

24.1.19

G.A.M

N° 42

DU 18/01/2019

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

**ARRET COMMERCIAL
CONTRADICTOIRE**

2^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

MONSIEUR EZANI ELLIA
PKAGNINI

C/
MLLE DOUA EMMA
SANDRINE AMLAN

(Me TAKORE-KONAN ET
ASSOCIES)

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

**DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE**

AUDIENCE DU VENDREDI 18 JANVIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, deuxième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi dix huit janvier deux mille dix neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORI HENRIETTE, Président de Chambre,
PRESIDENT ;

Mesdames OUATTARA M'MAN et KOUASSI AMOIN
HARLETTE EPOUSE WOGNIN, Conseillers à la Cour,
Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBAMELE AHOU
MARIETTE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur EZANI ELLIA PKAGNINI, né le 16 novembre 1970 à Bingerville, de nationalité, gérant d'entreprise, demeurant à COCODY II Plateaux Aghien (LAS PALMAS), Cel : 07 79 74 90/52 80 48 47 ;

APPELANT

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART ;

Et :

MADEMOISELLE DOUA EMMA SANDRINE
AMLAN, née le 02 mai 1979 à Abidjan commune de Treichville, de nationalité ivoirienne, Ingénieur Marketing, demeurant à Abidjan-Cocody les II Plateaux Aghien , 06 BP 886 Abidjan 06, Cel : 05 71 82 39 ;

INTIMEE ;



Représentée et concluant par Maître TAKORE -KONAN & ASSOCIES, 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°2769 du 06 décembre 2017, enregistrée au Plateau le 22 décembre 2017(reçu : dix huit mille francs), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 11 janvier 2018, Monsieur EZANI ELLIA EPKAGNI a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné dame DOUA EMMA SANDRINE AMLAN, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 19 janvier 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°89 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 16/11/2018 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 18 janvier 2019;

Advenue l'audience de ce jour Vendredi 18 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

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

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du jeudi 11 janvier 2018, EZANI ELLIA KPAGNINI, a relevé appel du jugement civil n°2769/2017 rendu le 06 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement en et en premier ressort ;
Déclare Mademoiselle DOUA EMMA SANDRINE AMLAN, recevable en son action;
L'y dit bien fondée ;
Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
Ordonne l'expulsion de Monsieur EZANI ELLIA KPAGNINI des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;
Condamne le défendeur aux dépens » ;

Au soutien de son appel monsieur EZANI Ellia Kpagnini expose que par contrat de bail à usage professionnel conclu avec mademoiselle DOUA Emma Sandrine Amlan, il a pris en location la villa n°256 sise à Abidjan, Cocody Deux Plateaux, moyennant un loyer mensuel de 220.000 FCFA ; qu'à compter du 05 septembre 2016, la bailleuse désirant l'expulser, a refusé de réceptionner les loyers payés, puis se ravisant a accepté l'offre réelle de paiement de la somme de 880.000 FCFA représentant les loyers des mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2016, à elle faite par exploit d'huissier du 20 décembre 2016 ;

Il indique que ce faisant, il a soldé ses arriérés de loyer de l'année 2016 ; que le 28 juin 2017, il a, à nouveau fait offrir à mademoiselle DOUA Emma Sandrine Amlan par voie d'huissier la somme de 1.100.000 FCFA au titre des loyers impayés des mois de janvier, février, mars, avril et mai 2017 ; qu'ainsi il ne restait devoir aucun loyer, le mois de juin n'étant pas échu ;

Il relève que c'est donc sans fondement que le Tribunal a ordonné son expulsion des locaux loués pour non-paiement des loyers des mois de décembre 2016 et juin 2017 ; Il fait grief au jugement querellé d'avoir ainsi statué en dépit de l'irrecevabilité de l'action de mademoiselle DOUA Emma Sandrine Amlan du fait qu'il n'est redevable d'aucun arriéré de loyer ;

Il ajoute également que la décision a été déclarée contradictoire alors qu'il n'a pas comparu pour faire valoir ses moyens de défense;

Il conclut enfin qu'avant que le Tribunal vide son délibéré, il continuait régulièrement de payer le loyer comme l'attestent les différents procès-verbaux de remise de fonds, de sorte qu'on ne peut pas valablement l'expulser ;

Aussi plaide-t-il l'infirmation du jugement querellé ;

En réplique, mademoiselle DOUA Emma Sandrine Amlan, par le canal de son conseil, la SCPA TAKORE-KONAN & Associés, Avocat à la Cour, fait valoir que monsieur EZANI Ellia Kpagnini ne s'est pas acquitté des loyers échus de sept (07) mois représentant la somme de 1 540 000 F CFA allant de décembre 2016 à juin 2017 en violation des termes de l'article 23 du contrat de bail les liant;

Elle indique que toutes les démarches entreprises par elle en vue de recouvrer les arriérés de loyer se sont heurtées à la mauvaise foi du preneur, qui lui a versé seulement la somme de 1.100.000 FCFA laissant les loyers des mois de décembre 2016 et juin 2017 impayés;

Elle fait remarquer que contrairement aux allégations de l'appelant, la décision attaquée est contradictoire parce qu'il a comparu le 26 juillet 2017 pour faire fait valoir ses moyens de défenses ;

En conséquence, elle conclut à la confirmation du jugement querellé ;

EN LA FORME

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Mademoiselle DOUA Emma Sandrine Amlan a été représentée ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de monsieur EZANI Ellia Kpagnini est conforme aux dispositions des articles 168 et 325 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;
Il convient de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité pour agir

Aux termes de l'article 3 du code de procédure civile que, l'action n'est recevable que si le demandeur justifie de la qualité pour agir en justice ;
Il en résulte que la recevabilité de l'action de mademoiselle DOUA Emma Sandrine Amlan ne s'apprécie pas par rapport au bien fondée ou non de sa demande, mais plutôt en sa qualité, capacité et intérêt à agir qui n'est pas remise en cause en l'espèce ;

Il convient dans ces conditions de déclarer ce moyen mal fondé et de le rejeter ;

Sur le bienfondé de la résiliation du bail et l'expulsion

Il est constant comme résultant des pièces de la procédure, notamment du procès – verbal de remise de fonds en date du 20 décembre 2016 que l'appelant a payé la somme de 880.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés des mois d'aout à

novembre 2016 ;

L'analyse du procès-verbal d'offre réelle du 28 juin 2017 fait apparaître que sur un total de 7 mois d'arriérés seulement 5 ont été payés par monsieur EZANI Ellia Kpagnini de sorte qu'il reste encore redevable de 2 mois de loyers échus et impayés ; En effet l'argument du mois de juin qui n'était pas échu ne saurait être retenu, l'article 23 du contrat de bail stipulant que le loyer est payable d'avance, le premier jour de chaque ; or en l'espèce à la date du 28 juin 2017, le preneur ne s'était pas acquitté du loyer du mois de juin 2017 ;

Monsieur EZANI Ellia Kpagnini conteste ces arriérés sans toutefois produire les quittances de paiement des loyers échus ;

N'ayant pas respecté les clauses et conditions du bail, après la mise en demeure, c'est valablement que le premier juge, en application de l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, a ordonné l'expulsion de monsieur EZANI Ellia Kpagnini des lieux qu'il occupe ;

Il convient par conséquent, de confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Monsieur EZANI Ellia Kpagnini succombe ;

Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare monsieur EZANI Ellia Kpagnini recevable en son appel ;

L'y dit mal fondé ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à sa charge ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier

 MVO 28 28/13
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
21 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre


2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
20100