Appel 903 du 17/07/18

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2037/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 18/07/2018

Affaire :

MONSIEUR HAIDAR ALI

(Maître TOURE NEYEBOULMAN)

C/

MADAME EKEKE LAUREN VANESSA

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare l'action principale de monsieur HAIDAR Ali de même que la demande reconventionnelle de madame EKEKE Lauren Vanessa recevables et recevables;

Dit monsieur HAIDAR Ali partiellement fondé en sa demande ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame EKEKE Lauren Vanessa des locaux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute monsieur HAIDAR Ali du surplus de sa demande;

Dit la demande reconventionnelle de madame EKEKE Lauren Vanessa mal fondée;

L'en déboute ;

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

Condamne madame EKEKE Lauren Vanessa aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 JUILLET 20

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publ ordinaire du 18 Juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laqu siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, messie N'GUESSAN K. EUGENE, COULIBALY ADAMA EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emi** Greffier;

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

Monsieur HAIDAR ALI, né le 06 juillet 1985 à Sikensi, nationalité ivoirienne, promoteur immobilier, domicilié à Abid Cocody Danga ;

Ayant pour conseil, Maître TOURE NEYEBOULMAN S. Avocat cour, demeurant II Plateaux, las palmas, bloc A, bâtiment D, R 1ere porte à gauche, 01 BP 1021 Abidjan 01, téléphone : 22 52 85 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

Madame EKEKE LAUREN VANESSA, née le 30 mai 198 Yaoundé, de nationalité camerounaise, commerçant, locataire cl le requérant, demeurant à Marcory Biétry, en face de l'OSER ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 06 juin 2018, l'affaire a appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT OL N'GUESSAN épouse ZAH et la cause a été renvoyée au 27 juin 20 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture

030918

864/2018 ;

A l'audience du 27 juin 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 11 juillet 2018, prorogé au 18 juillet 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Ouï 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 d'huissier en date du 25 mai 2018, monsieur HAIDAR Ali a fait servir assignation à madame EKEKE Lauren Vanessa d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 06 juin 2018, aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à madame EKEKE Lauren Vanessa ;

-Ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-Condamner madame EKEKE Lauren Vanessa à lui payer la somme d'un million deux cent mille francs (1.200.000 F)CFA au titre des loyers échus et impayés ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

-Condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur HAIDAR Ali expose que, suivant contrat de bail à usage professionnel en date du 24 mai 2013, il a donné en location à la défenderesse deux magasins sis à Abidjan Marcory Bietry, moyennant loyer mensuel de quatre cent mille francs (400.000 F)CFA, payable à l'avance;

Il ajoute que celle-ci ne s'acquitte pas de ses charges locatives, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme d'un million deux cent mille francs (1.200.000 F)CFA, représentant les loyers échus et impayés d'octobre 2017 à décembre 2017 ;

Il explique qu'en dépit de ses démarches amiables et de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'il lui a servie, par exploit du 27 décembre 2017, madame EKEKE Lauren

Vanessa ne s'est pas exécutée ;

C'est pourquoi, il sollicite la résiliation du contrat de bail les liant, son expulsion des lieux loués et sa condamnation à lui payer les arriérés de loyers sus indiqués;

En réplique, madame EKEKE Lauren Vanessa explique qu'elle exploite un restaurant dans les locaux à elle donnés à bail par le demandeur;

Elle ajoute que lors de son entrée dans les lieux, monsieur HAIDAR Ali qui s'est engagé à effectuer les travaux de réhabilitation que nécessitaient son exploitation, ne s'est pas exécuté, en dépit de ses nombreuses interpellations;

Elle allègue que courant année 2015, ayant constaté que le bâtiment était dans un état de dégradation très avancé du fait de l'infiltration de l'eau dans les murs et dans le souci de ne pas perdre sa clientèle, elle a effectué avec l'accord de monsieur HAIDAR Ali, des travaux à hauteur de dix-huit millions de francs (18.000.000 F) CFA ;

Elle précise qu'alors qu'il a été convenu que le coût des travaux devait être amorti sur les loyers, contre toute attente, elle est assignée par devant le tribunal en résiliation de bail et en expulsion ;

Elle fait valoir que, suivant exploit du premier juin 2018, elle a remis au bailleur le montant réclamé et ne reste donc plus lui devoir au titre des loyers réclamés ;

Pour toutes ces raisons, elle prie le tribunal de débouter monsieur HAIDAR Ali de sa demande;

Au cours de la conférence du 21 juin 2018, la défenderesse a sollicité reconventionnellement le paiement de la somme de dix-huit millions de francs (18.000.000 F) CFA au titre des travaux effectués;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame EKEKE Lauren Vanessa a conclu;
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°1011/2016 du 08 décembre 2016, « *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, le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse, son expulsion des lieux loués ainsi que la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme d'un million deux cent mille francs (1.200.000 F)FCFA au titre des loyers échus et impayés;

Celle-ci demande reconventionnellement le paiement de la somme de dix-huit millions de francs (18.000.000 F) CFA au titre des travaux de réhabilitation qu'elle a effectués dans le local loué;

La demande en résiliation et en expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action principale et de la demande reconventionnelle

Les demandes principales et reconventionnelles ont été introduites dans les forme et délai légaux;

Elles sont donc recevables;

AU FOND

Sur le bien-fondé de la demande principale

Sur la demande en paiement des loyers échus

Le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme d'un million deux cent mille francs (1.200.000 F) CFA au titre des loyers échus et impayés d'octobre 2017 à décembre 2017 ;

En l'espèce, il ressort des pièces produites au dossier, notamment, l'exploit de remise de fonds valant paiement de loyers en date du 1er juin 2018 et de la facture établi le même jour par monsieur HAIDAR Ali pour le compte de madame EKEKE Lauren Vanessa, que celle-ci lui a remis la somme d'un million deux cent mille francs (1.200.000F) CFA représentant les loyers échus et impayés de la période d'octobre 2017 à décembre 2017 ;

Il s'en induit que les loyers réclamés par le demandeur ont été payés par la défenderesse, de sorte que celle-ci ne reste plus rien lui devoir au titre de loyers de la période réclamée;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur HAIDAR Ali mal fondé et de l'en débouter;

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

Le demandeur sollicite la résiliation du bail le liant à la défenderesse et l'expulsion de celle-ci des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, au motif qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés, d'octobre 2017 à décembre 2017;

La défenderesse s'y oppose au motif que le 1er juin 2018, elle s'est acquittée de la totalité du montant de ces loyers réclamés;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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, suivant exploit du 27 décembre 2017, le demandeur a mis en demeure la défenderesse de s'acquitter de ses loyers des mois d'octobre 2017 à décembre 2017, dans un délai d'un mois au risque de saisir le tribunal en vue de la résiliation du bail et le cas échéant son expulsion du local qu'elle occupe ;

Il est constant comme provenant des pièces au dossier, notamment, l'exploit de remise des fonds valant paiement de loyers, en date du 1er juin 2018, que la défenderesse n'a pas exécuté son obligation de paiement des arriérés de loyers dans le délai d'un mois à elle imparti dans la mise en demeure ;

Il s'en induit que les conditions de résiliation du bail liant monsieur HAIDAR Ali et madame EKEKE Lauren Vanessa sont réunies ;

Aussi convient-il, en application du texte sus visé, de dire que la demande de monsieur HAIDAR Ali est bien fondée, de prononcer la résiliation du bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de madame EKEKE Lauren Vanessa des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande reconventionnelle

Madame EKEKE Lauren Vanessa explique qu'elle a effectué des travaux de réhabilitation dans les magasins à elle loués pour un montant de dix-huit millions de francs (18.000.000 F) CFA, dont elle réclame paiement au demandeur ;

Aux termes de l'article 131 de l'acte uniforme précité, « Le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, peut être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur.

A défaut d'accord entre les parties, le preneur peut saisir la juridiction compétente dès l'expiration du bail à durée déterminée non renouvelé, ou encore dès la notification du congé du bail à durée indéterminée. » ;

Il résulte de ces dispositions que le bailleur ne peut être condamné à rembourser les frais de constructions et aménagements réalisés par le locataire dans les locaux loués que lorsqu'il les a autorisés ;

En l'espèce, du contrat de bail conclu par les parties le 24 mai 2013, il ressort en sa clause dit article V- d) que *le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation des locaux, sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur.* » ;

La défenderesse pour justifier sa demande, allègue que « *courant année 2015, ayant constaté que le bâtiment était dans un état de dégradation très avancé du fait de l'infiltration de l'eau dans les murs et dans le souci de ne pas perdre sa clientèle, elle a effectué avec l'accord de monsieur HAIDAR Ali, des travaux à hauteur de dix-huit millions de francs (18.000.000 F) CFA » ;*

Or, à l'analyse des pièces du dossier, il n'en existe aucune qui rapporte la preuve de travaux effectués par la défenderesse dans les locaux à elle loués par monsieur HAIDAR Ali encore moins de l'autorisation donnée par celui-ci pour la réalisation desdits travaux,

alors qu'en application de l'article 1315 alinéa 1 du code civil, il incombe à cette dernière de prouver cet accord, nécessaire au succès de sa prétention;

Ainsi, à défaut de preuve de travaux effectués et de l'autorisation du bailleur, il y a lieu de déclarer la demande en remboursement formulée par Madame EKEKE Lauren Vanessa, mal fondée et de l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur HAIDAR Ali sollicite 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 n'est pas contesté que la défenderesse occupe les lieux sans titre ni droit et sans paiement d'aucune somme d'argent alors que les lieux sont bien la propriété du demandeur;

il y a extrême urgence à permettre à ce dernier de pouvoir jouir paisiblement de son bien;

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

Sur les dépens

Madame EKEKE Lauren Vanessa succombe à l'instance;
Il y a lieu de la condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoire et en premier ressort ;

Déclare l'action principale de monsieur HAIDAR Ali de même que la demande reconventionnelle de madame EKEKE Lauren Vanessa recevables et recevables;

Dit monsieur HAIDAR Ali partiellement fondé en sa demande ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame EKEKE Lauren Vanessa des locaux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute monsieur HAIDAR Ali du surplus de sa demande;

Dit la demande reconventionnelle de madame EKEKE Lauren Vanessa mal fondée;

L'en déboute ;

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

Condamne madame EKEKE Lauren Vanessa aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N 00939515

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 28 AOUT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 67
N° 1423 Bord 489/1
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

MINISTERE DE LA JUSTICE
ET DES DROITS DE L'HOMME

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDIAN

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union - Discipline - Travail

ORDONNANCE N°2875/2018

Nous, Madame N'DRI AMON PAULINE, Vice-Président déléguée dans les fonctions du Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan;

Vu la requête aux fins de rectification en date du 29 Août 2018 présentée par Monsieur le Greffier en Chef du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Vu le jugement contradictoire N°2056/2018 du 18/07/2018 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans l'affaire opposant Monsieur HAIDAR ALI (demandeur) à Madame EKEKE LAUREN VANESSA (défenderesse) ;

Vu l'article 185 du Code de procédure Civile, Commerciale et Administrative.

Attendu qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le jugement, notamment à la page 1 en ce qui concerne le numéro d'enregistrement de l'affaire au Rôle Général ;

Attendu que cette erreur évidente doit être rectifiée, sans risque de modifier le jugement entrepris ni de porter atteinte à l'autorité de la chose jugée.

En conséquence, ordonnons la rectification du jugement N°2056/2018 du 18/07/2018 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, ainsi qu'il suit :

A la page 1, en lieu et place du « RG N°2037/2018 », il faudra désormais lire « RG N°2056/2018 » ;

Disons que la présente ordonnance de rectification sera mentionnée tant sur la minute que sur les expéditions qui auraient pu être délivrées.

Donnée en notre cabinet
Le jeudi 30 Août 2018

P/ LE PRESIDENT