

T.J

N° 353/19
DU 17/05/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 17 MAI 2019

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi 17 mai deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

LA SOCIETE DE
COORDINATION ET
D'ORDONNANCEMENT
AFRIQUE DE L'OUEST
DITE SCO AO

Monsieur TAYORO FRANCK-TIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

Mme OGNI SEKA ANGELINE et Mme MAO CHAULT EPOUSE SERI, Conseillères à la Cour, Membres ;

(MYRIAM DIALLO)

Avec l'assistance de Maître TOMIN MALA JULIETTE, Greffier :

CONTRE

1-Mme ALLA AHOU
HELENE VEUVE BENTE

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

(Me HONORE KOUOTO
ATABI)

ENTRE : LA SOCIETE DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT AFRIQUE DE L'OUEST DITE SCO AO, Société Anonyme, au capital de 151.900.000.000 francs CFA, dont le siège social est Abidjan-plateau, cité RAN, inscrite au registre de commerce et de crédit mobilier RCCM sous le numéro N°84 749, BP 4097 ABIDJAN 01.Tél :20 21 66 30/20 22 61 28.

APPELANTE ;

Représentée et concluant par le canal de Maître MYRIAM DIALLO, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, son conseil ;

D'UNE PART ;



ET : Madame ALLA AHOU HELENE VEUVE BENTE,
née le 13 juillet 1950 à Adjamé (RCI), de nationalité ivoirienne,
commerçante, domiciliée à Abidjan, Cocody Riviera Golf
Mafit ;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par le canal de Maître HONORE KOUOTO ATABI ;

D'AUTRE PART ;

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

FAITS : Le Tribunal de Première instance d'Abidjan-Plateau statuant en la cause en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement n° 1087 civ-3^{ème} F du 25/07/2016, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 21 décembre 2016, la SOCIETE DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT AFRIQUE DE L'OUEST DITE SCO AO a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit cité Madame ALLA AHOU HELENE VEUVE BENTE, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 20 janvier 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cet exploit, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 27 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 17 /05/2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 17 mai 2019, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 21 décembre 2016, LA SOCIETE DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT AFRIQUE DE L'OUEST dite SCO AO a relevé appel du jugement n° 1087 rendu le 25 juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dans la cause l'opposant à Madame ALLA AHOUE HELENE veuve BENTE relativement à un paiement de loyers et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

Déclare Madame ALLA AHOUE HELENE veuve BENTE recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne LA SOCIETE DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT AFRIQUE DE L'OUEST dite SCO AO à payer à Madame ALLA AHOUE HELENE veuve BENTE la somme de 24.000.000 de francs représentant la moitié des loyers échus et impayés correspondant à la période de janvier 2012 à décembre 2013 ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne la défenderesse aux dépens. »

En cause d'appel, LA SOCIETE DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT AFRIQUE DE L'OUEST soutient avoir conclu un bail à usage d'habitation avec les époux BENTE pour y loger son directeur général, M. GUY BENTE ;

Le 25 juillet 2016, Madame ALLA AHOU HELENE veuve BENTE sollicitait du Tribunal sa condamnation à lui payer la somme de 48.000.000 de francs à titre d'arriérés de loyers ;

Statuant, le Tribunal a fait partiellement droit à cette demande pour la somme de 24.000.000 de francs représentant sa part dans la communauté ayant existé entre elle et son défunt époux ;

L'appelante fait grief à cette juridiction d'avoir ainsi décidé alors que le décès de l'époux de l'intimée fait de la moitié des sommes réclamées une créance successorale pour laquelle elle doit justifier d'un titre de créance ;

En outre, précise LA SCO AO, alors que le loyer mensuel est d'un montant de neuf cents mille (900.000) francs, de son vivant, M. GUY BENTE qui était le cogérant et qui disposait seul de la signature sur les chèques s'est fait payer à ce titre la somme de deux millions (2.000.000) de francs mensuellement et a, par ce fait reçu un trop perçu de quarante-trois (43.000.000) avant son décès ; dès lors, elle ne doit aucun arriéré de loyer et le jugement de condamnation rendu à tort par le premier Juge doit par conséquent être infirmé ;

Quant à Madame ALLA AHOU HELENE veuve BENTE, elle expose que contrairement aux affirmations de l'appelante, nul n'est besoin pour une personne dont la qualité n'est pas contestée d'avoir un titre de créance pour agir en recouvrement de loyers ;

Relativement au montant du loyer, elle avance que celui-ci a été relevé à la somme de deux millions (2.000.000) de francs depuis courant année 2010 et que l'appelante ne s'y est pas opposée du vivant de M. GUY BENTE ;

L'intimée relève appel incident du jugement querellé et sollicite de la Cour

condamner l'appelante à lui payer la totalité des loyers dus par elle en tenant compte de sa double qualité d'épouse commune en biens et d'unique héritière du défunt ;

DES MOTIFS

I- EN LA FORME

A-Sur le caractère de la décision

Considérant que Madame ALLA AHOU HELENE veuve BENTE a conclu ;

Qu'il sied par conséquent de statuer contradictoirement à l'égard de tous ;

B- Sur la recevabilité des appels

Considérant que LA SOCIETE DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT AFRIQUE DE L'OUEST dite SCO AO et Madame ALLA AHOU HELENE veuve BENTE ont relevé appel principal et incident du jugement n° 1087 rendu le 25 juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a donc lieu de les déclarer recevables en leurs différents appels ;

II- AU FOND

A- Sur le bien fondé de l'appel principal

Considérant que LA SCO AO sollicite l'infirmité du jugement pour l'avoir condamné à payer la somme de 24.000.000 de francs à titre d'arriérés de loyers à l'intimée ;

Qu'elle soutient ne devoir aucune somme d'argent pour avoir payé aux époux BENTE au-delà de ce qui leur était dû ;

Considérant cependant qu'ayant pris en location la villa triplex sise à Cocody Riviera Golf Mafit et appartenant aux époux BENTE, elle ne rapporte pas la

preuve d'avoir payé les loyers échus de janvier 2012 à décembre 2013, les différentes pièces produites étant relatives aux frais de « location bureau Ouaga » et à des paiements faits à un certain Siriki Ouattara, toutes choses sans aucun rapport avec la présente procédure ;

Considérant par ailleurs qu'il ressort de l'attestation signée le 22 septembre 1998 par M. Jean-Michel Boukhers et produit au dossier de la cause que feu GUY BENTE bénéficiait d'une indemnité mensuelle de logement de neuf cents mille (900.000) francs ;

Que l'intimée qui affirme que ce montant a été revalorisé à deux millions (2.000.000) de francs n'en rapporte aucunement la preuve de sorte qu'il y a lieu de dire que l'appelante reste devoir au titre des 24 mois d'arriérés de loyer la somme de (24 x 900.000 francs) soit vingt et un millions six cents mille (21.600.000) francs ;

B- Sur le bienfondé de l'appel incident

Considérant que Madame ALLA AHOU HELENE veuve BENTE sollicite l'infirmité du jugement en ce qu'il a condamné la société appelante à lui payer seulement la moitié du montant de la condamnation ;

Qu'elle sollicite de la Cour statuant à nouveau, lui attribuer la somme totale en sa double qualité d'épouse commune en biens et d'unique héritière du défunt ;

Considérant qu'il est versé au dossier un acte de notoriété dressé par Maître Pierre Soule-Tholy, Notaire à Bayonne (France) ;

Qu'il est mentionné dans ce document que feu GUY BENTE laisse « pour recueillir sa succession, à défaut d'enfants ou de descendants et de père et mère... Madame AHOU BENTE...seule héritière » ;

Que dès lors, il sied de faire droit à la demande de l'intimée et de condamner LA SOCIETE DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT AFRIQUE DE

L'OUEST à lui payer la totalité des sommes dues au titre des arriérés de loyers d'un montant de 21.600.000 francs CFA ;

III- SUR LES DEPENS

Considérant que LA SOCIETE DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT AFRIQUE DE L'OUEST succombe à l'instance ;

Qu'il sied de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort :

En la forme :

Déclare LA SOCIETE DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT AFRIQUE DE L'OUEST dite SCO AO et Madame ALLA AHOUE HELENE veuve BENTE recevables en leurs appels principal et incident relevés du jugement n° 1087 rendu le 25 juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Au fond :

Dit LA SOCIETE DE COORDINATION ET D'ORDONNANCEMENT AFRIQUE DE L'OUEST dite SCO AO et Madame ALLA AHOUE HELENE veuve BENTE partiellement fondés en leurs appels respectifs ;

Infirme le jugement querellé ;

Statuant à nouveau :

Dit que le loyer mensuel est de neuf cents mille (900.000) francs CFA ;

Condamne LA SCO AO à payer à Madame ALLA AHOUE HELENE veuve BENTE en sa double qualité d'épouse commune en biens et d'unique héritière

du défunt la somme de vingt et un millions six cents mille (21.600.000) francs à titre d'arriérés de loyers ;

Laisse les dépens de l'instance à la charge de la société appelante.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier. /

M02007544

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

28 JUN 2019
REGISTRE A. J. Vol. 115 F° 50
N° 1029 Bord 1/1

REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de
Enregistrement et du Timbre