ;

Déclare l'action de Monsieur NASSEREDINE Mahmoud recevable ;

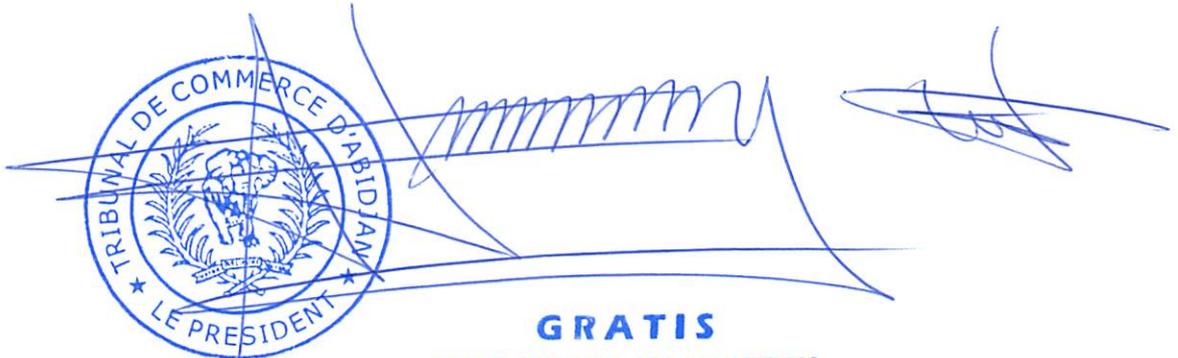
Ordonne par conséquent la poursuite de la procédure.

Renvoie la cause et les parties au 28 juin 2018 ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. / .



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 20 JUIL 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 57
N° 1202 Bord. 13
REÇU: GRATIS

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

