

G/S

N° 45 COM/19
DU 29/03/2019

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

REPUBLICQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN- COTE D'IVOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 29 MARS 2019

AFFAIRE :

M. NOUJAIM JULIEN

(Me KAKOU GNADJE JEAN)

C/

M. AKMEL SERGE CONSTANT

(SCPA KONAN-LOAN &
ASSOCIES)

154 000 3 000 157 000

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt neuf Mars deux mil dix neuf**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président,
PRESIDENT ;

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur **DANHOUE GOGOUE ACHILLE**, Conseillers à la Cour,
MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUDA**,
Greffier ;

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

ENTRE : Monsieur **NOUJAIM Julien**, né le 14 avril 1975 à Chalenouy-Malabry, de nationalité française, Commerçant, demeurant à Abidjan Marcory Biétry, propriétaire de l'Athlétic Club ;

APPELANT

Représenté et concluant par Maître KAKOU GNADJE Jean, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET: Monsieur **AKMEL Serge Constant**, né le 09 août 1968 à Daloa, de nationalité Ivoirienne, Directeur de Société, Exploitant le Bar-discothèque dénommé « Le Privé » demeurant à Abidjan Zone 4C ;



97 NOV 2019
GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

INTIME

Représenté et concluant par la SCPA KONAN-LOAN et Associés,
Avocat à la Cour, son conseil ;

D'AUTRE PART

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

FAITS : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N° 3699/17 du 21 Décembre 2017 enregistré au Plateau le 21 Février 2018 (reçu : 251.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 14 Mars 2018, M. NOUJAIM JULIEN a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné M. AKMEL SERGE CONSTANT à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 20 Avril 2018 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 497 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 20 Juillet 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 09 Novembre 2018 a requis qu'il plaise à la Cour : - Déclarer Monsieur NOUJAIM JULIEN et monsieur AKMEL SERGE CONSTANT recevables et partiellement fondés en leurs appels principal et incident ; Au fond, dire et juger comme ci-dessus spécifié et condamner monsieur AKMEL SERGE aux dépens ;

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 29 Mars 2019 ;



Advenue l'audience de ce jour, 29 Mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LACOUR

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 12 octobre 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 14 Mars 2018, Monsieur NOUJAIM JULIEN, commerçant, demeurant à ABIDJAN MARCORY BIETRY et ayant pour conseil Maître KACOU GNADJE JEAN, Avocat à la Cour a relevé appel du jugement commercial contradictoire n°1901/2017 et 3699/2017 rendu le 21 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui en la cause, a statué comme suit ;

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'intervention forcée de Maître GNACO LEUBE LUCIEN et POHAN HERVE NOËL;

Dit Monsieur AKMEL SERGE CONSTANT partiellement fondé en son action ;

Condamne Monsieur NOUJAIM JULIEN à lui payer la somme de 25 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Le déboute du surplus de sa demande ;

Dit Monsieur NOUJAIM JULIEN bien fondé en sa demande reconventionnelle ;

Condamne Monsieur AKMEL SERGE CONSTANT à lui payer la somme de 16 000 000 FCFA à titre d'arriérés de loyers ;



Ordonne la compensation des créances des parties ;

En conséquence, après compensation, condamne Monsieur NOUJAIM JULIEN à payer à Monsieur AKMEL SERGE CONSTANT, la somme de 9 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts »;

Au soutien de son appel, Monsieur NOUJAIM JULIEN explique que par ordonnance de référé en date du 03 Novembre 2016, il a obtenu l'expulsion de Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT du local qu'il occupait dans sa propriété et dans lequel il exploitait une boîte de nuit ;

Il ajoute que cette décision a été signifié à parquet le 09 Novembre 2016 parce que l'huissier instrumentaire qui s'était transporté dans le local loué par Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT a trouvé les portes du local fermé de sorte qu'il n'a pu lui délaisser une copie ;

Il indique qu'après avoir fait dresser un procès-verbal de constat de fermeture de portes, il a obtenu une ordonnance d'ouverture de portes et il a commis Maître POHAN HERVE NOËL pour l'exécution et Maître GNOUKOURI ALEXIS, Commissaire-priseur a été désigné pour garder les biens qui pourraient se trouver dans les locaux qui étaient occupés par Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT ;

Il déclare que le 02 décembre 2016, Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT a été expulsé des locaux qu'il louait et qu'en réalité celui-ci avait auparavant vidé les lieux de son contenu à l'exception de quelques petites bricoles et ferrailles ;

Il relève qu'après son expulsion par Maître POHAN HERVE NOËL, Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT a saisi le Tribunal de Commerce pour le voir condamner à lui payer la somme de 300 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts en indiquant qu'il n'avait reçu signification d'aucune décision de justice et qu'en l'empêchant d'avoir accès à son fonds de commerce, il a commis une faute délictuelle qui méritait réparation sur le fondement de l'article 1382 du code civil ;

Il fait valoir qu'il s'est non seulement opposé à cette demande qui ne se justifiait pas, mais il a son tour formulé une demande



reconventionnelle pour voir condamner Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT à lui payer la somme de 16 000 000 FCFA à titre d'arriérés de loyers ;

Il conteste en premier lieu la décision du Tribunal qui l'a condamné à payer à Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT, la somme de 25 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts, parce que selon lui, Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT n'a subi aucun préjudice, mais en plus ce montant est exorbitant ;

Il estime que toutes les procédures ont été accomplies régulièrement jusqu'à l'expulsion de Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT de sorte que c'est à tort que pour justifier sa condamnation, le Tribunal a indiqué qu'en sa qualité de mandant, il était tenu des fautes commises par l'huissier, son mandataire ;

Pour sa part, Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT, intimé explique que Maître POHAN HERVE NOËL, l'huissier commis par Monsieur NOUJAIM JULIEN a procédé à son expulsion en violation des dispositions du code de procédure civile prescrites pour la signification des actes d'huissier de justice ;

En effet, précise-t-il, la signification de la décision ordonnant son expulsion a été faite à parquet alors que la signification à parquet ne peut être faite que si la personne visée par l'exploit a quitté son domicile et si son nouveau domicile ou résidence actuelle sont inconnus ;

Il rappelle qu'une telle signification ne peut être faite qu'après que l'huissier ait effectué toutes les diligences pour retrouver le destinataire de l'acte et après avoir mentionné ces diligences dans l'exploit de signification, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce ;

Par ailleurs, il fait observer que Monsieur NOUJAIM JULIEN ne peut pas valablement soutenir qu'au moment où l'huissier procédait à son expulsion, il avait totalement déménagé ses affaires et que l'huissier et le commissaire-priseur n'ont trouvé qu'un tas de ferrailles dans un coin du local ;

Selon lui, cette déclaration est en parfaite contradictions avec les indications portées dans le procès-verbal d'ouverture des portes surtout qu'il est indiqué dans ledit procès-verbal qu'il a été fait



appel à Maître GNONKOURY ALEXIS, Commissaire-priseur afin qu'il vienne chercher les effets délaissés dans le local ;

Enfin, il soutient que l'attitude de Monsieur NOUJAIM JULIEN lui a fait perdre toute possibilité de déménager son matériel ou de revendre son fonds de commerce de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal l'a condamné à lui payer la somme de 25 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Il a fait appel incident pour demander à la Cour de débouter Monsieur NOUJAIM JULIEN de sa demande tendant à le voir condamner à lui payer la somme de 16 000 000 FCFA correspondant à des arriérés de loyers sur la période allant de juin 2015 à octobre 2016;

Il explique en effet que dans le cadre de l'aménagement de la voirie de la ville d'Abidjan, le Gouvernement a décidé d'élargir le Boulevard de Marseille et devant l'imminence des travaux, il a reçu le 11 Mars 2015 de l'Etat de Côte d'Ivoire, par le biais du Ministère des Infrastructures économiques, une mise en demeure d'avoir à libérer le périmètre occupé au plus tard le 22 Mars 2015, date à laquelle l'Etat procédera à son déguerpissement ;

Du fait de cette situation, il n'a pu poursuivre son activité dans le local loué parce que ledit local devait être incessamment détruit;

Il estime que Monsieur NOUJAIM JULIEN qui était informé de la décision de déguerpissement et de la mise en demeure qui lui a été servie ne pouvait plus réclamer des loyers postérieurement à cette mise en demeure

Selon lui, Monsieur NOUJAIM JULIEN n'est pas fondé à solliciter sa condamnation au paiement de la somme de 16 000 000 FCFA pour des impayés de loyers allant de la période de Juin 2015 à octobre 2016 ;

Pour sa part, le ministère Public dans ses écritures en date du 12 octobre 2018 a conclu à la reformation du jugement entrepris

Sur la demande en paiement de dommages-intérêts de l'appelant, le Ministère Public a indiqué que le montant de 25 000 000 FCFA était élevé



et qu'il y a lieu d'octroyer à l'intimé, la somme de 5 000 000 FCFA à ce titre ;

Sur la demande en paiement d'arriérés de loyers, le Ministère Public a conclu à la confirmation de la décision du premier juge;

Enfin, sur la compensation le Ministère Public a relevé qu'il y a lieu de procéder à la compensation des créances des parties et condamner Monsieur AKMEL SERGE CONSTANT à payer à Monsieur NOUJAIM JULIEN, la somme de 11000 000 FCFA à titre d'arriérés de loyers ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu en cours de procédure et conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité des appels principal et incident

L'appel de monsieur NOUJAIM JULIEN relevé selon les forme et délai est recevable ;

Il convient également de déclarer recevable l'appel incident relevé par Monsieur AKMEL CONSTANT SERGES ;

Au fond

Sur les dommages-intérêts

Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT soutient qu'il a été irrégulièrement expulsé du local ayant fait l'objet de contrat de bail et il sollicite en conséquence, la condamnation de Monsieur NOUJAIM JULIEN à lui payer diverses sommes d'argent en réparation de son préjudice ;

Monsieur NOUJAIM JULIEN pour sa part estime que cette demande n'est pas fondée parce que Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT ne rapporte pas la preuve du préjudice qu'il a subi du fait de son expulsion qui est intervenue de façon régulière ;



En l'espèce, Maître POHAN HERVE NOËL, l'huissier de justice commis par Monsieur NOUJAIM JULIEN a procédé à l'expulsion de Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT en violation des dispositions des articles 247 alinéa 1 et 251 du code de procédure civile prescrite pour la signification des actes d'huissier de justice ;

En effet, celui-ci avait l'obligation de signifier la décision d'expulsion de Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT à son domicile qui était connu et non à parquet ;

Par ailleurs, il devait en outre procéder à un inventaire détaillé des biens se trouvant dans le local ayant fait l'objet de contrat de bail ;

En ayant pas accompli toutes ces diligences, l'huissier a commis une faute professionnelle qui doit être mise à la charge de son mandant, Monsieur NOUJAIM JULIEN;

Celui-ci, en application des règles relatives au mandat est tenu des fautes professionnelles commises par l'huissier de justice mandataire ;

Le Tribunal ayant statué dans ce sens, il y a lieu de confirmer sa décision en ce qu'il a condamné Monsieur NOUJAIM JULIEN à payer à Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT, la somme de 25 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts du fait de son expulsion irrégulière ;

Sur l'appel incident

Monsieur AKMEL SERGE CONSTANT a fait appel incident pour demander à la Cour d'infirmier la décision du Tribunal en ce qu'il l'a condamné à payera Monsieur NOUJAIM JULIEN, la somme de 16 000 000 FCFA correspondant à des arriérés de loyers sur la période allant du juin 2015 à octobre 2016 ;

L'article 112 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général dispose **qu'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 ;**

En l'espèce, dans le cadre du projet de réhabilitation et d'élargissement du Boulevard de Marseille sis à Abidjan, l'Etat de Côte



d'Ivoire a adressé à Monsieur AKMEL SERGE CONSTANT en date du l'i Avril 2015, une mise en demeure d'avoir à libérer le local ayant fait l'objet du bail ;

Dès cet instant, le contrat de bail a pris fin d'autant plus que Monsieur AKMEL SERGE CONSTANT qui n'avait plus la jouissance des lieux a cessé l'exploitation du fonds de commerce du fait de l'avis de cessation d'activité adressé aux commerçants par le Ministère des Infrastructures Economiques ;

D'ailleurs, Monsieur NOUJAIM JULIEN ne conteste pas ce fait puisqu'il a indiqué dans son acte d'appel que sa condamnation au paiement de dommages-intérêts ne se justifiait pas parce que Monsieur AKMEL SERGE CONSTANT a arrêté l'exploitation de son activité depuis belle lurette et que son fonds de commerce n'avait plus aucune consistance ;

Ainsi, convient-il de débouter Monsieur NOUJAIM JULIEN de sa demande en paiement d'arriérés de loyers ;

Le premier juge n'ayant pas statué dans ce sens, il y a lieu d'infirmier sa décision sur ce point ;

Sur les dépens

Monsieur NOUJAIM JULIEN ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;

Déclare Messieurs NOUJAIM JULIEN et AKMEL SERGE CONSTANT recevables en leur appel principal et incident relevés du jugement commercial contradictoire n°1901/2017 et 3699/2017 rendu le 21 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Déclare Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT bien fondé en son appel incident ;

Reformant le Jugement entrepris

Déboute Monsieur NOUJAIM JULIEN de sa demande en paiement d'arriérés de loyers;

Confirme le jugement querellé en ce qu'il a condamné Monsieur NOUJAIM JULIEN à payer à Monsieur AKMEL SERGES CONSTANT, la somme de 25 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Condamne Monsieur NOUJAIM JULIEN aux dépens ;

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

Et ont signé le Premier Président et le Greffier.

1,5 % 25.000.000 = 154.000 =
ENREGISTRE A ABIDJAN
Le 07.10.2019
REGISTRE A JV 45 F° 44
N° 343 Bord 9021 4
Reçu: cent cinquante
9.10.2019 Le Receveur