

ARRET COMMERCIAL

(REPERTOIRE N°013/2019 DU 28/01/2019)

APPELANTES : NDANGBE GERMAINE

INTIMEE : MENODJI ALLIANCE (GOMBO HAROUN)

A l'audience publique de la Cour d'Appel de Moundou, tenue le 28 janvier 2019, dans la grande salle des audiences de ladite Cour, en matière civile, et où étaient présents et siégeaient :

COMPOSITION DE LA COUR :

HASSANE MAHAMAT HASSANE KHAYAR,Président ;
DJIMASNGAR ABBA NDIGTOLConseiller ;
NODJITEBAYE DONO HORNGAR,..... Conseiller ;
Me DAKREO MBERSALA,Greffier ;
BOMMAYE MAYAM Darius et LAOUMIAN YAYA OUMAR,.....Assesseurs ;
DJIMTOGAN Serge,Interprète ;
A été rendu l'arrêt dont la teneur suit :

ENTRE

NDANGBE Germaine, Commerçante à Moundou, appelante, comparante ;

D'UNE PART

Et **MENODJI Alliance**, Elève à Goré, intimée, représentée par **GAMBO HAROUN**,
Tél 66373183 / 95951376, domicilié à Moundou, comparante ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit :

LA COUR

EN LA FORME

Considérant que le 22 mai 2018, Dame **NDANGBE Germaine** a fait appel du jugement commercial rendu contradictoirement le 15/03/2018 par le Tribunal de Commerce de Moundou déclarant recevable et fondée la demande de **MENODJI Alliance** représentée par le sieur **GAMBO HAROUN** et condamnant l'appelante à payer à la requérante la somme de 600.000 F à titre d'arriérés de loyers et prononçant la résiliation de bail (commercial) et ordonnant l'expulsion de Dame **NDANGBE Germaine** des lieux et ordonnant l'exécution provisoire à hauteur de 300.000 F nonobstant appel ou opposition ;

Considérant que cet appel fait régulièrement est recevable ;

Considérant qu'en cause d'appel, toutes les parties ont comparu, il échoit de statuer contradictoirement à leur égard.

AU FOND

Considérant que dans ses conclusions d'appel Dame **NDANGBE Germaine** demande à la Cour d'infirmier totalement le jugement commercial déféré et d'ordonner son maintien sur les lieux ou condamner à payer les impenses de 5.000.000 F et 13.000.000 F à titre des dommages-intérêts aux motifs qu'elle a conclu un bail commercial avec le défunt père de la requérante avant son décès et qu'elle continue à respecter les termes du contrat vis-à-vis de ses héritiers ; Que le local a été occupé pour une exploitation commerciale en débit de boissons appelé alimentation ; Qu'elle payait régulièrement les loyers avec son feu père et après le décès de ce dernier, avec **Aristide**, un des cousins de **MENODJI Alliance** vivant à Goré ; Que sur accord des autres neveux et nièces de **MENODJI**, les loyers mensuels sont versés entre les mains de leur oncle paternel du nom **GAMBO HAROUN** qui venait de revenir du Nigéria ; Que ce sont **Aristide** et **GAMBO** qui ont encaissé les trente (30) mois de loyers et qu'elle n'a plus d'arriérés à payer ce jour ; Qu'**Aristide** ne peut nier ou mettre en doute ses allégations ;

Considérant que selon l'appelante, elle demande reconventionnellement la condamnation de l'intimée à lui rembourser les dépenses qu'elle a eu à faire pour viabiliser les locaux, qui s'élèvent à 5.000.000 F plus les dommages-intérêts de 13.000.000 F en cas d'expulsion et rupture abusive du contrat de bail commercial ;

Considérant que dans ses conclusions en répliques, Dame **MENODJI Alliance**, représentée par **GAMBO HAROUN**, demande à la Cour, non seulement de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné Dame **NDANGBE Germaine** à lui verser 600.000 F d'arriérés de loyers mais aussi à la condamner à payer 180.000 F d'arriérés de loyers en plus pour s'être maintenue toujours dans les locaux depuis la date de sommation de quitter les lieux, du 7 octobre 2017 à elle signifiée par l'Huissier de Justice, Me **OUASSOU Dominique** ;

Considérant que selon l'intimée, depuis la mort de son père, elle n'a jamais bénéficié des biens de ce dernier, y compris les loyers perçus de sa maison en location commerciale ; Que c'est à travers son oncle paternel, M. **GAMBO**, revenu du Nigéria qu'elle commence à réclamer les loyers à Dame **NDANGBE Germaine** ; Que suite à la résistance de cette dame, une sommation de quitter les lieux lui a été adressée par voie d'huissier en octobre 2017 après un cumul de loyers non payés ; Que devant la mauvaise foi de cette locataire, elle a préféré saisir la Justice pour la voir condamner à payer les trente mois d'arriérés de loyers auxquels il faut ajouter les autres mois de loyers en cours depuis la sommation et la résiliation dudit contrat et l'expulsion de l'occupante des lieux.

SUR LE BIEN-FONDE PARTIEL DE DAME NDANGBE GERMAINE

Considérant qu'il résulte des pièces du dossier qu'après le décès du père de **MENODJI Alliance** en 1999, c'est le neveu de ce dernier, nommé **LOUBA**, qui était élevé par le défunt qui avait expulsé la veuve avec son enfant âgée seulement de deux mois et demi, pour habiter lui-même la maison et mettre une partie en location ; Qu'après la mort de **LOUBA**, c'était **GAMBO HAROUN**, le grand frère du défunt père de **MENODJI Alliance**, qui, revenu du Nigéria a repris en main la gestion des loyers de la maison et percevait régulièrement les loyers versés par Dame **NDANGBE Germaine**, en raison de 20.000 F par mois ; Mais à partir d'avril 2015 les loyers ne sont plus versés à **GAMBO HAROUN** mais plutôt à **NDAKONY Aristide**, neveu de son feu père qui jouit seul des loyers payés sans rendre compte à qui que ce soit ; Que lorsque **GAMBO HAROUN** réclame les loyers à Dame **NDANGBE Germaine**, celle-ci affiche une attitude arrogante et clame haut et fort qu'elle a déjà payé les loyers échus à **Aristide** et que jusqu'à la date de sommation du 7 octobre 2017, elle n'a pas d'arriérés de loyers à payer ;

Considérant que la Cour, pour la manifestation de la vérité, a convoqué **Aristide** à l'audience du 07/01/2019 qui a confirmé sans ambages les dires de l'appelante en affirmant que Dame **NDANGBE Germaine** lui a tout payé les loyers échus et qu'il a utilisés à ses propres fins et que c'est **GAMBO HAROUN** qui demande le départ de la locataire sans motif valable ;

Considérant qu'en droit, celui qui réclame un droit ou une obligation doit le prouver soit par un support matériel, soit par témoignage ;

Considérant qu'en l'espèce, Dame **MENODJI Alliance**, qui n'habite pas à Moundou mais à Goré et que la gestion des loyers de la maison familiale n'était ni sous son contrôle, ni sous celui de son mandataire, n'a rapporté aucune preuve de non paiement de trente mois de loyers échus par Dame **NDANGBE Germaine**, exploitante de débit de boissons dans cette maison familiale ;

Considérant que quant à la Dame **NDANGBE Germaine**, commerçante de son état, la preuve de la libération de son obligation de payer les loyers est faite par le témoignage d'**Aristide NDAKONY** qui affirme que cette dernière n'a plus de loyers à payer à la date de sommation car tous les loyers échus sont versés entre ses mains et celles de **GAMBO**, et que c'est injuste d'expulser cette dame sans ménagement comme le veut son cousin **GAMBO HAROUN**, de retour du Nigéria ;

Considérant qu'en droit commercial, on ne peut résilier un contrat commercial ni expulser le commerçant des locaux sans respecter la période de préavis ou de congé de six mois alors même qu'il n'a pas manqué à ses obligations de payer régulièrement les loyers à terme échu ; Que par ailleurs, la loi commerciale protège à la fois les commerçants et les fonds de commerce, comme le prévoit les dispositions des articles 63 et suivants et 103 et suivants de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial (OHADA) ;

De ce qui précède, il y a lieu d'infirmer partiellement le jugement commercial déferé et de donner acte à l'appelante de sa volonté de quitter les lieux mais de lui accorder un délai de six (6) mois pour quitter, tout en condamnant l'intimée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Statuant publiquement et contradictoirement à l'égard des parties, en matière commerciale, et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Reçoit l'appel de **NDANGBE Germaine** ;

AU FOND

Dit que son appel est fondé ;

Infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Donne acte à l'appelante de sa volonté de quitter les lieux ; Lui accorde un délai de six (6) mois pour quitter ;

Condamne l'intimée aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique, les jour, mois et an que dessus ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le Président et le Greffier.

Le Président

Le Greffier