

Bo

CSO

Arrêt

N° 343

DU 26/03/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 26 MARS 2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE
CIVILE

AFFAIRE

M. ALLOU Aman

Société UNIVERS DES
VINS

SCPA EFFI & Associés

C/

M. NINHI Gnomblei
Louis Clément et autres

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de Chambre,
PRESIDENT ;

Madame **YAVO Chéné épouse KOUADJANE** et monsieur
GUEYA Armand, Conseillers à la Cour,

MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **SANHIEGNÉNÉ Léa Patricia**,
Attachée des Greffes et Parquets ;

GREFFIER ;

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

ENTRE :

1-Monsieur **ALLOU Aman**, né le 08 août 1961 à Daoukro, de
nationalité ivoirienne, gérant de la société « UNIVERS DES
VINS » demeurant à Cocody II Plateaux.

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

GROSSE
EXPEDITION

Delivrée, le 26/04/19



2- La société UNIVERS DES VINS, société à responsabilité limitée, au capital de 1 000 000 F CFA, siège sis à Cocody II Plateaux, 08 BP 281 Abidjan 08.

APPELANTS

Représentés et concluant par la SCPA EFFI & Associés,
Avocat à la Cour, leur conseil.

D'UNE PART

ET :

Monsieur NINHI Gnomblei Louis Clément, né le 22 décembre 1974 à Guiglo, titulaire de la carte nationale d'identité n° C 0106 3967 00, établie le 17 avril 2005 à Abidjan.

2- Monsieur NINHI Gnomblei Francis Adolphe, né le 18 novembre 1980 à Zagné, titulaire du passeport n° 14 AF67853, établi le 09 juin 2015 à Abidjan.

3-Elisabeth Marie NINHI, née le 02 juillet 1955 à Soubré, titulaire de la carte nationale d'identité n°C0025 6161 67 établie le 20 juin 2009 à Abidjan.

3-Monsieur NINHI Gnomblei Maximin, né le 14 mai 1953 à Grand –Bassam, titulaire de la carte nationale d'identité n° C 0029 41 21 63, établie le 23 juin 2009 à Abidjan.

4- Monsieur Ninhi Gnomblei Germain, né le 15 juin 1951 à Grand –Bassam, titulaire de la carte nationale d'identité n° C 0090 444 773, établie le 26 septembre 2009 à Guiglo.

Tous ayants droits de feu NINHI Gnomblei Alexis, décédé le 27 juillet 2012 au CHR de GUIGLO.

INTIMES

Représentés et concluant par la SCPA LES OSCARS, Avocat à la Cour, leur 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 Première Instance d'Abidjan- Plateau, statuant en la cause en matière civile a rendu l'ordonnance n° 2361/18 du 15 mai 2018 ;

Par exploit en date du 25 mai 2018, le sieur ALLOU Aman et la société UNIVERS DES VINS ont déclaré faire appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné monsieur NINHI Gnombléi Louis Clément et 04 autres à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 08 juin 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°926 de l'an 2018;

L'Affaire a été renvoyée à l'audience publique du 29 juin 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites des parties.

DROIT :

En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 26 mars 2019 ; à cette date, le délibéré a été vidé.

Advenue l'audience de ce jour mardi 26 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Ouï les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 25 mai 2018 de Maître KOUASSY OKOSSY Pierre-Claver, huissier de justice à Touba, monsieur ALLOU Aman et la société UNIVERS DES VINS, Sarl, ayant pour conseil la SCPA EFFI & Associés, avocats à la Cour, ont relevé appel de l'ordonnance de référé expulsion N°2361 du 15 mai 2018 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-plateau dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, par défaut, en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Nous déclarons compétent en la matière ;

Déclarons irrecevable la demande de résiliation du bail formulée par les demandeurs ;

Disons que ALLOU Aman a la qualité de défendeur

Déclarons recevable l'action des ayants-droit de feu NINHI GNOMBLEI Alexis à savoir NINHI GNOMBLEI Louis Clément et 04 autres ;

Les y disons partiellement fondés ;

Ordonnons l'expulsion de ALLOU Aman des locaux sis à Abidjan Cocody-Les II Plateaux "villas des cadres ", lot 374 de l'ilot 43, qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupant de son chef pour non paiement de loyer ;

Ordonnons l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Mettons les frais à la charge du défendeur » ;

Au soutien de leur appel, monsieur ALLOU Aman et la société UNIVERS DES VINS Sarl exposent qu'en 2006, la société UNIVERS DES VINS représentée par monsieur ALLOU Aman a conclu un contrat de bail commercial portant sur une maison formant le lot 374 de l'ilot 43 situé à Abidjan Cocody-Les II Plateaux "villas des cadres " avec feu NINHI GNOMBLEI Alexis, père des consorts NINHI intimés ;

Ils indiquent qu'au décès du bailleur en juillet 2012, la société UNIVERS DES VINS a renouvelé une première fois le contrat de bail commercial le 08 mars 2014 pour une durée d'un (1) an, moyennant un loyer mensuel de 100.000 francs cfa avec les ayants droit de feu NINHI GNOMBLEI; lequel bail a été remplacé par un autre daté 8 mars 2014 conclu pour une durée de 10 ans et moyennant un loyer mensuel de 300 000 francs cfa;

Ils soulignent que le 05 mai 2017, ayants-droit de feu NINHI GNOMBLEI Alexis ont servi à monsieur ALLOU Aman, un exploit de congés de 03 mois pour quitter les lieux loués arguant qu'ils entendaient récupérer la villa louée à l'effet de sortir de l'indivision prévalant entre eux ;

Ils ajoutent que suite à cela, les consorts NINHI ont assigné monsieur ALLOU Aman en résiliation de bail et expulsion devant la juridiction des référés du Tribunal d'Abidjan-Plateau pour non paiement des loyers ;

Les appelants expliquent que par l'ordonnance dont appel, ladite juridiction déclaré mal fondée la demande de résiliation et en revanche fait droit à la demande en expulsion au motif que monsieur ALLOU Aman ne conteste pas les arriérés de loyers échus et impayés qui lui sont reprochés et ne rapporte pas qu'il s'en ait acquitté ;

Critiquant, cette décision, les appelants plaident l'incompétence du juge des référés expulsion du Tribunal de Première Instance d'Abidjan en expliquant que

le bail qui a cours entre les parties depuis 2006 est un de bail commercial et non un bail à usage d'habitation comme retenu par le premier juge car la villa n'a jamais servi de lieu d'habitation mais a toujours été utilisé par la société Univers des Vins commerciales au vu et su des intimés qui ont toujours n'ont jamais rapporté la preuve du contrat de bail à usage d'habitation ;

Ils avancent que dans ces circonstances, le juge des référés du Tribunal d'Abidjan-Plateau aurait dû se déclarer incompétent au profit soit, du juge du fond, soit du juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan;

Poursuivant, ils soulèvent l'irrecevabilité de l'action de ces intimés sur le fondement de l'article 3 du Code de procédure civile qu'ils ont dirigé leur action en première instance le mauvais défendeur en l'occurrence monsieur ALLOU Aman alors qu'ils n'ignoraient pas que leur locataire est ladite société ;

Sur le fond, ils font valoir que la société UNIVERS DES VINS a toujours payé ses loyers entre les mains des consorts NINHI Gnombleï de 2006 à ce jour comme en atteste les reçus de paiements de toute cette période qu'ils produisent ;

Ils estiment que le juge des référés a erré en statuant comme il l'a fait et sollicitent en conséquence l'infirmité de sa décision, et par suite le rejet de l'action des consorts NINHI Gnombleï ;

En réplique, ces derniers indiquent s'agissant de la nature du contrat de bail qu'à l'origine leur auteur avait bien conclu avec monsieur Aman un bail à usage d'habitation et c'est ce contre qui s'est poursuivi jusqu'à présent ;

Ils considèrent donc que le contrat de bail du 08 mars 2018 faisant état d'un bail commercial dont ses prévalent les appelants est un faux établi pour les besoins de la cause ; Qu'il ne peut donc faire foi de la nature commerciale du bail et leur est en tout état de cause, inopposable ;

Ils relèvent en effet qu'il est intervenu après le décès de leur père et aurait du être signé par tous les héritières alors qu'il a été curieusement passé entre les appelants et l'un des héritiers à savoir NINHI GNOMBLEÏ GERMAIN, ce qui est irrégulier

Sur la compétence du juge des référés, ils avancent que dans la mesure où le contrat de bail litigieux demeure à usage civil, le moyen d'incompétence tiré du caractère commercial de cette convention est inopérant et doit être rejeté ;

Ils ajoutent que le moyen d'irrecevabilité de leur action soulevé n'est pas davantage pertinent dans la mesure où ils sont tous majeurs et ont donc la capacité à ester en justice pour réclamer la protection de leurs droits sur la villa concernée conformément à l'article 3 du Code de procédure civile ;

Ils ajoutent qu'il ne peut leur être valablement reproché d'avoir attiré en justice

monsieur ALLOU Aman alors que c'est ce dernier qui a signé le contrat du 08 mars 2018 litigieux ; ils estiment que c'est à juste titre que le premier juge a déclaré leur action recevable ;

Poursuivant, ils plaident l'irrecevabilité de l'appel de la société UNIVERS DES irrecevable au motif qu'elle n'était pas partie au procès en première instance, de sorte qu'elle ne peut être reçus à interjeter appel de l'ordonnance attaquée ;

Sur le fond du litige, les intimés soutiennent que contrairement à ses déclarations monsieur ALLOU AMAN n'est pas à jour de ses loyers pour la période allant de Juillet 2012 à Juillet 2015 ;

Ils soulignent que dans cette période, il a profité du décès du bailleur pour se soustraire à sa principale obligation de locataire

Ils considèrent que c'est donc à bon droit que le premier juge a sanctionné cet état de fait en prononçant son expulsion des lieux loués ; cela d'autant qu'il s'est maintenu sans titre ni droit après l'expiration du congé qu'ils lui ont donné le 05 Mai 2017 d'avoir libérer la villa, lequel congé venu à échéance le 05 Août 2017 ;

Ils plaident en conséquence le rejet de l'appel et la confirmation du jugement attaqué ;

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés ont conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant en ce qui concerne monsieur ALLOU Aman

Considérant que son appel est intervenu dans les forme et délai prévus par les articles 164 et 168 du Code de procédure civile et commerciale ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Considérant en ce qui concerne la société UNIVERS DES VINS

Considérant qu'il ressort des pièces du que dans tous les actes relatifs au bail litigieux entre les parties, monsieur ALLOU Aman a toujours déclaré agir en qualité de représentant de cette société ; Qu'en outre, tous les quittances de loyers versées au dossier sont au nom cette entreprise ;

Considérant qu'il en résulte que dans la mesure où cette société est mis en cause le biais de son représentant légal, elle a a indéniablement qualité de partie au procès en résiliation et bail suivi contre elle le biais dudit représentant légal ;

Qu'elle a donc qualité au sens de de l'article 166 du code procédure civile pour interjeté appel du jugement qui lui fait grief ;

Qu'il y a lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité soulevé et de déclarer son appel recevable ;

Au fond

Considérant qu'il est relevé qu'après avoir refusé de prononcer en réalité le résiliation du bail, le premier juge a prononcé l'expulsion de monsieur ALLOU Aman et subséquemment de la société UNIVERS DES VINS pour cause de non-paiement des loyers ;

Considérant cependant qu'il résulte clairement des quittances de loyers et des copies de chèques produits au dossier et non contestés par les intimés que les appelants ont acquitté toujours le loyer mensuel fixé à 300.000 francs Cfa entre les mains de NINHI GNOMBLEÏ GERMAIN, avec lequel le contrat de bail du 08 mars 2018 , lequel n'a point fait l'objet de la procédure de faux incident civil , puis entre celles de maître GNAKOURI D Amos notaire chargé de la liquidation de la succession de feu NINHI GNOMBLEI Alexis ;

Qu'il en résulte que le motif tiré d'expulsion tiré du non paiement des loyers relevé contre les appelants est infondé de sorte que c'est à tort que le premier juge statué a ordonné ladite expulsion ;

Qu'il y a lieu en conséquence d'infirmier l'ordonnance entreprise de ce chef et de statuer à nouveau ;

Sur les dépens

Considérant que les intimés succombent ;

Qu'il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare monsieur ALLOU Aman et la société « UNIVERS DES VINS » recevables en leur appel relevé de l'ordonnance de référé expulsion N°2361 du 15 mai 2018 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-plateau ;

Les y dit bien fondés ;

Infirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Déboute les ayants-droit de feu NINHI GNOMBLEI Alexis de leur action en expulsion initiée contre monsieur ALLOU Aman et la société « UNIVERS DES VINS

Condamne les intimés aux dépens ;

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

Et ont signé, le Président et le greffier.

11200282808

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 25 AVR 2019
REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 33
N° 582 Bord 155 / 03

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

RECEIVED
JAN 22 1912
U.S. DEPT. OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.