REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2602/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU 17/01/2018

MADAME MAMBE ROHON ALEXANDRINE (CABINET DAKO ET GUEU)

Contre

MONSIEUR AHOUA AUGUSTIN

DECISION CONTRADICTOIRE

Vu le jugement avant dire droit RG N°2602/ 2017 du 18 octobre 2017 et l'ordonnance de rectification N°0169/2018 du 15 janvier 2018 ;

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par monsieur AHOUA AUGUSTIN;

Déclare madame MAMBE ROHON ALEXANDRINE et monsieur AHOUA AUGUSTIN recevables respectivement en leur action principale et demande reconventionnelle;

Dit madame MAMBE ROHON ALEXANDRINE partiellement fondée ;

Condamne monsieur AHOUA AUGUSTIN à lui payer la somme de huit cent trente-cinq mille (835.000) FCFA, correspondant à des reliquats de loyers pour la période allant du mois de septembre 2011 à juin 2017 ;

Déboute la demanderesse en l'état du surplus de ses prétentions;

Dit monsieur AHOUA AUGUSTIN mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours;

Condamne le défendeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 JANVIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 17 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;
Monsieur N'GUESSAN BODO, messieurs EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître BAH Stéphanie**, Greffier;

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

MADAME MAMBE ROHON ALEXANDRINE, née le 06/06/1949 à ADDAH(JACQUEVILLE), propriétaire immobilier, de nationalité Ivoirienne, demeurant à ABOBO SOGEPHIA (Abidjan) ; laquelle a élu domicile au cabinet DAKO ET GUEU, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Cocody cité des Arts 323 logements-rue des bijoutiers près de l'EGLISE UEESO, derrière la pharmacie COMOE, face au Groupe EDHEC Abidjan, immeuble C, escalier C, appartement N°1, 28 BP 80 Abidjan 28, téléphone 87 17 99 11/01 06 78 86 ;

Demanderesse,

D'une part ;

MONSIEUR AHOUA AUGUSTIN, locataire, majeur, de nationalité Ivoirienne, demeurant à ABOBO SOGEFIA ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 14/07/2017, l'affaire a été appelée et renvoyée au 11 Octobre 2017 devant la 3ème chambre B pour attribution;

A l'audience du 11/10/2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 18/01/2018 sur la forme ; puis à renvoyée à l'audience du 08/11/2017 pour être mis en délibéré sur le fond le 17/01/2018 ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs prétentions ;

Vu le jugement avant dire droit RG N°2602/ 2017 du 18 octobre 2017 et l'ordonnance de rectification N°0169/2018 du 15 janvier 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

En la présente cause, le tribunal a par jugement avant dire droit RG N°2602/2017 du 18 octobre 2017 et l'ordonnance de rectification N°0169/2018 du 15 janvier 2018, rendu la décision dont la teneur suit : « *Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;*
Avant dire droit ;
Invite le défendeur à produire au dossier les précédentes décisions de justice l'opposant à la demanderesse ;
Renvoie la cause et les parties à l'audience du 08 novembre 2017 à cet effet ;
Réserve les dépens. » ;

Advenue cette audience, le défendeur n'a pas produit les documents sollicités par le tribunal ;

SUR CE

En la forme

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir

Le défendeur plaide l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir au motif que la demanderesse n'est ni propriétaire du magasin loué ni sa bailleresse ;

Il résulte toutefois des pièces du dossier, notamment de l'avis d'impôt foncier de février 2014, de l'extrait d'acte de mariage N°1 du 27 juin 1969 de la sous-préfecture de Jacqueville et des déclarations des parties que le magasin, objet du bail est la propriété de monsieur BEUGRE Edjegni, défunt époux de la demanderesse ;

Ledit bien faisant partie intégrante de la communauté ayant existé entre elle et son époux, il s'ensuit que la demanderesse, en sollicitant la résiliation du contrat de bail du défendeur portant sur ce bien et par voie de conséquence son expulsion desdits lieux, dispose de la qualité pour agir;

Il convient dès lors de rejeter cette fin de non-recevoir comme mal fondée ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée

Le défendeur plaide l'irrecevabilité de l'action au motif qu'il existe deux décisions de justice prononcées en sa faveur dans la même cause, de sorte qu'il y a selon lui autorité de la chose jugée ;

Le tribunal constate toutefois qu'invité à produire lesdites décisions au dossier, le défendeur ne s'est point exécuté ;

Il y a lieu en conséquence de dire que ce moyen n'est pas justifié de sorte qu'il convient de le rejeter et de déclarer l'action de la demanderesse recevable comme conforme aux prescriptions légales de forme et de délai ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle formulée par le défendeur est conforme aux forme et délai légalement prescrits ;
Il convient de la déclarer recevable ;

Au fond

***Sur la demande en expulsion formulée par* madame MAMBE ROHON ALEXANDRINE**

Madame MAMBE ROHON ALEXANDRINE sollicite l'expulsion du défendeur des lieux loués pour défaut de paiement des loyers ;

Suivant les dispositions 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 »;

Il résulte du texte susvisé que l'expulsion du preneur indélicat est la conséquence de la résiliation du contrat de bail le liant au bailleur ;

En l'espèce, la demanderesse sollicite l'expulsion du défendeur sans avoir préalablement demandé la résiliation du contrat de bail les liant ;

Il sied en conséquence de la débouter en l'état pour ce chef de demande;

Sur la demande en paiement des loyers échus et impayés

La demanderesse sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de neuf cent dix mille (910.000) FCFA, représentant soixante et onze (71) mois de loyers échus et impayés, couvrant la période allant du mois de septembre 2011 à juin 2017 ;

Le tribunal constate toutefois que le défendeur a justifié au dossier le paiement des loyers des mois de juin 2014, juillet 2014, août 2014, septembre 2014 et février 2015, correspondant à cinq (05) mois de loyers, soit la somme de 75.000 FCFA à déduire du montant initial réclamé et dire que le preneur reste en définitive devoir la somme de 835.000 FCFA à la défenderesse ;

Suivant l'article 133 alinéa 1 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 »*;

En outre, l'article 112 alinéa 1 dudit acte uniforme énonce : *« En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.» ;*

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis que les parties demeurent dans les liens contractuels qu'elles ont librement conclu, dès lors que la preuve de sa résiliation ou de son annulation, conventionnellement ou judiciairement n'a pas été rapportée par le défendeur ;

Par ailleurs, il n'est pas contesté que ce dernier a manqué à son obligation de payer les loyers et il reste devoir les loyers échus et impayés d'un montant de huit cent trente-cinq mille (835.000) FCFA, correspondant à des reliquats de loyers pour la période allant du mois de septembre 2011 à juin 2017 ;

Dans ces conditions, il s'impose conformément aux textes précités, de dire que le défendeur monsieur AHOUA AUGUSTIN reste devoir la somme totale de huit cent trente-cinq mille (835.000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers et de le condamner à payer ladite somme à la demanderesse;

Sur la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive

Le défendeur sollicite la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

La procédure abusive est celle qui n'est fondée sur aucun droit et qui est initiée dans le seul but de nuire à autrui ;

En l'espèce, il a été susjugé que le défendeur reste devoir plusieurs mois de loyers impayés à la demanderesse ;

Il s'ensuit que la procédure engagée par celle-ci en son encontre n'est point abusive ;

Il convient en conséquence de rejeter cette demande comme mal fondée ;

Sur l'exécution provisoire

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

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, le tribunal a condamné le défendeur à payer à la demander la somme de huit cent trente-cinq mille (835.000) FCFA, correspondant à des reliquats de loyers pour la période allant du mois de septembre 2011 à juin 2017 ;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à permettre à celle-ci de disposer des fruits générés par son local;

En conséquence, il s'impose d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Le défendeur succombant à l'instance, il doit en supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit RG N°2602/ 2017 du 18 octobre 2017 et l'ordonnance de rectification N°0169/2018 du 15 janvier 2018 ;

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par monsieur AHOUA AUGUSTIN;

Déclare madame MAMBE ROHON ALEXANDRINE et monsieur AHOUA AUGUSTIN recevables respectivement en leur action principale et demande reconventionnelle;

Dit madame MAMBE ROHON ALEXANDRINE partiellement fondée ;

Condamne monsieur AHOUA AUGUSTIN à lui payer la somme de huit cent trente-cinq mille (835.000) FCFA, correspondant à des

reliquats de loyers pour la période allant du mois de septembre 2011 à juin 2017 ;

Déboute la demanderesse en l'état du surplus de ses prétentions;

Dit monsieur AHOUA AUGUSTIN mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours;

Condamne le défendeur aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

4N° 0028047

25/0 x 835000 = 20875

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ..... 07 FEV 2018 .....

REGISTRE A.J. - Vol. 401 F° 11

N° 272 Bord. 68 / 121

REÇU : Vingt mille huit cent soixante quinze frs

Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre