

appel N° M 43 du 04 Août 2019

30 av

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4173/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 08/05/2019

Affaire :

Monsieur DOUAMBA RAKMANI

(Me DIDIER Z. OYOUROU)

C/

Monsieur AMANI YAO JOACHIM

(Me TOURE KADIDIA)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par monsieur AMANI Yao Joachim ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité des demandes reconventionnelles en résiliation de bail et expulsion soulevées par monsieur DOUAMBA Rakmani ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur DOUAMBA Rakmani, de même que les demandes reconventionnelles de monsieur AMANI Yao Joachim ;

Dit la demande de désignation d'un séquestre judiciaire initiée par monsieur DOUAMBA Rakmani sans objet ;

La rejette ;

Dit monsieur AMANI Yao Joachim partiellement fondé en ses demandes reconventionnelles ;

Condamne monsieur DOUAMBA Rakmani à lui payer la somme de huit millions sept cent mille (8.700.000) francs CFA au titre du reliquat de loyers de Juin 2016 à Novembre 2017 ;

Constate la résiliation du contrat de bail du

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 MAI 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et madame ABOUT OLGA, Assesseurs ;

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

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

Monsieur DOUAMBA RAKMANI, né le 06 novembre 1969 à Cocody, Entrepreneur et coach sportif, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Cocody Angré Djibi, 06 BP 1354 Abidjan 06, Tél : 79 98 08 02

Ayant pour conseil Maître DIDIER Z. OYOUROU, Avocat à la Cour, y demeurant Abidjan-Cocody, Route du Lycée Technique, carrefour de la Corniche, Résidence EECI, Immeuble BIA Nord, 6^e étage, 04 BP 3027 Abidjan 04, tél : 22 44 24 55 / 78 96 35 22, Fax 22 44 24 62

Demandeur;

D'une part ;

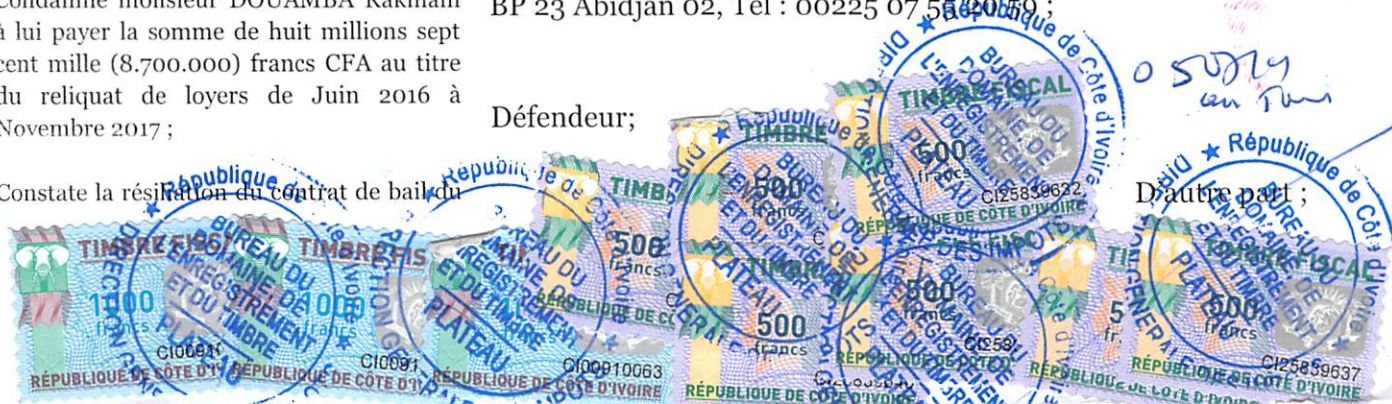
Et ;

Monsieur AMANI YAO JOACHIM, né le 27 novembre 1949 à Daoukro, fils de feu BROU AMANI et de AHOUANON AMANI, Administrateur des Services Financiers à la retraite, titulaire de la CNI N° C 00625111 13, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan commune de Cocody les II Plateaux-Aghien, sans autre précision géographique, 04 BP 444 Abidjan 04, Tél : 01 19 05 5 8/ 57 57 75 60/ 02 85 16 97 ;

Lequel fait élection de domicile au cabinet de son conseil Maître TOURE KADIDIA, Avocat à la Cour, Barreau de Côte d'Ivoire, 02 BP 23 Abidjan 02, Tel : 00225 07 56 20 59 ;

Défendeur;

D'autre part ;



Handwritten signature in the bottom left corner.

3 Janvier 2016 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur DOUAMBA Rakmani de l'immeuble d'une superficie de 1127 m², formant le lot N°1604 Bis ilot N°221 des II plateaux 7^{ème} tranche, objet du titre foncier N° 58706 de Cocody qu'il occupe, tant de sa personne, des biens, que de tout occupant de son chef ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne monsieur DOUAMBA Rakmani aux dépens de l'instance.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 12 décembre 2018, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 19 décembre 2018 pour régularisation de la constitution du conseil du défendeur et production du jugement rendu entre les parties ;

A l'audience du 19 décembre 2018, la cause a été renvoyée au 26 décembre 2018 pour le défendeur ;

La cause a ensuite connue successivement plusieurs renvois jusqu'au 06 février 2019 où elle a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 mars 2019 ;

Advenue cette date, le délibéré a été rabattu et renvoyé au 27 mars 2019 pour la production du procès-verbal de mise en demeure dont fait état Monsieur AMANI YAO dans ses écritures ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08 mai 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

Par exploit du 28 Novembre 2018, monsieur DOUAMBA Rakmani a fait servir assignation à monsieur AMANI Yao Joachim, d'avoir à comparaitre, le 12 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Désigner un séquestre entre les mains de qui il payera les loyers, jusqu'à l'issue du contentieux qui les oppose, sur l'immeuble donné en hypothèque par ce dernier ;

Au soutien de son action, monsieur DOUAMBA Rakmani expose que par contrat du 23 Décembre 2016, il a pris en location auprès de monsieur AMANI Yao Joachim, une parcelle de terrain nue d'une superficie de 1127 m², formant le lot N°1604 Bis ilot N°221 des II plateaux 7^{ème} tranche, objet du titre foncier N°58706 de cocody ;

Il précise, que ce contrat a été conclu moyennant paiement d'un

loyer mensuel de 700.000 F CFA ;

Il soutient qu'aux termes de leur convention, monsieur AMANI Yao Joachim l'a autorisé à bâtir un complexe immobilier sur la parcelle de terrain en cause, destiné à l'exercice d'activités sportives et commerciales ;

Fort de cet accord, le demandeur indique y avoir construit un immeuble R+2 ;

Monsieur DOUAMBA Rakmani fait noter par la suite, qu'il a été surpris d'apprendre, que son bailleur a donné cet immeuble en hypothèque à une banque de la place, en vue d'obtenir un crédit à hauteur de 170.000.000 F CFA ;

Il prétend, que cette hypothèque qui a été consentie en fraude de ses droits, constitue pour lui une source d'insécurité juridique, d'autant qu'il peut à tout moment se faire expulser des locaux donnés en garantie ;

Ainsi, il affirme que pour éviter tout litige, il a offert à monsieur AMANI Yao Joachim, de payer les loyers contre remise de justificatifs de son hypothèque des constructions litigieuses ;

Selon lui, le défendeur a refusé cette proposition, motif pris de ce que la convention de crédit le liant à sa banque, était en cours d'exécution ;

C'est pourquoi, monsieur DOUAMBA Rakmani, sollicite sur le fondement de l'article 1961 du code civil, la désignation d'un séquestre, entre les mains de qui il payera les loyers ;

En outre, il explique que dans le jugement RG N°2582/2018 rendu le 17 Octobre 2018, la juridiction de céans s'est limitée à déclarer son action irrecevable, sans trancher la contestation dont elle était saisie, comme étant mal fondée ;

Dès lors, pour lui, ce jugement ne peut avoir autorité de la chose jugée sur la présente contestation ;

Par conséquent, il prie le Tribunal de rejeter cette fin de non-recevoir ;

Poursuivant, le demandeur fait noter que sa qualité et son intérêt à agir, découlent de sa qualité de propriétaire de l'immeuble bâti sur la parcelle de terrain objet du bail ;

Ainsi, il sollicite également le rejet de cette fin de non-recevoir et prie la juridiction de céans, de déclarer son action recevable ;

Ensuite, il avance qu'il n'y a pas de lien de connexité, entre les demandes reconventionnelles en résiliation de bail et expulsion

formulées par monsieur AMANI Yao Joachim, et sa demande principale en désignation de séquestre ;

Dans ces conditions, il plaide, sur le fondement de l'article 101 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'irrecevabilité de ces demandes reconventionnelles ;

A titre subsidiaire, il sollicite le rejet de la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, motif pris de ce que monsieur AMANI Yao Joachim ne prouve pas que l'action principale en désignation d'un séquestre constitue un abus de droit ;

En réplique, monsieur AMANI Yao Joachim fait noter, que dans le cadre d'une précédente procédure, l'ayant opposé à monsieur DOUAMBA Rakmani relativement à la même cause et au même objet, la juridiction de céans a déclaré l'action irrecevable, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Pour lui, en application de l'article 1351 du code civil, ce jugement d'irrecevabilité a autorité de la chose jugée sur la présente procédure ;

Il ajoute que la présente demande en désignation de séquestre, n'a pas été précédée d'une offre réelle de paiement, et encore moins, d'une tentative de conciliation ;

De même, il relève, que par exploit du 21 Novembre 2017, il a mis en demeure monsieur DOUAMBA Rakmani, d'avoir à lui payer des arriérés de loyers et une indemnité d'occupation, en vain ;

Il prétend qu'à l'expiration de ce délai d'un mois, soit au plus tard le 23 Décembre 2017, le demandeur ne s'est pas exécuté, de sorte que le contrat de bail les liant a pris fin ;

Dans ces conditions, il estime que ce dernier n'a pas qualité à demander en justice, la consignation des loyers ;

En outre, selon le défendeur, monsieur DOUAMBA Rakmani n'a pas d'intérêt légitime à agir, dans la mesure où il est tenu de payer directement les loyers entre les mains du bailleur et non, entre celles d'un séquestre ;

Au vu de ce qui précède, il prie la juridiction de céans de déclarer l'action irrecevable ;

Au fond, il explique que monsieur DOUAMBA Rakmani ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'il lui est redevable de la somme de 8.700.000 F CFA, correspondant au reliquat de loyers échus et impayés de Juin 2016 à Novembre 2017 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mis en demeure de

payer par exploit du 21 Novembre 2017, en vain ;

Ainsi, il sollicite reconventionnellement, la condamnation de monsieur DOUAMBA Rakmani, à lui payer cette somme de 8.700.000 F CFA, à titre d'arriérés de loyers, outre la résiliation du bail et son expulsion des lieux loués ;

Ensuite, le défendeur prétend, que la mise en demeure a eu pour effet de mettre fin au contrat de bail le liant à monsieur DOUAMBA Rakmani, à compter du 23 Décembre 2017 ;

Dans ces conditions, il prie la juridiction de céans, de condamner ce dernier à lui payer une indemnité d'occupation à hauteur de 7.700.000 F CFA, pour avoir continué d'occuper les lieux loués sur une durée de 11 mois, à compter de l'expiration du bail ;

Par ailleurs, monsieur AMANI Yao Joachim fait valoir, que l'hypothèque qu'il a consenti sur l'immeuble querellé, ne constitue pas un acte de trouble de jouissance, de nature à dispenser monsieur DOUAMBA Rakmani de son obligation de payer les loyers ;

Dès lors, pour lui, la présente action en désignation d'un séquestre, chargé de recevoir lesdits loyers, constitue une procédure abusive et vexatoire, lui causant un préjudice ;

Aussi, en réparation dudit préjudice, il sollicite reconventionnellement, la condamnation de monsieur DOUAMBA Rakmani, à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur AMANI Yao Joachim a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

- ***Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée***

Monsieur AMANI Yao Joachim soulève l'irrecevabilité de l'action pour autorité de la chose jugée au motif que le présent litige a déjà fait l'objet d'un jugement entre les mêmes parties prises en leur même qualité ;

Monsieur DOUAMBA Rakmani s'oppose à cette demande, motif pris de ce que le jugement sus invoqué n'a tranché aucune contestation ;

L'article 1351 du code civil dispose : *« L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité. » ;*

Il résulte de ce texte que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif, lorsqu'il y a identité de cause, de parties et d'objet ;

L'autorité de la chose jugée est donc attachée aux seuls actes juridictionnels définitifs y compris ceux qui tranchent sur une exception de procédure ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, que monsieur DOUAMBA Rakmani a, dans le cadre d'une précédente procédure, initié une demande en désignation d'un séquestre chargé de percevoir les loyers par lui dus au titre du contrat de bail le liant à monsieur AMANI Yao Joachim ;

Il ressort du jugement RG N°2582/2018 rendu le 17 Octobre 2018, que la juridiction de céans a déclaré irrecevable cette demande, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Dans la présente cause monsieur DOUAMBA Rakmani sollicite également la désignation d'un séquestre à l'effet de percevoir les loyers résultant du contrat de bail le liant au défendeur ;

Le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier que la question de la désignation du séquestre n'a pas été tranchée par le tribunal de céans, l'action de monsieur DOUAMBA Rakmani ayant

UT

été déclarée irrecevable ;

Dès lors, en l'absence d'une décision sur le fond du litige, c'est à tort que, monsieur AMANI Yao Joachim se prévaut de la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose pour solliciter l'irrecevabilité de l'action ;

Il y a lieu de rejeter cette fin de non-recevoir comme étant injustifiée ;

- ***Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir***

Monsieur AMANI Yao Joachim soutient que la mise en demeure du 21 Novembre 2017 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qu'il a adressée à monsieur DOUAMBA Rakmani, a eu pour effet de mettre fin à leur contrat, depuis le 23 Décembre 2017 ;

Pour lui, depuis cette échéance, monsieur DOUAMBA Rakmani a perdu sa qualité de locataire ;

C'est pourquoi, il soulève l'irrecevabilité de son action, pour défaut de qualité à demander en justice, la désignation d'un séquestre chargé de percevoir les loyers dus au titre du contrat les ayant liés ;

Le tribunal rappelle que la mise en demeure prévue à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général a pour but de demander à une des parties à un contrat de bail d'exécuter ses obligations contractuelles ;

Il en ressort qu'elle n'a pas pour effet de mettre fin au contrat liant les parties ;

En outre, la rupture d'un contrat synallagmatique, tel que le contrat de bail, ne peut être valablement prononcée ou constatée, que par une décision de Justice ;

Il s'en induit, qu'en l'espèce, monsieur YAO Amani Joachim ne saurait valablement prétendre que la mise en demeure du 21 Novembre 2017 qu'il a adressée à monsieur DOUAMBA Rakmani, a mis un terme au contrat de bail les liant ;

Il s'infère de ce qui précède que le contrat de bail à l'origine demeure valable, de sorte que monsieur DOUAMBA Rakmani jouit à suffisance, en tant que locataire, de la qualité à agir en justice, pour solliciter le paiement des loyers entre les mains d'un séquestre ;

Il convient dès lors, de rejeter la fin de non-recevoir soulevée par monsieur AMANI Yao Joachim, comme étant mal fondée ;

- ***Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir***

Monsieur AMANI Yao Joachim soulève l'irrecevabilité de l'action, au motif que monsieur DOUAMBA Rakmani n'a pas intérêt à demander en Justice la consignation des loyers par lui dus au titre de leur contrat de bail ;

L'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *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 de loi que le demandeur à une action en justice doit justifier entre autres, à peine d'irrecevabilité de son action, de son intérêt pour agir, caractérisé par la satisfaction matérielle ou morale qu'il est en droit d'attendre de la décision du Juge ;

En l'espèce, monsieur DOUAMBA Rakmani reproche au défendeur d'avoir donné en hypothèque les impenses qu'il a érigés sur la parcelle de terrain objet du contrat de bail ;

Dans ces conditions, si tel est que le Tribunal est amené à faire droit à sa demande en consignation de loyers entre les mains d'un séquestre, cette décision garantirait les droits de locataire de monsieur DOUAMBA Rakmani liés à la jouissance paisible des lieux loués, et lui procurerait une satisfaction morale certaine ;

D'où il suit, que ce dernier justifie d'un intérêt légitime à initier la présente demande ;

Il y a lieu, par conséquent, de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt pour agir, comme étant mal fondée ;

• *Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de conciliation*

Monsieur AMANI Yao Joachim soulève l'irrecevabilité de l'action, motif pris de ce qu'elle n'a été précédée d'aucune tentative de conciliation ;

Aux termes de l'article 5 nouveau 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 saisine 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* » ;

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

Ces dispositions impliquent, que la demande en justice doit à peine d'irrecevabilité, être obligatoirement précédée d'une tentative de règlement amiable ;

La tentative de règlement amiable préalable peut se faire, entre les parties elle-même, ou par voie de conciliation avec l'intervention d'un tiers ;

En l'espèce, il ressort du courrier aux fins de tentative de règlement amiable du 18 Octobre 2018, que monsieur DOUAMBA Rakmani s'est rapproché du défendeur, en vue de trouver une issue négociée à leur différend ;

Dans ces conditions, les dispositions des articles 5 et 41 suscités ont été respectées ;

Il y a lieu de rejeter ce moyen d'irrecevabilité ;

- ***Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut d'offre réelle préalable***

Monsieur AMANI Yao Joachim soulève l'irrecevabilité de l'action, pour défaut d'offre réelle préalable ;

Toutefois, aucune disposition légale ne prescrit que la demande en consignation de loyers entre les mains d'un séquestre, doit être obligatoirement précédée, à peine d'irrecevabilité, d'une offre réelle de paiement ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter ce moyen d'irrecevabilité soulevé par le défendeur, comme étant dénué de tout fondement juridique ;

- ***Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité des demandes reconventionnelles***

Monsieur DOUAMBA Rakmani soulève l'irrecevabilité des demandes reconventionnelles en résiliation de bail et expulsion, pour défaut de lien connexité avec la demande principale en désignation d'un séquestre ;

L'article 101 in fine dispose : « *La demande n'est recevable que si elle est connexe à l'action principale, si elle sert de défense à cette action, ou si elle tend à la compensation ou à la réparation du préjudice né du procès* » ;

Cette disposition implique notamment, que la demande reconventionnelle ne pourra être déclarée recevable, que si elle est connexe à la demande principale

Le lien de connexité est établi, toutes les fois que la demande

af

reconventionnelle est de nature à influencer sur le sort de la demande principale ;

En l'espèce, en réaction à la demande principale en consignation de loyers entre les mains d'un séquestre formulée par monsieur DOUAMBA Rakmani, monsieur AMANI Yao Joachim sollicite reconventionnellement la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Au cas où, le Tribunal faisait droit à cette demande reconventionnelle, la demande formulée par monsieur DOUAMBA Rakmani ne se justifierait plus ;

Il s'en infère, que cette demande reconventionnelle, est de nature à influencer le sort de la demande principale ;

D'où il suit, que le lien de connexité entre ces deux demandes est établi ;

Par conséquent, il y a lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité de la demande reconventionnelle fondée sur le défaut de lien de connexité, comme étant inopérante ;

Sur la recevabilité de l'action principale et des demandes reconventionnelles

L'action principale et les demandes reconventionnelles ont été introduites suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi ;

Il convient donc de les recevoir ;

AU FOND

La nature des demandes reconventionnelles en résiliation de bail et expulsion, nécessite qu'elles soient analysées avant la demande en désignation d'un séquestre judiciaire ;

Sur les demandes reconventionnelles

- ***Sur le bienfondé de la demande reconventionnelle en paiement de loyers***

Monsieur AMANI Yao Joachim sollicite la condamnation de monsieur DOUAMBA Rakmani à lui payer la somme de 8.700.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Juin 2016 à Novembre 2017 ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des éléments du dossier que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Des pièces du dossier, que par exploit du 21 Novembre 2017, monsieur AMANI Yao Joachim a mis en demeure monsieur DOUAMBA Rakmani de lui payer les loyers échus et impayés de Janvier 2016 à Novembre 2017, d'un montant total de 12.600.000 F CFA ;

Sur ce montant, il affirme que le demandeur a acquitté un acompte de 4.900.000 F CFA, de sorte qu'il reste lui devoir un reliquat à hauteur de 8.700.000 F CFA ;

Au cours des débats, monsieur DOUAMBA Rakmani n'a pas contesté qu'il est redevable de cette somme d'argent ;

Dans ces conditions, aucune preuve du paiement de cette n'étant rapportée, il y a lieu, en application de l'article 112 précité, de faire droit à la demande de monsieur AMANI Yao Joachim, en condamnant le demandeur à lui payer la somme de 8.700.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

- ***Sur le bienfondé de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation***

Monsieur AMANI Yao Joachim prie le Tribunal de condamner monsieur Douamba Rakmani, à lui payer la somme de 7.700.000 à titre d'indemnité d'occupation, pour avoir occupé les lieux loués pendant 11 mois à compter du 23 Décembre 2017, date marquant l'expiration du délai d'un mois ayant qui a suivi la mise en demeure du 21 Novembre 2017 ;

Le tribunal rappelle que l'indemnité d'occupation est une somme d'argent à caractère indemnitaire, versée au propriétaire d'un bien immobilier, pour la réparation du préjudice qu'il a subi, du fait de l'occupation de son immeuble par un occupant sans droit ni titre ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que le contrat de bail liant les parties demeure valable jusqu'à ce jour ;

Il s'en induit, que l'occupation par monsieur DOUAMBA Rakmani de la parcelle de terrain du défendeur est régulière, d'autant qu'elle repose sur le contrat de bail objet du litige ;

N'étant donc pas un occupant sans droit ni titre, monsieur DOUAMBA Rakmani ne saurait-être valablement tenu au paiement d'une indemnité d'occupation ;

Il convient dès lors, de déclarer monsieur AMANI Yao Joachim mal fondé en sa demande et l'en débouter ;

- ***Sur le bienfondé de la demande en résiliation de bail et expulsion***

Monsieur AMANI Yao Joachim sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur DOUAMBA Rakmani, de même que son expulsion des lieux loués, pour défaut de paiement de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.* »

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;

L'article 133 du même acte uniforme ajoute : « *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.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;

Ces exigences légales, impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du

bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il ressort des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de bail du 23 Janvier 2016 liant les parties, monsieur DOUAMBA Rakmani est redevable envers monsieur AMANI Yao Joachim de la somme de 8.700.000 F CFA, correspondant au reliquat des loyers échus et impayés de Janvier 2016 à Novembre 2017 ;

Il s'ensuit, que la cause de résiliation du bail, à savoir, le défaut de paiement des loyers, est établie ;

Par conséquent, il y a lieu, conformément à l'article 133 suscité, de constater la résiliation du contrat de bail du 23 Janvier 2016 liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur DOUAMBA Rakmani des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

- ***Sur le bienfondé de la demande principale en désignation d'un séquestre***

Monsieur DOUAMBA Rakmani prie le Tribunal de désigner un séquestre, pour percevoir les loyers par lui dus au titre du contrat de bail le liant à monsieur DOUAMBA Rakmani ;

Toutefois, il s'infère de ce qui précède que le contrat de bail liant les parties a été résilié ;

Mieux, la juridiction de céans a ordonné l'expulsion de monsieur DOUAMBA Rakmani des lieux loués ;

Dans ces conditions, cette demande de désignation d'un séquestre judiciaire, chargé de percevoir les loyers, est devenue sans objet et doit être rejetée comme telle ;

- ***Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire***

Monsieur AMANI Yao sollicite la condamnation de monsieur DOUAMBA Rakmani à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, pour procédure abusive et vexatoire ;

A ce titre, l'article 1382 du code civil dispose : « *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* » ;

Il s'infère de cette disposition, trois conditions cumulatives nécessaires pour la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle, à savoir, une faute et un préjudice prouvés, puis un lien de causalité entre ces deux éléments ;

La demande en justice ne peut être source d'un fait générateur de dommages ouvrant droit à réparation, qu'autant que le titulaire de cette demande aura agi avec malveillance, dans un esprit de chicane ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, que la demande de désignation d'un séquestre judiciaire introduite par monsieur DOUAMBA Rakamni, s'évince des droits qui lui ont été conférés par le contrat de bail l'ayant lié à monsieur AMANI Yao Joachim ;

Aussi, en ayant initié cette demande en justice, ce dernier n'a fait que solliciter des juridictions, la sauvegarde de ses droits de locataire envers le défendeur ;

Au demeurant, monsieur AMANI Yao Joachim ne rapporte pas la preuve de l'esprit de chicane qu'il impute à monsieur DOUAMBA Rakmani ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire et juger que ce dernier n'a commis aucune faute ;

L'un des éléments de la réparation faisant défaut, en l'occurrence, la faute, il y a lieu de déclarer monsieur AMANI Yao Joachim mal fondé en sa demande et l'en débouter ;

Sur les dépens

Monsieur DOUAMBA Rakmani succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par monsieur AMANI Yao Joachim ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité des demandes reconventionnelles en résiliation de bail et expulsion soulevées par monsieur DOUAMBA Rakmani ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur DOUAMBA Rakmani, de même que les demandes reconventionnelles de monsieur AMANI Yao Joachim :

Dit la demande de désignation d'un séquestre judiciaire initiée par monsieur DOUAMBA Rakmani sans objet ;

La rejette ;

Dit monsieur AMANI Yao Joachim partiellement fondé en ses

demandes reconventionnelles ;

Condamne monsieur DOUAMBA Rakmani à lui payer la somme de huit millions sept cent mille (8.700.000) francs CFA au titre du reliquat de loyers de Juin 2016 à Novembre 2017 ;

Constate la résiliation du contrat de bail du 23 Janvier 2016 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur DOUAMBA Rakmani de l'immeuble d'une superficie de 1127 m2, formant le lot N°1604 Bis ilot N°221 des II plateaux 7^{ème} tranche, objet du titre foncier N° 58706 de Cocody qu'il occupe, tant de sa personne, des biens, que de tout occupant de son chef ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne monsieur DOUAMBA Rakmani aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

