

Appel 465 du 19/01/18

3000 ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 JANVIER 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 31 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

RG N°4248/2017

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU 31/01/2018

Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

Monsieur OUEDRAOGO MOUSSA

Contre

Avec l'assistance de Maître BAH Stéphanie, Greffier;

DAME TIEMOKO AKISSI LOUISE (ME AKRE KOUYATE)

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

DECISION CONTRADICTOIRE

Monsieur OUEDRAOGO MOUSSA, né le 01/01/1970, à Baszaido, République du Burkina Faso, de nationalité Burkinabé, propriétaire immobilière, domicilié dans la commune de Koumassi précisément au quartier Inch'alla, téléphone 05 64 96 76 ;

Déclare recevables les demandes principale de monsieur OUEDRAOGO MOUSSA et reconventionnelle de madame TIEMOKO AKISSI LOUISE ;

Dit madame TIEMOKO AKISSI LOUISE mal fondée en sa demande reconventionnelle ; L'en déboute ;

Demandeur ; d'une part,

Dit monsieur OUEDRAOGO MOUSSA partiellement fondé en sa demande ;

Et

Valide le congé en date du 31 octobre 2016 servi à la défenderesse ;

DAME TIEMOKO AKISSI LOUISE, née vers 1964 à Bocanda, de nationalité Ivoirienne, locatrice chez le requérant dans la commune de Koumassi Inch'alla ;

Ordonne l'expulsion de cette dernière des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef

Ayant élu domicile en l'étude de Maître AKRE & KOUYATE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Latrille, station OIL Lybia, immeuble Abissa Appt N° 149, 06 BP 6470 Abidjan 06, téléphone : 22 41 23 39 ;

Condamne madame TIEMOKO AKISSI LOUISE à payer à monsieur OUEDRAOGO MOUSSA la somme de deux cent soixante-dix mille(270.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers ;

Défendeur; d'autre part,

La condamne en outre à lui payer les loyers échus ;

Déboute monsieur OUEDRAOGO MOUSSA du surplus de ses prétentions ;

Enrôlée pour l'audience du 06/12/2017, l'affaire a été appelée ; Une mise en état a alors été ordonnée et confiée au Juge et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 17/01/2018 ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

Une mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°014/2018;



190318
110417

A l'audience du 17/01/2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 31/01/2018;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où 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 en date du 27 novembre 2017, monsieur OUEDRAOGO MOUSSA a assigné madame TIEMOKO AKISSI LOUISE, d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège, statuant en matière commerciale, aux fins d'entendre

-valider le congé en date du 31 octobre 2017 servi à la défenderesse ;

-Ordonner son expulsion des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamner à lui payer la somme de deux cent soixante-dix (270.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers

Condamner également à payer les échus ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel, sans caution ;

-Condamner les défendeurs aux dépens;

Au soutien de son action, monsieur OUEDRAOGO MOUSSA expose pour l'essentiel qu'ayant acheté avec monsieur MAMBO N'GUESSAN une cour situé à Koumassi nord-est du lotissement de YAPOKRO – Aklomiabla, formant le lot n°417, d'une contenance de 495 mètre carrés objet du titre foncier n°25484 de la circonscription foncière de Bingerville, abritant le fonds de commerce de la défenderesse, il en est désormais le propriétaire depuis le 6 novembre 2013 ;

Il souligne que dame TIEMOKO AKISSI LOUISE n'est donc pas sans ignorée de sa qualité de propriétaire de cette cour abritant son fonds de commerce ; d'autant plus que suivant un contrat de bail verbal à usage professionnel celle –ci occupe un local dans son bien où elle y exploite son activité moyennant un loyer mensuel de quinze

mille(15.000) francs CFA ;

Il indique que voulant reprendre son local pour y entreprendre des travaux de démolition, il a servi un congé de six (6) mois à dame TIEMOKO AKISSI LOUISE par exploit d'huissier en date du 31 octobre 2016 en application de l'article 123 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général ;

Il fait savoir que ce congé est expiré depuis le 05/05/2017 sans que la défenderesse ne l'ait protesté alors qu'elle se maintient toujours dans les lieux loués ;

Aussi, ajoute-t-il, alors qu'elle jouit des lieux, elle se refuse de payer les loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de deux -cent soixante-dix mille(270.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période allant de mai 2016 à décembre 2017 incluse ;

Il indique que les nombreuses démarches amiables entreprises en vue du règlement du litige qui oppose les parties sont demeurées vaines,

Il fait valoir que la locataire étant déchu de son droit au renouvellement de son bail faute d'avoir contesté le congé à elle servi dans le délai de six mois qui lui était imparti, elle ne peut plus se maintenir dans les lieux loués ; surtout que le congé a pris fin ;

Il affirme que le motif allégué étant légitime, il sollicite du tribunal, valider le congé servi à la locataire, ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef ; condamner la défenderesse à lui payer la somme de deux cent soixante-dix mille(270.000) francs CFA au titre de ses arriérés de loyers, ordonner le paiement des loyers échus et l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voies de recours ;

En réplique, dame TIEMOKO AKISSI LOUISE fait observer par l'entremise de son conseil que local abritant son fonds de commerce qui est un restaurant, est également son domicile depuis courant année 2013 ;

Elle précise que ledit local appartenait à son bailleur, monsieur MAMBO N'GUESSAN qui l'a cédé à monsieur OUEDRAOGO MOUSSA qui en est devenu le nouveau propriétaire depuis le 18

juillet 2016 ;

Elle indique que celui-ci voulant reprendre son local, demande à tous les locataires d'évacuer les lieux dans un délai de trois mois allant du 1^{er} août au 31 octobre 2016 ;

Elle fait savoir que par exploit en date du 31 octobre 2016, elle a protesté contre cette mise en demeure ;

Elle estime que le motif allégué n'est pas légitime et ne saurait justifier un congé ; alors et surtout que selon elle, le congé à elle servi viole l'article 127 de l'Acte Uniforme en ce qu'il ne précise pas la nature des travaux à réaliser, leur étendue ainsi que leur durée ; de sorte que le congé servi le 31 octobre ne peut être validé et son expulsion des lieux ordonnée ;

Elle relève qu'en tout état de cause, en application de l'article 133 de l'acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, l'action en expulsion d'un local servant à l'exploitation d'une activité commerciale, doit être précédée d'une mise en demeure régulière ; Elle argue qu'en l'espèce, le demandeur ne lui ayant pas servi de mise en demeure préalablement à sa demande en expulsion, ses demandes en expulsion et en paiement d'arriérés de loyers doivent être rejetées ;

Par ailleurs, en application de l'article 126 du même Acte Uniforme visé ci-devant, elle sollicite à titre reconventionnelle, une indemnité d'éviction à hauteur de quinze millions (15.000.000) de francs CFA avant de libérer les lieux loués ;

Rétorquant, monsieur OUEDRAOGO MOUSSA fait remarquer qu'avant d'entreprendre la présente action, il a effectué en vain toutes les démarches nécessaires pour un règlement amiable du litige en application de l'article 5 de loi organique n° 2016 -1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Rappelant encore les faits, il précise que le congé servi à la défenderesse est de six mois et non de trois mois comme elle veut le faire croire ;

En outre, il articule que celle-ci n'ayant jamais contesté ledit congé ni les motifs, le bail liant les parties a cessé depuis l'expiration du délai dudit congé à savoir le 05/05/ 2017 en application de l'article 125 de

l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général ;

Il en déduit que ce délai étant arrivé à expiration, il convient d'ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux qu'elle occupe désormais sans droit ni titre ;

Terminant, il fait valoir que la défenderesse n'ayant jamais contesté le congé qui lui a été servi, elle ne peut lui réclamer des indemnités d'éviction ;

Il conclut par conséquent, au rejet de sa demande reconventionnelle ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a comparu et a même 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 organique n°2016/11 du 13 janvier 2016
« *Les tribunaux de commerce statuent :*

-En premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à un milliard de francs CFA ou est indéterminé.

-En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas un milliard » ;

En l'espèce, le demandeur sollicite la validation du congé servi à la défenderesse, son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de leur chef et sa condamnation au paiement de la somme de 270.000 FCFA à titre d'arriérés de loyers ;

La défenderesse sollicite pour sa part, la condamnation de son bailleur à lui payer la somme de 15.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Le taux du litige étant en partie indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité des demandes principale et reconventionnelle des parties.

Les demandes principales de monsieur OUEDRAOGO MOUSSA et reconventionnelle de madame TIEMOKO AKISSI LOUISE ont été

introduites conformément aux prescriptions légales ;
Il convient de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur l'expulsion de la défenderesse des lieux

Le demandeur sollicite l'expulsion de madame TIEMOKO AKISSI LOUISE des locaux donnés à bail, sur la base du congé qu'il lui a servi le 31 octobre 2016 ;

Aux termes de l'article 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.*

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé ».

Il ressort de ces dispositions que la partie qui veut résilier le bail à durée indéterminée doit le notifier à l'autre au moins six mois à l'avance, et celle-ci doit au plus tard à l'expiration de ce délai, contester ce congé si elle entend le faire ;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, il ressort que monsieur OUEDRAOGO MOUSSA désirant récupérer le local donné à bail à la défenderesse, sa locataire, pour y entreprendre des travaux de démolition et de reconstruction, a, par exploit du 31 octobre 2016, notifié à cette dernière un congé de 06 mois à l'effet de libérer les lieux loués;

Il est constant comme résultant de l'examen des pièces et productions du dossier que madame TIEMOKO AKISSI LOUISE n'a jamais contesté ce congé jusqu'à ce qu'il arrive à expiration ;

Le tribunal constate donc que du 31 octobre 2016, date de notification du congé à ce jour, plus de six mois se sont écoulés;

Or, en application de l'article 125 précité, faute de contestation du congé, il s'impose de déduire que le contrat de bail qui liait les parties a pris fin le 05/05/2017, date d'expiration du congé ;

En conséquence, il y a lieu de dire monsieur OUEDROGO MOUSSA bien

fondé en sa demande et d'ordonner l'expulsion de madame TIEMOKO AKISSI LOUISE des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

SUR LE PAIEMENT DES ARRIERES DE LOYERS ET DES LOYERS ECHUS

Monsieur OUEDRAOGO MOUSSA sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 270.000 FCFA au titre des arriérés de loyers et ceux à échoir ;

Aux termes de l'article 112 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, « en contre partie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer les loyers aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant, dûment mandaté ;

Il résulte de ce texte que par le bail, le preneur qui jouit des lieux loués, s'oblige principalement à verser au bailleur les loyers convenus ;

Il doit être condamné à payer les arriérés de loyers et ceux qui sont échus s'il ne rapporte pas la preuve avoir satisfait à cette obligation locative ;

En l'espèce, il est constaté tel qu'il s'infère des pièces et productions du dossier que madame TIEMOKO AKISSI LOUISE reste devoir la somme de 270.000 FCFA représentant les arriérés de loyers à son bailleur, monsieur OUEDRAOGO MOUSSA, ainsi que les loyers échus ;

La défenderesse ne conteste pas cette dette de loyer ;

Il y a lieu de la condamner à payer à monsieur OUEDRAOGO MOUSSA la somme de deux cent soixante-dix mille (270.000) francs CFA représentant 18 mois de loyers échus et impayés de la période couvrant les mois de mai 2016 à décembre 2017 à raison de 15.000 FCFA le loyer mensuel, ainsi que les loyers échus ;

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DE LA DEFENDERESSE

Madame TIEMOKO AKISSI LOUISE, estimant que le congé à elle servi par son bailleur n'a pas un motif légitime, sollicite sa condamnation au paiement de la somme de quinze millions (15.000.000) de francs CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Le demandeur fait savoir que la défenderesse n'ayant jamais contesté le congé à elle servi jusqu'à l'expiration de son terme, elle ne peut pas lui réclamer des indemnités d'éviction ;

Il résulte de l'article 126 du même Acte Uniforme visé ci-dessus que « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité

d'éviction »

Toutefois, le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans payer au preneur d'indemnité d'éviction notamment lorsque le preneur n'a pas contesté dans le délai, le congé qui lui a été servi par son bailleur ;

Il résulte de ce qui précède que le législateur de l'Acte Uniforme OHADA relatif au droit Commercial Général ouvre au bailleur la possibilité de reprendre son local donné à bail en s'opposant au renouvellement du bail, mais l'enferme en même temps dans des conditions pour éviter d'être condamné au paiement d'une indemnité d'éviction au preneur ;

Mais seule la contestation de congé par le preneur dans le délai du congé permet de constater la défaillance du bailleur et d'avoir droit à l'indemnité d'éviction ;

Il s'ensuit qu'en l'absence de contestation du congé, le preneur ne peut prétendre à une indemnité d'éviction ;

Dès lors, madame TIEMOKO AKISSI LOUISE qui en l'espèce n'a jamais contesté le congé en date du 31 octobre 2016 à elle servi par son bailleur ne peut se voir accordée une indemnité d'éviction motif pris de ce que le motif dudit congé n'est pas légitime ;

Il sied de la déclarer mal fondée en sa demande d'indemnité d'éviction et de l'en débouter ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE DE LA DECISION

Monsieur OUEDRAOGO MOUSSA sollicite l'exécution provisoire de la présente décision sur le fondement de l'article 146 du code de procédure civile commerciale et administrative au motif qu'il y a extrême urgence ; Toutefois il ne justifie d'aucune extrême urgence en l'espèce ;

Il sied de rejeter cette demande ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant à l'instance, elle doit en supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables les demandes principale de monsieur OUEDRAOGO MOUSSA et reconventionnelle de madame TIEMOKO AKISSI LOUISE ;

Dit madame TIEMOKO AKISSI LOUISE mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Dit monsieur OUEDRAOGO MOUSSA partiellement fondé en sa demande ;

Valide le congé en date du 31 octobre 2016 servi à la défenderesse ;

Ordonne l'expulsion de cette dernière des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef

Condamne madame TIEMOKO AKISSI LOUISE à payer à monsieur OUEDRAOGO MOUSSA la somme de deux cent soixante-dix mille(270.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers ;

La condamne en outre à lui payer les loyers échus ;

Déboute monsieur OUEDRAOGO MOUSSA du surplus de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N: 00 28 26 81

D.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 27 FEV. 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 12

N° 355 Bord. 12/104

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

