

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 245/2018

ARRÊT CONTRADICTOIRE

3EME CHAMBRE
du 09/01/2019

Affaire :

Monsieur ZAH ZEPHIRIN
(Maître YAO KOFFI MARIUS)

Contre

Madame MEYAN SOMIE JULIETTE
(CABINET BEIRA)

ARRÊT

Contradictoire

Reçoit monsieur ZAH ZEPHIRIN en son appel du 22 octobre 2018 relevés contre le jugement contradictoire n°3067/2018 rendu le 10 septembre 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit partiellement fondé ;

Reforme le jugement entrepris ;

Ramène à la somme de cent soixante-dix mille francs (170.000 f) le nouveau montant de loyer ;

Condamne l'appelant aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU
MERCREDI 09 JANVIER 2019

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du mercredi trente et un octobre de l'an deux mil dix-huit tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Madame TAPE-DJE BI DJE NATHALIE, Présidente de Chambre à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, Présidente ;

Messieurs VAHA NIONAN GNONKONSON CASIMIR, Magistrat, BONI KOUANDE LEONARD, NEBOUT KEYTASSO A. OLIVIER PHILIPPE et KOPOIN ALLEPO SYLVAIN, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître N'DJA A. GISELE GNAORE, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

Monsieur ZAH ZEPHIRIN, né le 28 décembre 1956 à Ouragahio, Chirurgien-Dentiste, majeur de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody les II Plateaux, 01 BP 12942 Abidjan 01 ;

Appelant :

Ayant pour conseil l'étude de maître Yao Koffi Marius, Avocat à la Cour, y demeurant Abidjan-Cocody les II Plateaux, Résidence Latrille, Bat B, rdc, porte 15, 08 BP 3976 Abidjan 08 ; tél. 24 00 03 79 ;

D'UNE PART :

ET ;

Madame MEYAN SOMIE JULIETTE, née le 1er janvier 1962 à Yamoussoukro, de nationalité ivoirienne, Secrétaire de Direction à la retraite, domiciliée à Abidjan;

Intimée,

Laquelle a élu domicile pour la cause au cabinet BEIRA & ASSOCIES, Avocats à la Cour, y demeurant Abidjan-Cocody les II Plateaux, Boulevard Latrille, Imm. Santa Maria, 1^{er} étage, porte A 5, 22 BP 98 Abidjan 22 ; tél. 22 42 70 50 ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

La chambre présidentielle du tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant contradictoirement, en matière commerciale, a rendu l'ordonnance n°3067/2018 du 10 septembre 2018 dans laquelle elle a renvoyé les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais vu l'urgence, a déclaré madame Meyan Somie Juliette recevable en son action ;

- *L'y a dit partiellement fondée ;*
- *A fixé à la somme de deux cent mille (200.000) francs CFA le loyer mensuel de l'appartement donné à bail à monsieur ZAH ZEPHIRIN ;*
- *A dit que le nouveau loyer prendra effet à compter du 1^{er} novembre 2018*
- *A Condamné le défendeur aux dépens ;*

Par exploit en date du 24 octobre 2018, monsieur ZAH ZEPHIRIN a déclaré interjeter appel de l'ordonnance contradictoire n°3067/2018 du 10/09/2018 et par le même exploit a assigné madame MEYAN SOMIE JULIETTE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 07 novembre 2018 pour s'entendre infirmer l'ordonnance querellée ;

Enregistré au Rôle Général du greffe de la Cour sous le N°245/2018, l'affaire a été appelée le 07 novembre 2018 ; elle a été renvoyée successivement aux 14 novembre 2018 pour production du droit de plaidoirie, 12 décembre 2018 après une mise en état, et mis en délibéré le 09 janvier 2019 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré comme suit :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;
Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit d'huissier en date du 24 Octobre 2018, Monsieur ZAH Zéphirin ayant élu domicile au cabinet de Maître YAO KOFFI Marius, Avocat à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance n° 3067/18 rendue le 10 Octobre 2018, par laquelle le juge des référés du tribunal de commerce d'Abidjan, accueillant partiellement la demande de Madame MEYAN SOMI Juliette, a fixé le nouveau loyer à 200 000 francs ;

EXPOSE DU LITIGE

Feu MEYAN, père de Madame MEYAN SOMI Juliette, a donné à bail à usage professionnel à Monsieur ZAH ZEPHIRIN, courant l'année 1998, son appartement de 04 pièces sis à Adjamé sur le boulevard NIANGUI ABROGOUA, moyennant un loyer mensuel de 100 000 francs ;

En juillet 2002, Madame MEYAN SOMI Juliette, devenue propriétaire par dévolution successorale, a relevé le montant du loyer à 130 000 francs ;

Prétendant que le preneur s'opposait à sa proposition d'augmentation du loyer à 160 000 francs et même à 150 000 francs, madame MEYAN SOMI Juliette, par exploit en date du 22 août 2018, a saisi la juridiction présidentielle du tribunal de commerce pour obtenir la révision du montant à 300 000 francs ; elle s'estimait bien en sa demande du fait selon elle, que les loyers des locaux à usage professionnel pratiqués dans cette zone étaient de l'ordre de 150 000 francs pour de simples magasins, à plus forte raison, un appartement de 04 pièces et que les locaux en sus, se trouvaient dans une

zone à forte activité économique ;

Monsieur ZAH ZEPHIRIN a contesté la demande en révision en arguant que l'immeuble est vétuste, dans un état de délabrement avancé avec une dalle fissurée et qu'il est situé dans un quartier populaire et insalubre;

Pour statuer comme il l'a fait, la juridiction présidentielle a retenu que le preneur ne pouvait se prévaloir des réparations à exécuter, pour s'opposer à une révision du loyer, les articles 106 alinéa 5 et 107 instituant une procédure judiciaire lui permettant de demander dans ce cas, soit la suspension du bail soit l'exécution par lui des grosses réparations invoquées, dont les frais sont supportés par le bailleur ;

Ladite juridiction a tenu compte des loyers commerciaux pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires et de la forte activité économique de la zone d'Abidjan Adjamé-village, Boulevard Nangui Abrogoua, pour arbitrer le nouveau loyer à la somme de 200 000 francs ;

En cause d'appel, Monsieur ZAH Zéphirin reproche au premier juge de s'être fondé sur le seul critère tiré de l'activité économique pour procéder à la révision du loyer ;

Il souligne en effet, que celui-ci aurait dû aussi prendre en compte, d'une part, l'état de vétusté de l'immeuble qui n'a pas connu de réhabilitation depuis sa construction dans les années 1970 et d'autre part, le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires ;

Il fait grief également à la juridiction présidentielle, d'avoir fixé le nouveau loyer à 200 000 francs après avoir pourtant indiqué que le coût des loyers des magasins dans la zone est de 160 000 francs ; en réalité, les loyers n'excèdent pas 100 000 francs dans ladite zone ainsi que « *l'attestent selon lui, les différents témoignages et les reçus de paiement consignés dans le procès-verbal d'audition* » (sic);

Il plaide par conséquent pour l'infirmité de la décision attaquée et sollicite de la Cour statuant à nouveau, qu'elle fixe le loyer à 130 000 francs;

En réponse, Madame MEYAN SOMIE Juliette, ajoutant aux faits et moyens développés en première instance, indique que le preneur l'empêche d'avoir accès aux locaux loués afin de se faire sa propre appréciation de la prétendue vétusté desdits locaux ; elle conclut à la

confirmation de la décision déferée ;

DES MOTIFS
EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a comparu et produit ses écritures ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Monsieur ZAH Zéphirin ayant été relevé dans les forme et délai légaux, il sied de le recevoir ;

AU FOND

Considérant que selon l'article 117 de l'Acte uniforme Ohada portant Droit commercial général, « ...Pour fixer le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments suivants :

- la situation des locaux ;
- leur superficie ;
- l'état de vétusté ;
- le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires. » ;

Considérant que pour solliciter l'infirmité du jugement entrepris, Monsieur ZAH Zéphirin prétend que le premier juge n'a pas tenu compte de la vétusté de l'immeuble ni des coûts des baux commerciaux couramment pratiqués dans la zone pour des locaux similaires qui, dit-il, n'excèdent pas 100 000 f CFA ;

Considérant en l'espèce, que le premier juge s'est référé au reçu produit par le bailleur, portant sur un magasin et indiquant un loyer mensuel de 160 000 francs, pour fixer à 200 000 francs le loyer de l'appartement dont s'agit ;

Considérant que si l'appelant n'a pas rapporté la preuve par la production du procès-verbal dont il fait référence dans ses écritures d'appel, que le loyer pour des locaux similaires, est de l'ordre de 100 000 francs, il n'est pas établi non plus, que le montant du loyer pour un appartement au premier étage, même de 04 pièces, est supérieur à celui d'un magasin au rez-de-chaussée ;

Qu'en outre, l'état de vétusté de l'immeuble n'est pas réellement contesté par la bailleuse, qui se contente d'affirmer que le preneur s'oppose à son entrée dans les

lieux loués afin de se faire une idée de l'état de ce bien ;

Qu'il ressort manifestement des photographies produites au dossier, que l'immeuble est dans un réel état de vétusté qui laisse apparaître ainsi que l'allègue l'appelant, qu'il n'a pas connu de réhabilitation depuis bien longtemps et dont il importe également de tenir compte dans la détermination du prix du loyer;

Qu'eu égard à ces développements, il conviendra de réformer la décision entreprise, pour ramener le nouveau montant du loyer à 170 000 francs ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelant ayant succombé, doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en dernier ressort ;

Reçoit monsieur ZAH Zéphirin en son appel interjeté contre le jugement contradictoire RG N° 3067/2018 rendu le 10 Septembre 2018 par le Tribunal de Commerce ;

L'y dit partiellement fondé ;

Reforme le jugement attaqué ;

Ramène à la somme de 170 000 francs le nouveau montant du loyer ;

Condamne l'appelant aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier ;

