GRATIS

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2192/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 25/07/2018

Affaire :

Madame KOUAO AFFIBA ROSE DE LIMA

(Me GUYONNET PAUL)

C/

Madame AMON KOGCAUDH AIME JOSIANE AYEKOUE

(Me GNAPI ARNOLD)

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare Madame KOUAO Affiba épouse Rose De Lima recevable en son action ;

Constate qu'une instance pénale est en cours relativement au contrat de bail qui fonde son action en résiliation, en expulsion et en paiement ;

Avant-dire-droit
Sursoit à statuer en la présente cause jusqu'à ce qu'une décision définitive intervienne sur l'action publique mise en mouvement et pendante devant la chambre correctionnelle du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 25 juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, Messieurs N'GUESSAN K. Eugene, EMERUWA EDJIKEME et COULIBALY ADAMA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

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

Madame KOUAO AFFIBA ROSE DE LIMA, née le 20 juin 1978 à Abengourou, de nationalité Ivoirienne, exerçant sous la dénomination commerciale de ITAL LOCATION, domiciliée à Abidjan Riviera 3, 05 BP 1382 Abidjan 05, Tel : 22 47 53 07 ;

Laquelle fait élection de domicile en l'Étude de maître GUYONNET PAUL, avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan Cocody les II Plateaux, boulevard Latrille, Carrefour Duncan, cité SICOGI Bâtiment C, 1er étage, porte 29, 08 BP 723 Abidjan 08, Tel : 22 52 05 60/ 45 99 72 64 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

Madame AMON KOGCAUDH AIME JOSIANE AYEKOUE, née le 20 décembre 1976 à Abengourou, Ingénieur informatique, de nationalité ivoirienne, 12 BP 393 Abidjan 12, Tel : 20 01 03 11 / 07 34 55 08, domiciliée à Abidjan Cocody les vallons;

Laquelle fait élection de domicile en l'Étude de maître GNAPI ARNOLD, avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Centre, boulevard des matyrs, face à la SGBCI, immeuble union entrée A, 2ème étage, porte 5, 01 BP 3425 Abidjan 01, Tel : 22 44 36 18 / 07 94 36 41;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 juin 2018, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO ISABELLE

épouse DIAPPONON et renvoyée pour être mise en délibéré au 04 juillet 2018 ;

A l'audience du 04 juillet 2018, la cause a été renvoyée au 11 juillet 2018 pour retenue ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 25 juillet 2018 ;

Advenue ladite audience, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

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 30 Mai 2018, madame KOUAO Affiba Rose De Lima a fait assigner madame AMON Kogcaudh Aimé Josiane Ayékoué à comparaitre le 13 Juin 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 5.250.000 F CFA représentant les arriérés de loyers des mois de Novembre 2017 à Mai 2018 ;

- Prononcer la résiliation du contrat de bail la liant à cette dernière, ainsi que son expulsion des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

- Condamner également celle-ci à lui payer la somme de 4.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, madame KOUAO Affiba Rose De Lima expose que suivant contrat de bail du 08 Juillet 2017, elle a donné en location à madame AMON Kogcaudh Aimé Josiane Ayékoué, un espace évènementiel sise à la Riviera 3, ainsi que tout le matériel de cuisine y afférent moyennant paiement par cette dernière de la somme de 750.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle fait noter que madame Kogcaudh Aimé Josiane Ayékoué lui est redevable de la somme 5.250.000 F CFA, représentant les loyers échus et impayés des mois de Novembre 2017 à Mai 2018 ;

Elle indique que pour recouvrer cette somme d'argent, par exploit du 30 janvier 2018, elle a mis en demeure sa locataire de régulariser sa situation, en vain ;

C'est pour cette raison, qu'elle sollicite sa condamnation à lui payer ladite somme de 5.250.000 F CFA ;

En outre, madame KOUAO Affiba Rose De Lima demande la résiliation du contrat de bail la liant à la défenderesse, ainsi que l'expulsion de cette dernière des lieux loués, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Elle sollicite également, que celle-ci soit condamnée à lui payer la somme de 4.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, madame AMON Aimé Josiane épouse Ayékoué explique qu'elle a conclu le contrat de bail en cause le 08 Août 2017 avec madame KOUAO Affibah Rose De Lima ;

Elle affirme qu'après la conclusion de ce contrat, elle a remis l'original de sa pièce d'identité à l'époux de sa bailleresse, monsieur AUMENTO, à l'effet pour lui de procéder à la légalisation de la convention ;

Toutefois, selon elle, après avoir accompli cette formalité, monsieur AUMENTO lui a produit un contrat sur lequel sa signature et son cachet à elle, ont été falsifiés ;

Elle prétend également que les pages paraphées par ses soins ont été retirées et que des mentions essentielles du contrat telle que la date, ont été modifiées ;

Sur ce point, elle souligne que dans ce contrat, il est mentionné que les trois mois de loyers d'avance qu'elle a acquittés couvrent la période de Juillet 2017 à Septembre 2017, au lieu de celle d'août 2017 à Octobre 2017 indiquée dans le contrat initial;

Pour la défenderesse, ce contrat étant manifestement un faux, elle indique l'avoir dénoncé le 22 juin 2018 par une plainte adressée au Procureur de la République près le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, pour faux et usage de faux ;

Ainsi, elle sollicite le sursis à statuer jusqu'à ce que les juridictions pénales vident leur saisine sur la question ;

Subsidiairement au fond, elle rappelle que suivant le contrat de bail qu'elle reconnait avoir signé, les mois d'avance qu'elle a acquittés couvraient la période d'août 2017 à Octobre 2017 ;

Elle soutient également avoir payé son loyer de Novembre 2017, pour lequel la bailleresse a promis de lui délivrer un reçu, en vain ;

Par ailleurs, madame AMON Kogcaudh épouse Ayékoué explique que lors de la conclusion dudit contrat, la demanderesse l'a autorisée à procéder aux travaux de réhabilitation de l'immeuble loué, à charge pour elle d'en rembourser le cout de réalisation ;

Elle prétend qu'après avoir réalisé ces travaux à hauteur de 4.532.740 F CFA, la bailleresse et elle, ont convenu de défalquer les loyers à venir de ce montant ;

C'est ce qui justifie selon elle, le non-paiement de ses loyers pendant une certaine période, soit depuis le mois de Novembre 2017 ;

Elle relève que c'est à la suite de ce dernier accord, que madame KOUAO Affiba Rose de Lima lui a adressé la mise en demeure de payer du 30 Janvier 2018, ledit acte contre lequel elle indique avoir protesté par exploit du 03 Février 2018, en rappelant à sa bailleresse les termes dudit accord;

Au bénéfice de ces observations, elle conclut au rejet de l'action comme étant mal fondée ;

Madame AMON Kogcaudh Aimé Josiane Ayékoué fait noter que depuis la conclusion du contrat de bail en cause, madame KOUAO Affiba lui cause maintes difficultés, de sorte qu'elle ne jouit pas paisiblement des lieux loués ;

Elle prétend même que l'attitude de sa bailleresse a eu des répercussions négatives sur son commerce ;

C'est pourquoi, elle sollicite, Reconventionnellement, la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme de 30.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, toutes causes de préjudices confondues ;

Au cours de l'audience de clôture de la mise en état, madame KOUAO Affiba Rose De Lima a conclu au rejet de la demande aux fins de sursis à statuer, en avançant que la demanderesse reconventionnelle n'a pas prouvé que l'action publique a été mise en mouvement ;

Elle demande également que madame AMON Kogcaudh Aimé Josiane Ayékoué soit condamnée à lui payer les loyers de Juin et Juillet 2018, soit la somme de 1.500.000 F CFA ;

Pour sa part, se fondant sur les articles 92 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, madame AMON Kogcaudh Aimé Josiane épouse Ayékoué a soulevé le faux incident civil du contrat du 08 Juillet 2017 ;

Elle entend rapporter la preuve du document argué de faux par voie d'expertise ;

Concluant à nouveau, Madame KOUAO Affiba Rose De Lima a déclaré ne pas s'opposer cette demande ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Sur le taux du ressort

Madame AMON Kogcaudh Aimé Josiane épouse Ayékoué ayant eu connaissance de la procédure pour y avoir conclu, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

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 énonciations de l'acte d'assignation du 30 Mai 2018, que madame KOUAO Affiba Rose de Lima sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à madame AMON Kogcaudh Aimé Josiane épouse Ayékoué, l'expulsion de cette dernière des lieux loués, ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 6.750.000 F CFA représentant les arriérés de loyers des mois de Novembre 2017 à Juillet 2018 ;

La demande en résiliation du contrat de bail et expulsion ne pouvant être évaluée pécuniairement, il y a lieu de dire que l'intérêt du litige est indéterminé et statuer en premier ressort ;

Sur le sursis à statuer

Madame KOUAO Affiba Rose de Lima sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à madame AMON Kogcaudh Aimé Josiane épouse Ayékoué, l'expulsion de cette dernière des lieux loués, ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 6.750.000 F CFA représentant les arriérés de loyers des mois de Novembre 2017 à Juillet 2018 ;

Sur le fondement de la règle le criminel tient le civil en l'état, madame AMON Kogcaudh Aimé Josiane épouse Ayékoué demande que la juridiction de céans ordonne le sursis à statuer dans la présente cause ;

Madame KOUAO Affiba épouse Rose De Lima s'oppose à cette demande, en soutenant que madame AMON Kogcaudh n'a pas rapporté la preuve de la mise en mouvement de l'action publique ;

En droit processuel, le sursis à statuer est défini comme une décision d'un juge, de suspendre provisoirement la procédure dont il est saisi jusqu'à l'accomplissement d'une formalité ou jusqu'à ce que soit rendue la décision d'une autre juridiction devant laquelle se trouve engagé un procès non encore jugé alors que la décision attendue aura une influence sur le sort de la cause dont le juge est actuellement saisi ;

Il est consacré par de l'article 4 du code de procédure pénale qui dispose que : *« L'action civile peut être aussi exercée séparément de l'action publique.*

Toutefois il est sursis au jugement de cette action exercée devant la

juridiction civile tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique, lorsque celle-ci a été mise en mouvement. »

De l'analyse des termes de l'alinéa 1 de ce texte, il ressort qu'il pose le principe selon lequel le criminel tient le civil en l'état ;

Ainsi, l'action civile en réparation du dommage causé par une infraction peut être exercée devant une juridiction civile, séparément de l'action publique devant une juridiction pénale, mais que le jugement de cette action civile doit attendre que le jugement de la juridiction pénale soit prononcé définitivement ;

Toutefois, l'alinéa 2 précise qu'il est sursis au jugement de cette action civile exercée devant la juridiction civile tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement une décision sur l'action publique lorsque celle-ci a été mise en mouvement;

En d'autres termes dès lors que la juridiction pénale est saisie et que les deux actions portent sur les mêmes faits, le juge civil doit surseoir à statuer ;

Il se dégage de ces dispositions, la règle selon laquelle *« le criminel tient le civil en l'état »* ;

Et pour que le principe posé par cet article 4 puisse être valablement invoqué, il faut que l'action publique soit mise en mouvement et qu'elle puisse influer sur l'action civile ou commerciale de sorte qu'il n'a vocation à s'appliquer que si la demande formulée devant le juge civil ou commercial a la même cause, le même fondement juridique et concerne les mêmes parties à l'instance ;

A ce titre, il est admis que l'action publique est mise en mouvement soit par le Procureur de la République saisi d'une plainte ou sur dénonciation, soit par la victime suivant une plainte avec constitution de partie civile ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat de bail, objet d'un litige porté devant le tribunal de céans ;

Il est également constant comme provenant des pièces du dossier que madame AMON Kogcaudh Aimé Josiane épouse Ayékoué, défenderesse dans la présente cause, a initié une procédure pénale contre Madame KOUAO Affiba épouse Rose De Lima, sa bailleresse, en adressant le 22 juin 2018, à monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, une plainte pour faux et usage de faux puis escroquerie ;

Le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier, qu'une citation correctionnelle a été servie le 24 juillet 2018 à Madame KOUAO Affiba épouse Rose De Lima, à comparaître devant la juridiction

correctionnelle du tribunal de Première instance d'Abidjan;

Il en résulte qu'une procédure pénale est mise en mouvement contre la demanderesse à la présente instance;

En outre, il en ressort que les faits qui fondent cette action pénale concernent également l'action soumise à la connaissance de la juridiction de céans;

Il est manifeste que la décision du juge pénal aura sans nul doute une influence sur la présente action car si le contrat de bail est déclaré faux par le juge correctionnel, la demanderesse ne pourra pas s'en prévaloir pour fonder ses demandes comme c'est le cas;

Il y a lieu, dès lors de constater que les conditions de la règle sus énoncée sont réunies en l'espèce et avant-dire-droit, de surseoir à statuer en la présente cause jusqu'à ce qu'une décision définitive intervienne sur l'action publique et de réserver les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort ;

Déclare Madame KOUAO Affiba épouse Rose De Lima recevable en son action ;

Constate qu'une instance pénale est en cours relativement au contrat de bail qui fonde son action en résiliation, en expulsion et en paiement ;

Avant-dire-droit

Sursoit à statuer en la présente cause jusqu'à ce qu'une décision définitive intervienne sur l'action publique mise en mouvement et pendante devant la juridiction correctionnelle du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

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 05 OCT 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 45 F° 71
N° 1695 Bord. 543/18
REÇU: GRATIS
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre