3000 ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 3512/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 23/01/2019

LA SOCIETE SC2GIM-CI,

C/

Monsieur YAO YAO OBIN

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'opposition de la société SC2GIM-CI ;

L'y dit bien fondée ;

Dit que la juridiction présidentielle du Tribunal de céans est incompétente pour connaitre la requête aux fins d'ordonnance d'injonction de payer du 28 Septembre 2018 ;

Condamne monsieur YAO Yao Obin aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 23 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;
Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**, Greffier;

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

LA SOCIETE SC2GIM-CI, Société de Construction, de Gestion et de Gérance Immobilière dont le siège social est sis à Cocody II Plateaux-Angré, 27 BP 261 Abidjan 21, téléphone : 22-42-70-77, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, **Monsieur FADIGA IBRAHIM**, de nationalité ivoirienne, gérant de ladite société ;

Demanderesse;

D'une part ;
Et ;

Monsieur YAO YAO OBIN, né le 01-03-1977 à Abengourou, de nationalité ivoirienne, Informaticien, domicilié à Abidjan Cocody Angré, Téléphone : 07-59-49-61 ;

Défendeurs ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 07 novembre 2018, l'affaire a été appelée et le tribunal a constaté la non-conciliation des parties ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT et la cause a été renvoyée au 12 décembre 2019 pour être mise en délibéré ;

A cette audience de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 23 janvier 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

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 Octobre 2018, la SC2GIM-CI a formé opposition contre l'ordonnance d'injonction de payer RG N°4021/2018 rendue le 20 Septembre 2018, suivant laquelle la juridiction présidentielle du Tribunal de céans lui a fait injonction de payer à monsieur YAO Yao Obin la somme de 500.000 F CFA, assignant par le même exploit ce dernier à comparaitre par-devant la juridiction de céans, pour voir statuer sur les mérites de son opposition ;

Au soutien de son action, elle expose que la créance réclamée par monsieur YAO Yao Obin au titre du remboursement de sa caution n'existe pas en réalité ;

En effet, elle affirme d'une part que, ce dernier n'a pas respecté le délai de préavis de trois mois prévu pour la résiliation du contrat, de sorte que la somme de 300.000 F CFA correspondant trois mois de loyers ont été déduits de sa caution ;

D'autre part, elle prétend que ce dernier ne s'est pas acquitté du loyer du mois d'Août 2018, alors qu'il en est tenu, pour n'avoir libéré l'appartement loué seulement que le 02 Août 2018 ;

Dès lors, pour elle, le défendeur lui est redevable de la somme de 100.000 F CFA au titre de ce mois, laquelle somme d'argent qu'elle indique avoir également déduit de sa caution de garantie ;

En outre, la demanderesse relève qu'après le départ de monsieur YAO Yao Obin des lieux loués, elle y a effectué des travaux de remise en état à hauteur de 179.000 F CFA et prétend avoir payé les arriérés de consommation d'eau et d'électricité de ce dernier, à

hauteur de 39.249 F CFA ;

Dès lors, elle estime que le demandeur lui est également recevable desdites somme d'argent soit au total la somme de 668.259 F CFA ;

Ainsi, après déduction de cette somme d'argent de la caution de garantie de 500.000 F CFA réclamée par le défendeur, elle fait noter que ce dernier reste lui devoir la somme de 168.259 F CFA ;

C'est pourquoi, la société SC2GIM-CI estime que la créance de ce dernier n'existe pas et sollicite la rétraction de l'ordonnance en cause ;

En réplique, monsieur YAO Yao Obin avance qu'il a libéré l'immeuble loué dans un bon état de sorte que ledit l'immeuble ne nécessitait aucun travaux de remise en état ;

Poursuivant, il affirme qu'après avoir enlevé ses affaires des locaux loués le 31 Juillet 2018, il a pris attache avec la demanderesse en vue de lui remettre les clés le 1er Août 2018 ;

Il prétend, que c'est cette dernière qui a reporté l'état des lieux, ainsi que la remise des clés au 02 Août 2018 ;

Dans ces conditions, pour lui, celle-ci ne peut valablement lui réclamer le loyer du mois d'Août, d'autant que c'est par son fait, qu'ils sont demeurés dans les liens contractuels jusqu'au 02 Août ;

En outre, le défendeur fait valoir que le délai de préavis de trois mois dont se prévaut la demanderesse, n'est applicable que dans le cadre d'un contrat de bail à usage professionnel et non en matière de bail à usage d'habitation qui les liait ;

De même, il fait noter qu'il a payé ses factures d'eau et d'électricité avant de libérer le local en cause ;

Pour toutes ces raisons, il plaide le rejet de l'opposition formée par la société SC2GIM comme étant mal fondée ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, rabattu le délibéré afin d'inviter les parties à faire des observations sur l'incompétence de la juridiction présidentielle du Tribunal de céans à connaitre de la requête qui a donné lieu à l'ordonnance querellée, au profit du Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur YAO Yao Obin 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 15 de l'Acte Uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution: « *La décision rendue sur opposition est susceptible d'appel dans les conditions du droit national de chaque Etat partie.*

Toutefois, le délai d'appel est de trente jours à compter de la date de cette décision »;

Il ressort de ce texte que les jugements du tribunal statuant sur opposition à ordonnance d'injonction de payer sont toujours susceptibles d'appel ;

En conséquence, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'opposition

L'opposition de la société SC2GIM-CI a été formée suivant les formes et délais prescrits par la loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la compétence de de la juridiction présidentielle du tribunal de commerce ;

Aux termes de l'article 3 de loi organique n° 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des Tribunaux de commerce : « *la compétence des juridictions de commerce est déterminée par la présente loi et éventuellement par les lois spéciales* » ;

En outre l'article 9 de la même loi dispose : « *Les juridictions de commerce connaissent :*

- *Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial général ;*

- *Des contestations entre associés d'une société commerciale*

ou d'un groupement d'intérêt économique ;

- *Des contestations entre toutes personnes relatives aux actes de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général. Toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;*

- *Des procédures collectives d'apurement du passif ;*

- *Plus généralement des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;*

- *Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce* » ;

Il ressort de l'analyse de ces textes que, la compétence des juridictions de commerce est déterminée, soit par un élément objectif tenant à la nature commerciale de la contestation, soit par une condition subjective ayant trait à la qualité de commerçant des parties au procès ;

De plus, l'article 101 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général précise que « *Les dispositions du présent titre sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :*

1°) locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel;

2°) locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail;

3°) terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui. » ;

Il ressort de l'examen de l'article 101 que le bail n'est soumis à l'acte uniforme précité que s'il a un usage commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel ;

En l'espèce, il est constant comme résultant de la requête aux fins d'injonction de payer du 20 Septembre 2018, ainsi que des déclarations des parties, que la convention à l'origine de la présente contestation, est un contrat de bail à usage d'habitation ;

Il s'ensuit que le bail qui a lié les parties n'est pas un bail commercial ou professionnel ;

De plus, aucun élément du dossier n'a pu permettre au tribunal d'appliquer audit bail d'habitation, la théorie de la commercialité par accessoire notamment la preuve que le bail d'habitation de nature civile, a été conclu par la société SC2GIM-CI pour les besoins de son activité commerciale ;

Il s'ensuit que l'objet d'un tel contrat ne revêt pas de caractère commercial ou professionnel, de sorte que le litige né à l'occasion de son exécution ne relève pas du domaine de compétence du tribunal de ce siège encore moins de sa juridiction présidentielle ;

Dans ces conditions, la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, n'était pas compétente pour connaître de la requête aux fins d'injonction de payer liée à l'exécution du contrat en cause ;

D'où il suit, que ce n'est pas à juste titre qu'elle a rendu l'ordonnance querellée ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer la juridiction présidentielle du Tribunal de céans incompétente pour connaitre de la requête susdite, au profit du Président du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Sur les dépens

La société SC2GIM succombant à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'opposition de la société SC2GIM-CI ;

L'y dit bien fondée ;

Di que la juridiction présidentielle du Tribunal de céans est incompétente pour connaitre la requête aux fins d'ordonnance d'injonction payer du 28 Septembre 2018 ;

Condamne monsieur YAO Yao Obin 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. /.

NU 00 28 87 80

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 05 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol 45 F° 78
N° 366 Bord 180/36
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistement et du Timbre