30 000
MF

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°258/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU 27/03/2019

Affaire :

1-Monsieur ZOH OUROUCIO FIDELE

2-Monsieur RAYMOND DARGA

(Maître SERITOUBA GNANGUE)

C/

Monsieur ATCHIN ARNAUD DIDIER

(SCPA AYIE-N'ZI & ASSOCIES)

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 06 décembre 2018 ;

Déclare irrecevable l'action initiée par monsieur ZOH OUROUCIO FIDELE pour défaut de qualité pour agir ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur RAYMOND DARGA pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement de monsieur RAYMOND DARGA ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur ATCHIN ARNAUD DIDIER à lui payer la somme de 600.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne le défendeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 MARS 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, KOUADIO KOUAKOU LAMBERT, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

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

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

1-Monsieur ZOH OUROUCIO FIDELE, né le 23 Avril 1974 à Daoukro, de nationalité ivoirienne, entrepreneur de son état, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie ;

2-Monsieur RAYMOND DARGA, né le 15 novembre 1956 à Treichville, de nationalité ivoirienne, directeur de société de son état, demeurant à Abidjan Marcory Biétry ;

Lesquels font élection de domicile en l'Etude de leur conseil, Maître SERITOUBA GNANGUE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Demandeurs ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur ATCHIN ARNAUD DIDIER, majeur, de nationalité ivoirienne, commerçant de son état, demeurant à Abidjan Marcory à proximité de la pharmacie Tchiaco ;

Lequel fait élection de domicile en l'Etude de son conseil, la SCPA AYIE-N'ZI & ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du Mercredi 23 janvier 2019, la cause a

28-05-19

été appelée à cette date ;

une mise en état a été ordonnée puis confiée au juge ABOUT OLGA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 20 Février 2019 pour être mise en délibéré ;

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

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;
Ouï 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 17 janvier 2019, messieurs ZOH OUROUCIO FIDELE et RAYMOND DARGA ont fait servir assignation à monsieur ATCHIN ARNAUD DIDIER d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 23 janvier 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer leur action recevable et les y dire bien fondés ;

-prononcer la résiliation du bail liant les parties ;

-ordonner l'expulsion de monsieur ATCHIN ARNAUD DIDIER du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- le condamner à leur payer la somme de 600.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-le condamner aux dépens ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que, monsieur RAYMOND DARGA, par l'entremise de monsieur ZOH OUROUCIO FIDELE a donné à bail à usage professionnel à monsieur ATCHIN ARNAUD DIDIER, son local sis à Adjamé habitat extension, moyennant un loyer mensuel de 100.000 FCFA ;

Ils ajoutent que celui-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il restait leur devoir la somme de 1.000.000 FCFA, représentant 10 mois de loyers échus et impayés de la période de mars 2018 à

05

décembre 2018 ;

Ils précisent que suite à la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'ils lui ont servie, le 06 décembre 2018, il a fait un acompte de 400.000 FCFA, ramenant ainsi sa dette à la somme reliquataire de 600.000 FCFA ;

Ils poursuivent que cette situation leur crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Aussi, prient-t-ils le tribunal, de prononcer la résiliation du bail liant les parties, d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à leur payer la somme de 600.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

En réaction, le défendeur soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut de mise en demeure au motif que ledit acte ne contient ni l'indication des clauses et conditions du bail non respectées, ni l'information au destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans le délai d'un mois à compter de sa réception, son expulsion sera entreprise ;

Subsidiairement au fond, il fait savoir que les demandeurs ne justifient pas d'un titre de propriété sur le magasin qu'il occupe, de sorte qu'ils ne peuvent solliciter le paiement des loyers encore mois son expulsion du local ;

Il souligne que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble qui abrite le magasin l'a assigné en déguerpissement par devant le tribunal d'Abidjan ;

Estimant donc que les demandeurs n'ont pu lui garantir une occupation paisible du local, il demande au tribunal de déclarer leur action irrecevable et subsidiairement au fond, les en débouter ;

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action initiée par monsieur OUROUCIO FIDELE pour défaut de qualité pour agir ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur ATCHIN ARNAUD DIDIER a fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer par 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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, les demandeurs prient le tribunal d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à leur payer la somme de 600.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action de monsieur ZOH OUROUCIO FIDELE

L'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que : « *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 c'est à dire justifie d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier que monsieur OUROUCIO FIDELE a servi d'intermédiaire pour la conclusion du contrat de bail liant messieurs RAYMOND DARGA et ATCHIN ARNAUD DIDIER ;

Il en résulte qu'il est tiers audit contrat et ne peut donc initier une action en résiliation, expulsion et paiement de loyer à l'égard du défendeur, laquelle action appartient au bailleur ;

Monsieur OUROUCIO FIDELE ne justifiant d'aucun titre qui lui donne le pouvoir d'initier la présente action, il y a lieu de déclarer son action irrecevable pour défaut de qualité pour agir ;

Sur l'exception d'irrecevabilité pour défaut de mise en demeure

Le défendeur soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut de mise en demeure au motif que ledit acte ne contient ni l'indication des clauses et conditions du bail non respectées, ni l'information au destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans le délai d'un mois à compter de sa réception, son expulsion sera entreprise ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*
La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.
A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.
Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit.
La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;

Il résulte de ces dispositions que la résiliation du bail commercial est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente peut relever d'office son inobservation;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, notamment de l'exploit de mise en demeure du 06 décembre 2018, il ressort que ledit exploit contient l'indication des clauses et conditions du bail non respectées, à savoir le non-paiement des loyers, toutefois, il ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisi aux fins de résiliation du bail et de l'expulsion, le cas échéant, de sa personne et de tout occupant de son chef;

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour

connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie au défendeur est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que l'action en résiliation de bail et en expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par les demandeurs irrecevable pour défaut de mise demeure ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

Monsieur RAYMOND DARGA sollicite la condamnation de monsieur ATCHIN ARNAUD DIDIER à lui payer la somme de 600.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Ce dernier s'y oppose au motif qu'ils ne détiennent pas de titre de propriété et qu'ils ne lui ont pas permis de jouir paisiblement du bien puisqu'il a été assigné par exploit en date du 10 février 2017 en déguerpissement par devant le tribunal d'Abidjan ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : *« En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.»* ;

En outre, l'article 1134 dispose que : « Les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites. » ;

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse des pièces du dossier, notamment, l'acte d'assignation en date du 17 janvier 2018, que le défendeur a manqué à ses obligations de payer les loyers de sorte qu'il reste devoir la somme de 600.000 francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période juillet 2018 à décembre 2018, soit 10 mois ;

Ce dernier refuse de s'acquitter de ses loyers prétextant que le demandeur ne dispose pas d'un titre de propriété ;

Or, le défaut de titre de propriété du bailleur ne constitue pas un

obstacle au paiement du loyer qui s'impose au preneur dès lors que celui jouit des lieux loués en vertu d'un contrat de bail ;

Il y a lieu de rejeter ce moyen ;

Par ailleurs, le défendeur justifie également le non-paiement du loyer par le trouble de jouissance à lui causé par le bailleur résultant de l'action en déguerpissement initié à son encontre par le syndicat des copropriétaires de Marcory Est collectif cité 64 logements ;

Selon l'article 109 de l'acte uniforme sus indiqué, « *Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droits ou de ses préposés* »;

En l'espèce, il ressort de l'exploit d'assignation en déguerpissement sus invoqué que le défendeur a été assigné par devant le tribunal, à la requête du syndicat des copropriétaires de Marcory Est collectif cité 64 logements ;

Il s'en induit manifestement que le trouble de jouissance dont se prévaut le défendeur n'est pas le fait de son bailleur dans la mesure où la preuve n'est pas rapportée que l'action en déguerpissement a été initiée contre le défendeur à l'initiative de du bailleur ;

En tout état de cause, le paiement du loyer étant la contrepartie de la jouissance des lieux loués, le locataire ne peut se prévaloir d'une action initiée à son encontre pour refuser d'exécuter son obligation, même si cette action est du fait de son bailleur puisqu'il aurait dans ce cas la possibilité de saisir le tribunal pour faire cesser ce trouble de jouissance ;

Il y a donc lieu de dire ce chef de demande de monsieur RAYMOND DARGA bien fondé et de condamner le défendeur à payer la somme de 600.000 FCFA représentant les arriérés de loyers de juillet 2018 à décembre 2019 ;

<u>Sur l'exécution provisoire</u>

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative *« L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant

OT

une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre aux demandeurs de récupérer leur local pour en jouir à leur guise et de rentrer dans leurs fonds;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise en demeure en date du 06 décembre 2018 ;

Déclare irrecevable l'action initiée par monsieur ZOH OUROUCIO FIDELE pour défaut de qualité pour agir ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur RAYMOND DARGA pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande en paiement de monsieur RAYMOND DARGA ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne monsieur ATCHIN ARNAUD DIDIER à lui payer la somme de 600.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période de juillet 2018 à décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne le défendeur aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 14 MAI 2019
REGISTRE A.J Vol. 45 F° 38
N° 792 Bord. 302 / 07
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre