

TA/KY/KV

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0130/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 28/03/2019

Affaire :

Monsieur ABDUL REDA SALIM
(Cabinet PARTNERS)

Contre

Madame BROUKCHTOUS
VALENTINA

DECISION :

Contradictoire

Déclare l'action principale de Monsieur Abdul Reda Salim et les demandes reconventionnelles de Madame Broukchtous Valentina recevables ;

Les y dit respectivement mal et partiellement fondés ;

Déboute Monsieur Abdul Reda Salim de l'ensemble de ses demandes ;

Le condamne par ailleurs à rembourser à Madame Broukchtous Valentina la somme de 900.000 FCFA représentant la garantie versée au moment de la conclusion du bail litigieux et à lui payer la somme de 500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive ;

Déboute Madame Broukchtous Valentina du surplus de ses prétentions ;

Dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours en ce qui concerne le paiement de la somme de 900.000 FCFA ;

Condamne Monsieur Abdul Reda Salim aux entiers dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 28 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi vingt-huit mars de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Madame GALE DJOKO MARIA épouse DADJE, Messieurs YAO YAO JULES, N'GUESSAN GILBERT, DICOH BALAMINE, ALLAH KOUAME et DOSSO IBRAHIMA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU**, Greffier ;

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

Monsieur ABDUL REDA SALIM, né le 07 mai 1957 à Kana (Liban), de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody Danga 87 rue des lauriers rosés, directeur de société, , 05 BP 695 Abidjan 05 ;

Demandeur, représenté par le **CABINET PARTNERS**, Association d'Avocats située à Abidjan Zone 4, 102 Rue Louis Lumière, Résidence BEGONIA, 5^{ème} étage, Appartement A, 26 BP 135 Abidjan 26, Tel : 21 35 92 91 / 92 ;

D'une part ;

Et ;

Madame BROUKCHTOUS VALENTINA, née le 07 août 1959 à Kiev (Ukraine) de nationalité ivoirienne, commerçante, demeurant à Abidjan-Treichville, dans la Concession des Villas Fleuries, Appartement N° 72, 2^{ème} Etage, 01 BP 1887 Abidjan 01, Tel : 21 25 17 20 / 47 05 11 22 ;

Défenderesse comparaissant ;

D'autre part ;

*270611 umw
Butrus*

Enrôlée le 11 janvier 2019 pour l'audience publique du 24 janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 31 janvier 2019 pour la défenderesse et au 07 février 2019 mais le délibéré a été prorogé



pour le demandeur puis au 14 février 2019 pour les répliques de la défenderesse ;

A cette date, la cause a été renvoyée au 21 février 2019 pour le demandeur et au 28 février 2019 pour la défenderesse, puis au 07 mars 2019 pour le demandeur ;

A l'audience du 07 mars 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 21 mars 2019 prorogé au 28 mars 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier de justice daté du 19 décembre 2018, Monsieur Abdul Reda Salim a fait servir assignation à Madame Broukchtous Valentina aux fins de condamnation à lui payer les sommes de 7.800.000 FCFA au titre d'arriérés de loyers, 6.300.000 FCA à titre d'indemnité d'occupation et 600.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, il expose que par acte notarié en date du 23/02/2011, il a acquis des mains du nommé Bakayoko Harouna l'immeuble bâti sis à Marcory Zone 4 C, Rue Paul Langevin dans lequel Madame Broukchtous Valentina exploitait le bar « Le Restoruss » suivant contrat de bail du 15/05/2009 moyennant un loyer mensuel de 300.000 FCFA ;

Il ajoute que sous le prétexte que ses droits sur ledit immeuble n'étaient pas clairement établis, la défenderesse a préféré séquestrer les loyers entre les mains du Greffier en Chef du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Sauf que, précise-t-il, après avoir obtenu un certificat de mutation foncière en son nom et la mainlevée du séquestre, Madame Broukchtous Valentina est restée lui devoir des loyers impayés sur la période de février 2013 à mai 2015, soit la somme de 7.800.000 FCFA ;

Par ailleurs, fait-il noter, pour être demeurée sur les lieux malgré le non renouvellement du bail, de juin 2015 à février 2017, elle lui doit une indemnité d'occupation qu'il évalue à 6.300.000 FCFA et des dommages et intérêts estimés à 600.000.000 FCFA, en réparation du lourd préjudice souffert de cette résistance injustifiée ;

En réplique, Madame Broukchtous Valentina affirme qu'il ressort du récapitulatif des sommes séquestrées et des reçus de paiement qu'elle a bien acquitté tous les loyers sur la période litigieuse indiquée par le demandeur, pour avoir effectivement versé la somme totale de 7.807.000 FCFA dont 607.000 FCFA retenu par le greffe au titre des frais, à la charge du demandeur ;

Elle ajoute que tenant compte de sa caution de 900.000 FCFA non encore restituée, c'est la somme totale de 8.707.000 FCFA qu'elle a versée au demandeur qui, après compensation, reste donc lui devoir la somme 907.000 FCFA dont elle sollicite paiement ;

S'agissant de l'indemnité d'occupation, elle rappelle qu'elle n'est pas due en application des articles 126 et 127 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant sur le droit commercial général car, c'est à juste titre qu'elle s'est maintenue sur les lieux litigieux, le tribunal qui a ordonné son expulsion l'ayant subordonnée au paiement d'une indemnité d'éviction que Monsieur Abdul Reda Salim a jusque-là refusé de lui verser ;

Pour ce motif principal, elle estime que la demande de dommages et intérêts doit être rejetée, surtout que le demandeur ne justifie pas la construction d'une résidence de haut standing comme prétendu ;

Pour éluder définitivement la question des loyers impayés, elle dit solliciter avant dire-droit, sous la forme d'une exception de communication de pièce telle que prévue par l'article 120 du code de procédure civile, commerciale et administrative, que le tribunal ordonne que le demandeur produise aux débats une contestation écrite des décomptes du greffe au vu des reçus à elle délivrés sur la période du 1^{er} janvier 2013 au 30 mai 2015 ;

Enfin, pour sanctionner la témérité du demandeur, elle dit réclamer sa condamnation à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, le tout assorti de l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

En réaction, dans ses dernières conclusions datées du 21/02/2019, Monsieur Abdul Reda Salim soutient qu'après vérification auprès

du greffe a somme de 6.904.050 FCFA était consignée dans le registre et tenant compte de cette donnée, a rectifié ses prétentions sur les arriérés de loyers en réclamant désormais la somme de 995.950 FCFA ;

Il ajoute que c'est à tort que la défenderesse lui réclame une indemnité d'éviction car il entendait reprendre son immeuble en vue de sa démolition et de sa reconstruction, en sorte qu'en s'y maintenant sur la base d'un motif inopérant, sa demande d'indemnité d'occupation se trouve justifiée ;

Cette occupation illicite l'ayant privé de loyers à venir sur la résidence de haut standing qu'il projetait y construire, c'est selon lui, également à bon droit qu'il sollicite réparation pour cette perte de gains ;

Sur le bien-fondé des demandes reconventionnelles, il conclut simplement à leur rejet précisant que son action ne revêt en rien un caractère abusif ou vexatoire ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a eu personnellement connaissance de la procédure et a conclu :

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

S'agissant de l'exception de communication de pièces

Madame Broukchtous Valentina sollicite qu'avant dire-droit, sous la forme d'une exception de communication de pièces telle que prévue par l'article 120 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal ordonne que le demandeur produise aux débats une contestation écrite des décomptes du greffe au vu des reçus à elle délivrés sur la période du 1^{er} janvier 2013 au 30 mai 2015 ;

L'exception de communication de pièces a pour but d'exiger que soient communiquées à la partie qui la soulève, les pièces sur lesquelles la partie adverse entend fonder sa demande ou sa défense ;

Ainsi définie par son objet, l'exception de communication de pièces

suppose que la pièce existe et est en possession de l'autre partie ;

En la présente cause, la défenderesse voudrait que le tribunal fasse à la limite injonction au demandeur de produire la preuve écrite de ses contestations relatives au décompte et aux reçus de paiement ;

Le demandeur n'ayant pas prétendu qu'une telle pièce existe, le tribunal ne saurait lui faire obligation de la produire et encore moins de la rédiger pour les besoins de la cause ;

Aussi, convient-il de rejeter comme mal fondée, la demande susvisée ;

Sur la recevabilité de l'action principale et des demandes reconventionnelles

L'action principale de Monsieur Abdul Reda Salim et les demandes reconventionnelles de Madame Broukhtous Valentina respectent les exigences légales de forme et de délai ;

Il convient de les recevoir ;

Sur la rectification de la demande de Monsieur Abdul Reda Salim au titre des arriérés de loyers

D'une demande initiale de 7.800.000 FCFA au titre des arriérés de loyers sur la période de février 2013 à mai 2015, le demandeur dit réclamer désormais la somme de 995.950 FCFA ;

Aux termes de l'article 52 alinéa 1 du code procédure civile, commerciale et administrative, « *jusqu'à l'ordonnance de clôture, les parties peuvent toujours rectifier leurs prétentions, les préciser, les développer ou les réduire* » ;

Ce texte ouvre la faculté pour les parties au procès de modifier leurs demandes ;

En conséquence, il convient de donner acte au demandeur de la rectification par lui faite du quantum de sa demande, conformément au texte susvisé ;

Au fond

Sur l'action principale

S'agissant des arriérés de loyers

Monsieur Abdul Reda Salim réclame en définitive la somme de 995.950 FCFA sur la période de février 2013 à mai 2015 ;

Il est de principe selon l'article 1315 du code civil que celui qui exige l'exécution d'une obligation doit la prouver ;

Or, il est constant, comme cela ressort du décompte des reçus de paiement produits par Madame Broukchtous Valentina et dûment délivrés par le greffier en chef du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau désigné séquestre, que tous les loyers durant la période litigieuse ont été acquittés par la défenderesse ;

Il s'ensuit que la demande en paiement d'arriérés de loyers est mal fondée et doit être rejetée ;

S'agissant de l'indemnité d'occupation et des dommages et intérêts

Le demandeur sollicite par ailleurs la condamnation de la défenderesse à lui payer les sommes de 6.300.000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation et 600.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Entrer en voie de condamnation suppose que Madame Broukchtous Valentina a occupé sans titre ni droit les lieux et a commis une faute ;

Or, c'est en vertu du jugement 2495/2015 du 14 janvier 2016 du tribunal de ce siège, que la susnommée est demeurée sur lesdits lieux, malgré le non renouvellement de son bail ;

En effet, cette décision, assortie de l'exécution provisoire, a subordonné son départ au paiement par Monsieur Abdul Reda Salim, d'une indemnité d'éviction estimée à 52.830.215 FCFA que ce dernier ne justifie pas lui avoir versée ;

Le maintien de la défenderesse sur les lieux étant justifiée et n'étant donc pas constitutive d'une faute, il s'ensuit que les demandes susvisées doivent être rejetées comme mal fondées ;

Sur les demandes reconventionnelles

Sur la restitution de la garantie

Madame Broukchtous Valentina réclame le remboursement de la

somme de 900.000 FCFA représentant la garantie versée au moment de la conclusion du bail querellé ;

La preuve du versement de cette garantie ressort du contrat de bail produit aux débats ;

Elle n'est d'ailleurs pas contestée par Monsieur Abdul Reda Salim qui, pour s'opposer au remboursement, se contente de dire que Madame Broukchtous Valentina qui refuse de lui verser une indemnité d'occupation et de dommages et intérêts ne peut raisonnablement formuler une telle demande à son égard ;

Si la restitution de la garantie est généralement soumise à un constat contradictoire de l'état des lieux, en l'espèce, les circonstances du départ des lieux de la défenderesse n'a pas permis de sacrifier à cette formalité ;

En effet, alors qu'elle espérait le paiement de l'indemnité d'éviction à laquelle Monsieur Abdul Reda Salim a été condamné, ce dernier l'a surprise par une expulsion brutale assimilée à une voie de fait par le jugement RG N° 1958/2017 du 02/11/2017 qui lui a alloué des dommages et intérêts à hauteur de 100.000.000 FCFA ;

Le constat contradictoire de l'état des lieux s'étant avéré matériellement impossible par le fait même de Monsieur Abdul Reda Salim, c'est à bon droit qu'il lui est réclamé restitution de la garantie encore en sa possession ;

En conséquence, il y a lieu de le condamner à verser à Madame Broukchtous Valentina la somme de 900.000 FCFA querellée ;

Sur les dommages et intérêts

Jugeant l'action de Monsieur Abdul Reda Salim téméraire, abusive et vexatoire, Madame Broukchtous Valentina dit solliciter réparation à hauteur de 5.000.000 FCFA ;

Il est de jurisprudence constante que réparation n'est due qu'autant que l'action dénoncée procède d'un abus et d'une intention de nuire ;

En l'espèce, Monsieur Abdul Reda Salim a attrait la défenderesse pour obtenir paiement d'arriérés de loyers, d'une indemnité d'occupation et des dommages et intérêts ;

Or, il est constant, comme sus jugé, qu'aucun loyer n'est dû et Monsieur Abdul Reda Salim devait s'en rendre compte, pour peu

qu'il ait pris la peine de faire le point de tous les reçus de paiement ou de se rapprocher tout simplement de l'un de ses avocats à qui le décompte final avait été communiqué par la défenderesse ;

En outre, en sollicitant une indemnité d'éviction et des dommages et intérêts, le demandeur oublie volontairement que si Madame Broukchtous Valentina s'est maintenue dans les locaux loués, c'était dans l'attente de l'indemnité d'éviction qu'il devait lui verser au préalable et dont il ne s'est toujours pas acquitté ;

De ce qui précède, il suit que l'action litigieuse revêt les caractères vexatoire et abusif légitimement ressentis par la défenderesse dont la demande en réparation se trouve justifiée ;

Une telle action sans fondement oblige la défenderesse à déposer des frais pour se défendre ;

En conséquence, il est juste de condamner Monsieur Abdul Reda Salim à payer la somme de 500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts à Madame Broukchtous Valentina et débouter cette dernière du surplus de cette demande ;

Sur l'exécution provisoire

La garantie de 900.000 FCFA ressort du contrat de bail ;

Par ailleurs, il y a extrême urgence à remplir Madame Broukchtous Valentina de ce montant ;

Aussi convient-il d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire, à hauteur de la somme de 900.000 F CFA en application des articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action principale de Monsieur Abdul Reda Salim et les demandes reconventionnelles de Madame Broukchtous Valentina recevables ;

Les y dit respectivement mal et partiellement fondés ;

Déboute Monsieur Abdul Reda Salim de l'ensemble de ses demandes ;

Le condamne par ailleurs à rembourser à Madame Broukchtous Valentina la somme de 900.000 FCFA représentant la garantie versée au moment de la conclusion du bail litigieux et à lui payer la somme de 500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive ;

Déboute Madame Broukchtous Valentina du surplus de ses prétentions ;

Dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours en ce qui concerne le paiement de la somme de 900.000FCFA ;

Condamne Monsieur Abdul Reda Salim aux entiers dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. / .



Handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized "R".



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....28 MAI 2019.....
REGISTRE A.J Vol. 41 F. 42
N° 857 Bord. 3291 01
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]