

3000
115

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4153/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU
07/02/2018

Affaire :

Madame BLADI DESSIHE MARIE-
Carine épouse DAVISON
(SCPA DOGUE-ABBE YAO &
ASOCIES)

C/

SOUMAHORO ADAMA
(MAÎTRE ANTOINE KONAN
GEOFFROY)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare madame BLADI DESSIHE
MARIE-CARINE EPOUSE
DAVISON recevable en son action;

L'y dit cependant mal fondée ;

La déboute de toutes ses
prétentions ;

Condamne madame BLADI
DESSIHE MARIE-CARINE
EPOUSE aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 FEVRIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 07 février 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame N'DRI-AMON PAULINE, Président;

Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, EMERWA EDJIKEME,
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**,
Greffier ;

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

Madame BLADI DESSIHE MARIE-CARINE épouse DAVISON, née le 15 août 1984 à BOUAKE, de nationalité ivoirienne, commerçante, domiciliée à Abidjan, Marcory Zone 4/C, Rue Pierre Marie Curie, 11 BP 2080 Abidjan, Cel : 87-44-87-44

Ayant pour conseil, la SCPA DOGUE-ABBE YAO & ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan; y demeurant 29, BOULEVARD CLOZEL, 01 BP 174 Abidjan 01, Tél : 20-22-21-27/ 20-21-70-55/ Fax : 20-21-58-02, email: dogue@aviso.ci;

Demanderesse;

d'une part,

Et

Monsieur SOUMAHORO ADAMA, né le 1^{er} janvier 1955 à Danané, de nationalité ivoirienne, Cadre de banque à la retraite, propriétaire immobilier, résident à Cocody II Plateaux, après SOCOCE, 01 BP 1759 Abidjan 01, Cel : 05-73-70-99

Défendeur;

d'autre part,



090813
op d'ajm

Enrôlée pour l'audience du 30 novembre 2017, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 06 décembre 2017 devant la 3^e chambre B pour attribution ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée au 17 janvier 2018 pour instruction confiée au Juge KOKOGNY Séka Victorien ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 012/2018;

A l'audience du 17 janvier 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 07 février 2018 ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré comme suit;

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 en date du 21 novembre 2017, **madame BLADI DESSIHE MARIE-CARINE EPOUSE DAVISON** a fait servir assignation à **monsieur SOUMAHORO ADAMA**, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 30 novembre 2017, aux fins de s'entendre:

- Condamner à lui payer la somme de 108.062.000 FCFA dont 40.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction, 48.062.000 FCFA en réparation du préjudice matériel et 20.000.000 FCFA pour voie de fait;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose que suivant

contrat de bail du 04 mai 2012 prenant effet le 1^{er} juillet 2013, monsieur Soumahoro Adama lui a donné à bail à usage commercial un magasin sis à Abidjan-Cocody Les II Plateaux, moyennant un loyer mensuel de 180.000 FCFA ;

Elle explique que ledit contrat a été bien exécuté jusqu'à ce que dans la période allant du mois d'octobre 2015 au mois d'avril 2016, elle ferme son magasin pour cause de congé de maternité en Angleterre ;

Elle ajoute que pendant son absence, son bailleur lui a adressé une mise en demeure le 1^{er} mars 2016 puis obtenu le 10 mai 2016, une décision du juge des référés du tribunal de céans prononçant la résiliation du bail et son expulsion du local loué;

Elle souligne que le bailleur et elle, ont convenu de poursuivre leur bail sans exécuter ladite décision de sorte qu'elle a payé tous les arriérés de loyers ainsi que ceux des mois de juin et juillet 2016 postérieurs à la décision de justice ;

Elle indique que le contrat de bail se poursuivant entre eux, le bailleur l'a informée d'une augmentation de loyer passant de 180.000 FCFA à 200.000 FCFA;

Elle fait remarquer qu'elle lui a proposé de prendre en compte cette augmentation de loyer à compter du mois de janvier 2017 ;

Elle relève que postérieurement à ces faits, elle a le 09 novembre 2016, par voie d'huissier de justice, remis à son bailleur, la somme de 540.000 FCFA correspondant aux loyers des mois d'août 2016, septembre 2016 et octobre 2016 mais celui-ci a refusé de réceptionner ladite somme ;

Elle précise que le 17 novembre 2016, à l'aide d'un huissier de justice, d'un commissaire-priseur et de policiers, le bailleur a vidé son magasin de son contenu ;

Elle estime que leur bail ayant été poursuivi en dépit de la décision de résiliation et d'expulsion, le bailleur devrait pour obtenir son expulsion, soit lui donner congé, soit lui notifier une nouvelle mise en demeure qui devrait aboutir à une nouvelle décision de justice ;

Pour n'avoir pas procédé ainsi, elle considère que le bailleur a

rompu son bail de façon abusive de sorte qu'elle sollicite qu'il soit condamné à lui payer les montants sus indiqués ;

En réplique, le défendeur conteste avoir renoncé à l'exécution de la décision de justice prononçant la résiliation du bail et l'expulsion de la demanderesse;

Il soutient avoir accepté les arriérés de loyers qui lui sont dus ainsi que les indemnités d'occupation sur une période de deux mois après la décision judiciaire et au cours de laquelle la demanderesse occupait encore ses locaux ;

Il estime qu'en récupérant cet argent qui lui revient de droit, il n'a pas entendu reconduire le bail le liant à celle-ci ;

Il considère que le bail est résilié de sorte que la demanderesse qui ne fait pas la preuve de la poursuite dudit bail, doit être déboutée de toutes ses prétentions ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a conclu ;

Il convient de statuer par décision contradictoire à son égard;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 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 » ;

En l'espèce, le cumul des demandes est de 108.062.000 FCFA; ce montant étant supérieur à 25.000.000 FCFA, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la demanderesse a été initiée suivant les forme et délai légalement prescrits ; il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en remboursement des travaux effectués

La demanderesse sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 48.062.000 FCFA au titre des travaux effectués ;

Aux termes de l'article 131 de l'acte uniforme du traité OHADA portant sur le droit commercial général : « 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 ressort de ce texte que pour prétendre au remboursement des constructions réalisées, le preneur doit faire la preuve qu'il a exécutés lesdits travaux avec l'accord du bailleur ;

En l'espèce, la demanderesse ne fournit pas la preuve qu'elle a obtenu l'autorisation du bailleur avant la réalisation des travaux, pour lesquels, elle sollicite le remboursement ;

Il y a lieu en conséquence de la débouter de ce chef de demande comme mal fondé ;

Sur la demande en paiement d'indemnité d'éviction

Madame BLADI DESSIHE MARIE-CARINE EPOUSE DAVISON sollicite que le tribunal condamne le défendeur à lui payer la somme totale de 40.000.000F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

L'article 126 du même acte uniforme dispose : « *le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du contrat de bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction.*

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité , celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement » ;

Il ressort de ces dispositions que le bailleur est tenu de payer au preneur qui a droit au renouvellement de son bail, une indemnité d'éviction s'il entend obtenir son expulsion, laquelle indemnité, en cas de désaccord entre les parties sur le montant, est fixée par la juridiction compétente en tenant compte de divers éléments dont les investissements réalisés par le preneur, la situation géographique du local et les frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement ;

Il en découle à contrario que le preneur qui n'est plus titulaire du droit au renouvellement du bail du fait de la résiliation soit conventionnelle soit judiciaire, ne peut prétendre à une quelconque indemnité d'éviction de la part du bailleur ;

En l'espèce, l'ordonnance de référé RG 1533/2016 du 10/05/2016 de la juridiction présidentielle de céans a résilié le contrat de bail liant monsieur SOUMAHORO ADAMA à madame BLADI DESSIHE MARIE-CARINE EPOUSE DAVISON et ordonné l'expulsion de cette dernière du local loué;

Pour justifier son action, la demanderesse soutient qu'en dépit de ladite décision judiciaire, le bailleur a accepté de poursuivre le bail avec elle pour avoir accepté de réceptionner les arriérés de loyers et deux autres mois de loyers après cette décision ;

Or, le seul fait pour le bailleur de réceptionner après la décision judiciaire de résiliation du bail, les arriérés de loyer et les indemnités d'occupation payés spontanément par le preneur indélicat, ne saurait s'analyser en l'absence d'autres éléments probants, en une poursuite du bail déjà résilié ;

Il s'ensuit que la défenderesse dont le bail a été judiciairement résilié pour défaut de paiement des loyers, n'a pas droit au

renouvellement du bail de sorte qu'elle est mal fondée à prétendre à une quelconque indemnité d'éviction;

Dans ces conditions, il y a lieu, en application du texte précité, de la débouter de cette demande;

Sur la demande en paiement de dommages et intérêts pour voie de fait

La demanderesse sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 20.000.000 FCFA pour voie de fait consistant à son expulsion sans décision judiciaire ;

Il a été susjugé que la demanderesse a été expulsée à la suite de l'ordonnance de référé susmentionnée, à elle signifiée, suivie d'un procès-verbal de constat de fermeture de porte du 31 mai 2016, d'une ordonnance d'autorisation d'ouverture de porte du 08 juin 2016 et d'un procès-verbal d'expulsion en date du 15 novembre 2016;

Il en ressort que la demanderesse a été expulsée de manière régulière de sorte qu'il n'y a pas eu de voie de fait lui ouvrant droit à une quelconque réparation ;

Il convient en conséquence de la débouter de cet autre chef de demande comme mal fondé ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite que la présente décision soit assortie de l'exécution provisoire ;

Il est toutefois acquis que celle-ci a été déboutée de toutes ses prétentions ; il sied de dire que cette demande est sans objet de sorte qu'il convient de la rejeter;

Sur les dépens

La demanderesse succombe ; il y a lieu de la condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare madame BLADI DESSIHE MARIE-CARINE EPOUSE DAVISON recevable en son action;

L'y dit cependant mal fondée ;

La déboute de toutes ses prétentions ;

Condamne madame BLADI DESSIHE MARIE-CARINE EPOUSE aux dépens ;

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

N: 0028 26 88

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 MARS 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F. 24
N° 497 Bord. 175 69
RECU: Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et de l'Impôt

