

3000
ADD
ADD
ML

APPEL N° 1415 du 16/11/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4383/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 31/07/2019

Affaire :

LA SOCIETE K2H
(Maître YAO KOFFI)

C/

Madame GOUEDAN née BIEKE
LOBA JUSTINE MARGUERITE)

(SCPA KEBET & MEITE)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite ;

Déclare irrecevable la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts formulée par madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite pour autorité de la chose jugée ;

Déclare recevables l'action principale de la société K2H et la demande reconventionnelle de madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite relative à la délivrance d'un contrat de bail ;

Dit la société K2H partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite du local loué sis au marché d'Anono, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à la société K2H la somme de 2.850.000 FCFA au titre des

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 JUILLET
2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 31 juillet 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA EPOUSE ZAH, Messieurs EMERUWA EDJIKEME, DOUKA CHRISTOPHE, N'GUESSAN K. EUGENE, 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 K2H, Société à Responsabilité Limitée, (SARL), au capital de 1 000 000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan Marcory, zone 4, rue du canal, Tel: 22 44 50 50, 08 BP 795 Abidjan 08, RCCM N°CI ABJ 2011-B-3507, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur HAÏDAR KAMAL, gérant ;

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître YAO KOFFI, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Boulevard Latrille, entre le carrefour du Glacier des Oscars et la Sodeci, Immeuble « Les Pierres Claires » 04 BP 2825 Abidjan 04, Téléphone : 22 42 66 72 ; Fax : 22 42 66 86 ; email :meyak3@avisoci

Demanderesse;

24 10 19
Copp n° 400
Copp 24 10 19 Gueslin

D'une

part ;
Et ;

Madame GOUEDAN née BIEKE LOBA Justine Marguerite, majeure, de nationalité ivoirienne, commerçante, locataire du magasin N°60 dans le marché d'Anono, demeurant à Abidjan Cocody, Téléphone: 01 49 61 08 ;

Ayant élu domicile à la Société Civile d'Avocats KEBET & MEÏTE, Avocats à la Cour, y demeurant Abidjan, Cocody les II Plateaux, Les Vallons, Rue des Jardins, face à G4S SECURITE,



arriérés de loyers échus et impayés de la période de Juillet 2016 à Janvier 2018 ;

Villa 418, 06 BP 1247 Abidjan 06, Tél : (225) 22 41 11 44, Fax : 22 41 11 44 ; E-mail : scpakebet.meite@gmail.com

Dit la demande de délivrance du contrat de bail formulée par madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite sans objet, la rejette ;

Défenderesse ;

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

D'autre part ;

Condamne madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite aux dépens de l'instance.

Par jugement Avant dire droit du 08 mai 2019, le Tribunal a ordonné un sursis à statuer jusqu'à la production de la décision tranchant la demande en paiement de dommages et intérêts de Madame GOUEDAN née BIEKE Loba Justine Marguerite dont la juridiction de céans est saisie contre la société K2H ;

Et ordonné le dépôt de la procédure au Greffe jusqu'à la production de cette décision ;

L'affaire a été remise au rôle à l'audience du 03 juillet 2019 pour la demanderesse ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 31 juillet 2019 ;

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

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Vu les jugements Avant dire droit RG n°4383 / 2018 des 06 mars 2018 et 08 mai 2019 ;

Où 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 18 Décembre 2018, la société K2H a fait servir assignation à madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite, d'avoir à comparaître, le 26 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

-prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
-ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

-condamner celle-ci à lui payer la somme de 4.095.000 F CFA, au

titre des loyers échus et impayés de Juillet 2016 à Janvier 2019 ;

-ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Reconventionnellement, la défenderesse soulève l'irrecevabilité de

l'action pour mise en demeure irrégulière, prie le tribunal de faire injonction à la société K2H de lui délivrer un contrat de bail sous astreinte comminatoire de 1.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision et de la condamner à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Par jugement avant-dire-droit du 06 Mars 2019, le tribunal a ordonné aux parties de produire le jugement rendu à l'issue de l'action en paiement de dommages et intérêts préalablement initiée par madame GOUEDAN née BIEKE Loba Justine Marguerite contre la société K2H, où à tout le moins, l'informer sur l'état d'avancement de cette instance ;

Suivant un autre jugement avant dire droit en date du 08 Mai 2019, le tribunal a sursis à statuer jusqu'à la production de la décision tranchant la demande en paiement de dommages et intérêts de madame GOUEDAN née BIEKE Loba Justine Marguerite dont la juridiction de céans est déjà saisie contre la société K2H ;

A cet effet, la société K2H a produit au dossier le jugement N° 3517/2018 du 04 Février 2019 dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort :

*Rejette les fins de non-recevoir soulevées par la société K2H ;
Déclare recevable l'action de Madame GOUEDAN née BIEKE LOBA Justine Marguerite ;
L'y dit partiellement fondée;
Condamne la société K2H à lui payer la somme de 1.000.000 de francs CFA représentant le manque à gagner ;
La déboute du surplus de ses demandes ;
Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la décision ;
Condamne la société K2H aux dépens.» ;*

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et a provoqué les observations des parties sur l'irrecevabilité de la demande en paiement de dommages et intérêts pour autorité de la chose jugée qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite 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, la société K2H prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de la condamner à lui payer la somme de 4.095.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de Juillet 2016 à Janvier 2019 ;

Reconventionnellement, la défenderesse demande au tribunal de faire injonction à la société K2H de lui livrer le contrat de bail liant les parties sous astreinte comminatoire de 1.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision et de la condamner à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

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

Madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite soulève l'irrecevabilité de l'action de la demanderesse pour violation des

dispositions des articles 133 portant sur le droit commercial général et 176 de l'acte uniforme portant sur les suretés ;

Elle explique à cet effet que la mise en demeure en date du 09 Novembre 2018 ne contient pas les mentions prévues par l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général en ce sens qu'elle n'indique pas qu'à défaut pour elle de s'exécuter dans un délai d'un mois, la société K2H entend saisir la juridiction compétente au fin de poursuivre la résiliation du bail et son

expulsion du local loué tant de sa personne, de ses biens que tout occupant de son chef ;

Elle poursuit en outre que la mise en demeure n'a pas été notifiée à ses créanciers inscrits sur le fonds de commerce ;

La société K2H s'y oppose et fait valoir que sa mise en demeure est régulière et que l'article 176 sus invoqué s'applique dans l'hypothèse où la résiliation du bail est prise à l'initiative du bailleur ;

Elle fait noter qu'en tout état de cause, madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite ne lui a jamais fait savoir que des créanciers étaient inscrits sur le fonds de commerce qu'elle exploite ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que: « *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.» ;

OT

Il résulte de ces dispositions que la demande de résiliation et d'expulsion est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

En l'espèce, de l'analyse de la mise en demeure du 09 Novembre 2018 il ressort que ledit exploit contient 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 saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, de sa personne de ses biens et de tout occupant de son chef;

En outre, aux termes de l'article 176 de l'acte uniforme portant sur les suretés : « *Le bailleur qui entend poursuivre la résiliation du*

bail de l'immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce grevé d'inscription doit notifier sa demande aux créanciers inscrits par acte extrajudiciaire.

La décision judiciaire de résiliation ne peut intervenir, ni la résiliation amiable ou en vertu d'une clause résolutoire de plein droit produire effet, qu'après l'expiration du délai de deux mois suivant la notification » ;

En l'espèce, madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite ne rapporte pas la preuve que la société K2H avait connaissance de l'existence de créanciers inscrits sur son fonds de commerce, de sorte qu'elle ne peut invoquer le défaut de notification de la mise en demeure auxdits créanciers ;

En outre, ce défaut de notification n'est pas une cause d'irrecevabilité de la demande de résiliation et d'expulsion ;

Il y a donc lieu pour toutes ces raisons de rejeter la fin de non-recevoir soulevée par madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite et déclarer l'action recevable pour avoir été initiée selon les prescriptions de forme et de délai ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

Madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite sollicite la condamnation de la société K2H à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

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 d'un 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*

ST

mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité » ;

Il en découle que l'autorité de la chose jugée ne peut être invoquée que lorsque la même question litigieuse oppose les mêmes parties prises en leurs mêmes qualités et procède de la même cause que la précédente, sans que soient allégués des faits nouveaux ayant modifié la situation des parties ;

Il est constant que madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite a sollicité dans une précédente procédure la condamnation de la société K2H au paiement de la somme de 10.000.000 CFA à titre de dommages et intérêts représentant le préjudice subi du fait de l'interruption par la société K2H de l'électricité dans le local qu'elle occupe ;

Vidant sa saisine, le Tribunal de Commerce de ce siège a fait partiellement droit à sa demande et, suivant jugement RG N° 3517/2018 du 04 février 2019, a condamné la société K2H à lui payer la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Le Tribunal constate qu'il y a identité des parties, d'objet et de cause entre la présente demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts dirigée contre la société K2H et l'action en paiement sur laquelle le tribunal a statué dans le jugement susvisé ;

Il convient, dans ces conditions, de déclarer irrecevable la demande en paiement de dommages et intérêts initiée contre la société K2H pour autorité de la chose jugée ;

En revanche, la seconde demande reconventionnelle de madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite consistant à ordonner au bailleur de lui délivrer un contrat de bail est connexe à l'action principale et lui sert de défense de sorte qu'il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement des loyers

La société K2H sollicite la condamnation de madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite à lui payer la somme de 4.095.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juillet 2016 à janvier 2019 ;

Celle-ci s'y oppose au motif que la demanderesse a interrompu la fourniture de l'électricité, l'empêchant de jouir du local ;

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 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise que : « *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* » ;

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 est constant que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il est également constant à l'analyse des pièces du dossier que la défenderesse n'a pas payé les loyers échus de la période de juillet 2016 à janvier 2019 ;

Toutefois, il s'établit du procès-verbal de constat de coupure d'électricité en date du 16 février 2018 que la société K2H a interrompu à cette même date, l'électricité dans le local loué par madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite d'une part, et d'autre part, aucune pièce du dossier ne fait état de ce que l'électricité a été rétablie dans le local litigieux depuis cette date ;

Il s'en induit que de période du 16 février 2018 à janvier 2019, la société K2H a empêché madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite de jouir du local objet de leur contrat ; celle-ci n'ayant pas pu exercer son activité commerciale de poissonnerie ;

Or, le paiement des loyers est la contrepartie de la jouissance par le locataire des lieux loués ;

Dans ces conditions, les loyers échus à compter de la date du 16 février 2018, date de la coupure d'électricité ne sont pas dus par madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite à sa bailleresse ;

Il sied donc de dire ce chef de demande de la société K2H partiellement fondé et de condamner madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite à lui payer la somme de 2.850.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de juillet 2016 à janvier 2018 ;

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la défenderesse

La société K2H prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, au motif qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que: « *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.» ;

En l'espèce, il a été jugé que madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite reste devoir à la société K2H la somme de 2.850.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de la période de Juillet 2016 à Janvier 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure régulière d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, en date du 09 novembre 2018, à elle adressée, elle ne s'est pas exécutée ;

01

Aucune preuve du paiement de ce montant n'ayant été rapportée par la défenderesse, il convient conformément à l'article 133 précité de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite du local loué qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur la demande reconventionnelle

La défenderesse prie le tribunal de faire injonction à la société K2H de lui délivrer le contrat de bail sous astreinte comminatoire de 1.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Toutefois, le tribunal a ordonné la résiliation du bail et son expulsion du local qu'elle occupe, de sorte que le contrat de bail n'existe plus entre les parties ;

Il s'en induit que ladite demande est désormais sans objet, il y a donc lieu de la rejeter ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire

de la présente décision nonobstant toutes voies 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 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 à la société K2H de

ST

récupérer son local et de rentrer dans ses fonds ;

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

Sur les dépens

La défenderesse succombe à l'instance ;

Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite ;

Déclare irrecevable la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts formulée par madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite pour autorité de la chose jugée ;

Déclare recevables l'action principale de la société K2H et la demande reconventionnelle de madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite relative à la délivrance d'un contrat de bail ;

Dit la société K2H partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite du local loué sis au marché d'Anono, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La condamne à payer à la société K2H la somme de 2.850.000 FCFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés de la période de Juillet 2016 à Janvier 2018 ;

Dit la demande de délivrance du contrat de bail formulée par madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite sans objet, la rejette ;

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

Condamne madame GOUEDAN BIEKE Loba Justine Marguerite aux dépens de l'instance.

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

of

dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

14/10/2019



CPFH Plateau
Poste Comptable 8003

GRATIS



Quittance n°.....
Enregistré le..... **1.6. OCT. 2019**
Registre Vol. **45** Folio **76** Bord **576** / **1592/03**

Le Receveur

Le Chef de Bureau du Domaine
de l'Enregistrement et du Timbre

Le Conservateur

