

30000

APPEL N° 970 DU 24/07/19

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4044/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
Du 06/02/2019

Affaire :

Madame KOUAKOU épouse
ATTOUNGBRE ELISE

C/

DIETIKER SABINE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action principale
de madame KOUAKOU épouse
ATTOUNGBRE ELISE et les
demandes reconventionnelles de
madame DIETIKER SABINE ;

Dit madame KOUAKOU épouse
ATTOUNGBRE ELISE mal fondée en
son action ;

L'en déboute ;

Dit madame DIETIKER SABINE
partiellement fondée en ses demandes
reconventionnelles ;

Ordonne la réparation de la toiture
du local occupé par madame
DIETIKER SABINE aux frais de
madame KOUAKOU épouse
ATTOUNGBRE ELISE, la bailleresse ;

Dit sans objet la demande de madame
DIETIKER SABINE relative à son
maintien dans le local loué ;

Déboute madame DIETIKER SABINE
du surplus de ses demandes ;

Condamne la demanderesse aux
dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 FEVRIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 06 février 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle
siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE, Président ;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse
TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA
CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

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

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

MADAME KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE, née le 19
août 1964 à Bouaké, Commerçante, de nationalité ivoirienne, domicilié
à Abidjan Port-Bouët ;

Demanderesse;

Et ;

Madame DIEKER SABINE, majeure, commerçante de nationalité
ivoirienne, domiciliée à Abidjan, Commune de Port-Bouët ;

Défenderesse ;

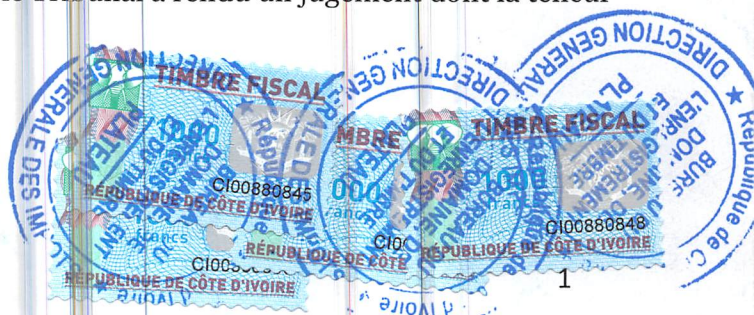
D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 29 novembre 2018, l'affaire a été appelée et
renvoyée au 05 décembre 2018 devant la 3^e chambre pour attribution;
La cause a subi plusieurs renvois dont le dernier est intervenu le 26
décembre 2018 pour la défenderesse ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être
rendue le 06 février 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur
suit;

LE TRIBUNAL,



120 44
6m 120000

ot

Vu les pièces du dossier ;
Où 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 22 Novembre 2018, madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE a fait servir assignation à madame DIETIKER SABINE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 29 novembre 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- ordonner l'expulsion de madame DIETIKER SABINE du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- la condamner aux dépens ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Au soutien de son action, madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE expose qu'elle a donné en location à usage professionnel à madame DIETIKER SABINE son local sis dans la commune de Port Bouet, moyennant un loyer mensuel de 40.000 FCFA, payable le 05 de chaque mois ;

Elle explique que cette dernière ne s'acquitte pas de ses loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 640.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés de la période d'août 2017 à novembre 2018 ;

Elle fait savoir qu'en dépit de la mise en demeure qu'elle lui a servie le 17 février 2018, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Poursuivant, elle allègue qu'elle n'a jamais donné son accord à la défenderesse pour effectuer des travaux d'aménagement du local ;

En outre, elle fait observer que la défenderesse a confié des travaux de réparation de la toiture du magasin à des ouvriers peu qualifiés qui ont perforé les tôles ;

Elle relève que cette situation a entraîné des problèmes d'étanchéité, de sorte que tout le local est désormais en état de dégradation ;

Elle prétend que l'attitude de madame DIETIKER SABINE lui cause un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser ;

C'est pourquoi, elle prie le tribunal d'ordonner son expulsion du local qu'elle occupe, conformément aux dispositions de l'article 1741 du code civil ;

En réplique, la défenderesse fait valoir que, ne résidant pas en Côte

d'Ivoire, elle a convenu avec la demanderesse d'un règlement trimestriel des loyers et ajoute qu'elle s'est toujours acquittée régulièrement de son obligation ;

Elle indique que lors de son entrée dans le local, elle y a effectué avec l'autorisation de sa bailleuse des travaux pour un montant d'un million cinq cent mille (1 500 000) francs CFA et qu'elles ont convenu que ledit montant devait être remboursé par le nouveau locataire au moment où elle quitterait les lieux ;

Elle souligne qu'en raison de la vétusté de la toiture du local, les eaux de pluie ont commencé à infiltrer le magasin et à endommager ses marchandises ;

Elle prétend qu'elle a alors proposé à la demanderesse de réaliser les travaux de réparation et déduire progressivement des loyers à échoir le coût des travaux et cette dernière a refusé ;

Elle fait savoir que madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE lui a donc demandé de lui remettre les clés au fin de procéder elle-même auxdits travaux ;

Elle soutient qu'elle a ainsi gardé par devers elle les clés qu'elle lui a restitué un mois après ;

Elle ajoute qu'elle a par la suite réintégré le local, puis versé la somme de 120.000 FCFA représentant trois mois d'avance de loyers, et un rendez-vous a été fixé avec la demanderesse pour procéder à l'état des lieux contradictoire des locaux ;

Toutefois, poursuit-elle, la demanderesse ne s'est jamais rendu disponible pour procéder à cette formalité et dès les premières pluies, elle a constaté que cette dernière n'a pas réalisé les travaux de réparation, puisque l'eau a continué d'infiltrer le magasin en passant par le toit, rendant le local hors d'usage ;

Elle explique qu'elle ne peut y exercer son activité et conclut qu'elle ne reste donc rien devoir à la bailleuse au titre du loyer ;

Elle allègue que contrairement à leur accord, madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE ne lui laisse pas la possibilité de trouver un autre locataire qui va lui restituer le montant qu'elle a dépensé pour la réhabilitation du local ;

Pour toutes ces raisons, elle prie donc le tribunal d'ordonner son maintien dans les lieux loués jusqu'au remboursement intégral de la somme d'un million cinq cent mille (1 500 000) F CFA qu'elle a dépensée pour effectuer les travaux d'aménagements ;

En outre, elle demande d'ordonner la réparation de la toiture aux frais de madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE, et de la préserver du paiement des loyers pendant tout le temps que va durer

ladite réparation ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame DIETIKER SABINE a comparu et 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 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, la demanderesse sollicite l'expulsion de madame DIETIKER SABINE du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

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

L'action principale de madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE et les demandes reconventionnelles de madame DIETIKER SABINE ont été introduites dans les forme et délai légaux;

Elles sont donc recevables ;

AU FOND

Sur l'action principale

Sur la demande en expulsion

Madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE prie le tribunal d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local loué ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que: « *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 ressort de cette disposition que l'expulsion du locataire est une conséquence de la résiliation du contrat de bail qui lie les parties ;

En l'espèce, la demanderesse n'a pas sollicité la résiliation du bail qui la lie à madame DIETIKER SABINE, ce qui induit que le lien contractuel subsiste entre les parties ;

Dans ces conditions, madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE est mal fondée à solliciter l'expulsion de madame DIETIKER SABINE du local qu'elle occupe ;

Il sied donc de la déclarer son action mal fondée et de l'en débouter

Sur les demandes reconventionnelles

Sur le maintien de madame DIETIKER SABINE dans le local

Madame DIETIKER SABINE prie le tribunal d'ordonner son maintien dans le local jusqu'au remboursement intégral de la somme d'un million cinq cent mille (1 500 000) F CFA qu'elle a dépensée pour effectuer les travaux d'aménagements ;

En l'espèce, il a été jugé que madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE est mal fondée en sa demande d'expulsion ;

Dès lors les parties sont toujours liées par le contrat de bail de sorte que

madame DIETIKER SABINE demeure dans le local ;

Dans ces conditions, il sied de dire que sa demande de maintien dans ledit local est sans objet ;

Sur la réparation de la toiture et le non-paiement des loyers

Madame DIETIKER SABINE explique que madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE n'a pas réalisé les travaux de réparations du toit du magasin au point où l'eau s'est infiltrée et l'a détérioré, de sorte qu'elle ne peut plus y exercer son activité ;

Elle demande donc au tribunal d'ordonner la réparation de la toiture aux frais de madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE, et de la préserver du paiement des loyers pendant tout le temps que va durer ladite réparation ;

Cette dernière s'y oppose au motif que c'est la défenderesse elle-même qui a confié les travaux de réparation à des ouvriers peu qualifiés qui ont perforé les tôles, ce qui a entraîné des problèmes d'étanchéité, de sorte que tout le local est désormais en état de dégradation ;

Selon l'article 106 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *Le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes. En ce cas, le preneur en supporte les inconvénients.*

Les grosses réparations sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards. Le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le preneur a été privé de la jouissance des locaux.

Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail, le preneur peut en demander la suspension pendant la durée des travaux à la juridiction compétente statuant à bref délai.

Il peut également en demander la résiliation judiciaire à la juridiction compétente. » ;

Il ressort de cette disposition que les grosses réparations, notamment, les travaux de réparations de la toiture sont à la charge du bailleur ;

En l'espèce, il incombe donc à madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE d'effectuer lesdits travaux ;

Cette dernière explique que c'est madame DIETIKER SABINE, son locataire qui a occasionné la dégradation du toit, et a donc l'obligation de le réparer ;

Toutefois, elle n'en rapporte pas la preuve, conformément à l'article

1315 du code civil qui met à la charge de la partie qui invoque un fait d'en rapporter la preuve ;

Dans ces conditions, il y a lieu de déclarer madame DIETIKER SABINE bien fondée en sa demande consistant à ordonner la réparation de la toiture aux frais de la demanderesse ;

En outre, s'agissant de sa demande tendant à l'exempter du paiement des loyers pendant la réparation de la toiture, il ressort de l'article 106 sus évoqué que lors de l'exécution des grosses réparations, le montant du loyer est diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le preneur a été privé de la jouissance des locaux ;

Il s'ensuit que le locataire durant cette période est tout de même soumis au paiement d'un loyer à son bailleur ;

Des lors, il y a lieu de dire madame DIETIKER SABINE mal fondée en cette demande et de l'en débouter ;

Sur les dépens

La demanderesse succombe à l'instance ; il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action principale de madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE et les demandes reconventionnelles de madame DIETIKER SABINE ;

Dit madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE mal fondée en son action ;

L'en déboute ;

Dit madame DIETIKER SABINE partiellement fondée en ses demandes reconventionnelles ;

Ordonne la réparation de la toiture du local occupé par madame DIETIKER SABINE aux frais de madame KOUAKOU épouse ATTOUNGBRE ELISE, la bailleresse ;

Dit sans objet la demande de madame DIETIKER SABINE relative à son maintien dans le local loué ;

Déboute madame DIETIKER SABINE du surplus de ses demandes ;

Condamne la demanderesse 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° 0028

D.F: 18.000 f

ENREGISTRE AU

Le 12 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45

N° 408 Bord. 26

REÇU : Dix huit m

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

RECEU : 06 25 12 12
D.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Lb.....
REGISTRE A.J. Vol.....F.....
N°.....
REQU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre