

24000

BS

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

CSO
N°750
DU 21/6/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE:

Madame TIOKO Grébo
Joy
Maître TOKORE Francis

C/

Monsieur N'GUESSAN
Jules Mamert
Cabinet DAKO & GUEU



**GROSSE
EXPEDITION**

Délivrée, le 06/09/19
à Ab. Dako & Gueu.

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 21 JUN 2019

La troisième chambre civile ^{et administrative} et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt et un juin deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;
Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;
Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;
ENTRE : Madame TIOKO Grébo Joy, Majeure ;

APPELANTE ;

Représentée et concluant par Maître TOKORE Francis associé, Avocat à la Cour leur conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Monsieur N'GUESSAN Mamert Jules, né le 11 mars 1951, Ivoirien, domicilié à Abidjan Cocody, II Plateaux, 20 BP 1642 Abidjan 20, tél : 20 50 61 11, 09 30 61 11 ;

INTIME ;

Représenté et concluant par le cabinet DAKO & GUEU, avocats à la Cour, son conseil ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 Section de Tribunal d'Aboisso, statuant en la cause en matière civile a rendu l'ordonnance n°030 du 30 juillet 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 23 novembre 2018, Madame TIOKO Grébo Joy, déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné Monsieur N'GUESSAN Mamert Jules à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à

l'audience du vendredi 27 décembre 2018, pour entendre infirmer l'ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1754 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 26 avril 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 25 mai 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

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 vendredi 21 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 21 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 23 Novembre 2018, Madame TIOKO Grébo Joy a attiré Monsieur N'GUESSAN Jules Mamert devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer l'ordonnance de référé n° 030 rendue le 19 Mars 2018 par La Section de Tribunal d'Aboisso qui a statué ainsi qu'il suit :

«Recevons monsieur N'GUESSAN Jules Mamert en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du bail entre monsieur N'GUESSAN Jules Mamert et dame TIOKO Grébo Joy ;

Ordonnons l'expulsion de TIOKO Grébo Joy des lieux tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Mettons les dépens à sa charge ; » ;

Au soutien de son appel, Madame TIOKO Grébo Joy expose que Monsieur N'GUESSAN Jules Mamert affirmant être propriétaire d'un local sis à Assinie lui a loué ledit local afin qu'elle puisse y mener ses activités ;

Elle affirme que quelque temps plus tard, Monsieur GUIEDOU Blé Woli s'est présenté à elle comme étant le véritable propriétaire des lieux qu'elle occupe ;

Elle indique qu'après avoir interpellé en vain à plusieurs reprises Monsieur N'GUESSAN Jules Mamert afin de l'éclairer sur la situation qui prévalait, elle avait été contrainte de signer un nouveau contrat de bail, cette fois par écrit avec Monsieur GUIEDOU Blé Woli ;

Elle allègue qu'alors qu'elle exerçait paisiblement son activité depuis plusieurs mois, elle a été surprise de se voir signifier l'ordonnance dont appel ;

Au principal, elle fait valoir que l'action initiale de Monsieur N'GUESSAN Jules Mamert doit être déclarée irrecevable, en ce que n'étant pas propriétaire des locaux qu'elle occupe, il n'avait pas qualité pour l'attraire en justice ;

Subsidiaire, elle fait savoir qu'elle occupe le local en vertu d'un contrat de bail la liant au véritable propriétaire des lieux qu'est Monsieur GUIEDOU Blé Woli, entre les mains de qui, elle paie régulièrement les loyers dudit local ;

Elle ajoute que monsieur N'GUESSAN Jules Mamert se contente de simples allégations sans rapporter la preuve des arriérés de loyers qu'il réclame ;

Elle sollicite par conséquent au regard de ce qui précède, l'infirmité de l'ordonnance entreprise, de sorte que statuant à nouveau, la Cour, au principal déclare irrecevable l'action initiale de monsieur N'GUESSAN Jules Mamert et au subsidiaire déboute celui-ci de l'ensemble de ses demandes ;

Pour sa part, monsieur N'GUESSAN Jules Mamert expose qu'il est le propriétaire de la parcelle sur laquelle, il a construit des pavillons, et ce pour l'avoir acquise comme l'atteste la reconnaissance de remise de fonds en date du 1^{er} Aout 2018, entre les mains de la famille GUIEDOU Blé, dont monsieur GUIEDOU Blé Woli est membre ;

Il affirme que c'est fort du droit de propriétaire de l'ensemble immobilier, qu'en date du 26 Novembre 2014, il a conclu un contrat de bail commercial avec madame TIOKO Grébo Joy, pour un loyer mensuel de 300 000 francs Cfa ;

Il indique que si un contrat de bail a été signé ultérieurement entre monsieur GUIEDOU Blé Woli et madame TIOKO Grébo Joy, ce contrat ne lui est pas opposable, puisque le propriétaire tant de la parcelle que des pavillons occupés par celle-ci ;

Au demeurant, précise-t-il, un contrat de location existe entre et lui et madame TIOKO Grébo Joy, et qu'à ce titre, il a bien qualité pour l'attraire en justice pour s'entendre ordonner la résiliation du bail et son expulsion ;

Par ailleurs, fait-il savoir, contrairement aux dispositions de l'article 112 de l'acte uniforme portant droit commercial général, madame TIOKO Grébo Joy ne paye pas régulièrement les loyers, les paiements ayant été faits entre les mains de monsieur GUIEDOU Blé Woli ne lui étant pas opposable, de sorte qu'elle reste devoir des loyers échus et impayés des mois de Juin à Décembre 2017 et de Janvier à Avril 2018, soit 11 mois d'arriérés de loyers d'un montant total de 3 300 000 francs Cfa ;

Il ajoute qu'il résulte de l'article 133 de l'acte uniforme précité que le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions de bail sous peine de résiliation, de sorte que madame TIOKO Grébo Joy ayant violé les clauses du contrat de bail les liant, c'est à bon droit que le premier juge a statué comme plus haut indiqué ;

Il sollicite par conséquent la confirmation de l'ordonnance entreprise ;

LES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'intimé a conclu ;

Il sied donc de statuer par arrêt contradictoire conformément à l'article 144 du code procédure civile, commerciale et administrative ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de madame Tioko Grebo Joy a été relevé conformément à la loi ;

Il sied donc de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur l'irrecevabilité de l'action initiale de Monsieur N'guessan Mamert Jules

Il est constant qu'un contrat de bail a lié monsieur N'guessan Jules Mamert à madame Tioko Grebo Joy, et qu'à ce titre, il avait bien qualité pour attraire celle-ci en justice aux fins de résiliation dudit bail ;

Il sied donc de rejeter cette fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir en justice de monsieur N'guessan Jules Mamert soulevée par madame Tioko Grebo Joy ;

Sur les demandes en résiliation de bail et en expulsion

L'une des obligations principales est de payer le loyer aux termes échus ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties étaient liées par un contrat de bail et que la locataire sans avoir au préalable résilié ledit contrat a arrêté de payer les loyers au bailleur, monsieur N'guessan Jules Mamert, cumulant ainsi plusieurs mois d'arriérés de loyers ;

Ainsi, madame Tioko Grebo Joy n'ayant pas exécuté les obligations mises à sa charge en qualité de locataire, c'est donc à bon droit que le premier juge a prononcé la résiliation du bail le liant à monsieur N'guessan Jules Mamert et a ordonné son expulsion des lieux qu'elle occupait ;

Il sied donc de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Madame Tioko Grebo Joy Succombe ;

Il sied de mettre les dépens à sa charge, conformément à l'article 149 du code procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare madame Tioko Grebo Joy recevable en son appel ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

l'ordonnance

Confirme le judgement entrepris ;

Condamne madame Tioko Grebo Joy aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3^{ème} chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les, jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.



N^o BCC: 0339758

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le *03 SEP 2019*

REGISTRE A, J. Vol. *45* F° *66*

N° *1376* Bord *575* | *12*

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

