
Affaire :

Monsieur D. A. O

Contre

Madame D. M
(CABINET AMJ et ASSOCIES)

ARRÊT

Contradictoire

Statuant publiquement,
contradictoirement et en dernier
ressort ;

Déclare irrecevable la demande en
paiement de l'indemnité
d'éviction formulée par Monsieur D.
A. O ;

Déclare recevables tant l'appel
principal de Monsieur D. A. O que
l'appel incident de Madame D. M.
relevés contre le jugement
N°2987/2022 rendu le 25 juillet 2022
par le Tribunal de Commerce
d'Abidjan ;

Les y dit respectivement mal fondé et
bien fondée ;

Déboute Monsieur D. A. O de son
appel ;

Reforme le jugement attaqué en ce
qu'il a condamné Monsieur D. A. O à
payer à Madame D. M la somme d'un
million six cent quatre-vingt-dix-neuf
mille (1.699.000) francs CFA au titre
des arriérés de loyers ;

Statuant à nouveau

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU MARDI 21 MARS 2023**

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du mardi-vingt-un mars de l'an deux mil vingt-trois tenue au
siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE
Présidente de Chambre à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan,
Présidente ;

**Madame TORO ANNICK BEKANTY, Messieurs ALLAH-
KOUADIO TIACOH JEAN CLAUDE, SAKO KAROMOKO
FODE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,** Conseillers à la
Cour, Membres ;

Avec l'assistance de **Maître KOUAME A. DANIELLE,** Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur DIALLO ALPHA OUMAR, né le 08 Février 1981 à
Conakry/ Guinée, de nationalité Guinéenne, locataire du magasin N°
78, situé à Adjamé Forum Galerie ATTOUNGBRE, demeurant à
Abidjan Adjamé, Cel : 05 05 10 01 40 ;

Appelant ;

Représenté et concluant en personne

D'UNE PART ;

ET ;

Madame D. M, née le 12 Septembre 1976 à Abobo-Gare, de
nationalité Ivoirienne, Commerçante, demeurant à Attécoubé, Cel : 05
06 32 45 41 ;

Intimée ;

Représentée et concluant par son conseil, le cabinet AMJ et Associés,
Avocats au barreau de Côte d'Ivoire y demeurant à Abidjan Cocody

Condamne Monsieur D. A. O à payer à Madame DOSSO Mariam la somme de deux millions trois cent mille (2.300.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juin 2021 à décembre 2022 ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Condamne Monsieur D. A. O aux dépens de l'instance.

Riviera 2, non loin du Groupe Scolaire André Malraux, deuxième carrefour à droite en venant du rond-point de la Riviera 2, en face de la société de Sécurité WEST AFRICA, Résidence Malraux, de couleur jaune orange, Bâtiment B Appartement n° 1 Rez-de-chaussée, 22 BP 79 Abidjan 22, cel : 07 09 07 92 32/ 07 08 52 63 61 ;

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 ;

En son audience publique ordinaire, le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant contradictoirement en la cause a rendu le 25 juillet 2022 le jugement N° 2987/2022 du RG N° 2565/2022 en ces termes :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Déclare l'action de Madame D. M recevable ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de Monsieur D. A. O des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer à Madame D. M la somme de 1 699 000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Le condamne aux dépens de l'instance. »

Par exploit en date du 06 décembre 2022, de Maître SAMELE BITTY JULES Commissaire de Justice près la Cour d'Appel d'Abidjan et le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, Monsieur D. A. O a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit, assigné Madame D. M à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 04 janvier 2023 pour entendre :

En la forme

-Recevoir Monsieur D. A. O en son appel ;

Au fond

-L'y dire bien fondé ;

-Infirmer le jugement contradictoire N° 2987 du 25 juillet 2022 ;

<<Statuant à nouveau :

- Infirmer le jugement contradictoire N° 2987 du 25 juillet 2022 en tous ses dispositions ;

-Débouter la requise de toutes ses prétentions, fins et conclusions ;

-Condamner la requise aux entiers dépens de l'instance ;

Inscrite sous le N°006/2023 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience publique du 04 janvier 2023 ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée au 10 janvier 2023 devant la 5^{ème} chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée à Madame TORO Annick Bekanty, conseiller rapporteur ;

Cette mise en état a donné lieu à l'ordonnance de clôture N°033/2023 en date du 07 février 2023 ;

Puis, la cause a été renvoyée à l'audience publique du 14 février 2023 ;

A cette dernière date, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 21 mars 2023 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu l'ordonnance de clôture de la mise en état en date du 14 novembre 2022 rendue par le conseiller rapporteur ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Commissaire de Justice en date du 06 décembre 2022, Monsieur D. A. O a relevé appel du jugement N°2987/2022 rendu le 25 juillet 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Déclare l'action de Madame D. M. recevable ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de Monsieur D. A. O des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer à Madame D. M la somme de 1.699.000 F CFA au titre des arriérés de loyers ;

Le condamne aux dépens de l'instance. » ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué que par exploit de Commissaire de Justice en date du 23 juin 2022, Madame D. M a fait servir assignation à Monsieur D. A. O à comparaître par-devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan aux fins d'entendre :

- prononcer la résiliation du contrat de bail la liant au défendeur ;
- ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- condamner le défendeur à lui payer la somme de 1.699.000 F CFA, laquelle somme correspond aux arriérés de loyers des mois échus et impayés de la période allant de juin 2021 à juin 2022 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de droit ;
- condamner le défendeur aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Madame D. M a expliqué que Madame KOBOU Cho Edwige lui a cédé le magasin sis à Adjamé occupé par Monsieur D. A. O en vertu d'un contrat de bail conclu avec cette dernière ;

Elle a indiqué que bien que la cession ait été notifiée à Monsieur D. A. O, celui-ci a refusé de payer les loyers entre ses mains accumulant ainsi des arriérés de loyers d'un montant d'un million six cent quatre-vingt-dix-neuf mille (1.699.000) francs CFA de la période de juin 2021 à juin 2022 ;

Elle a ajouté que le défendeur ne s'étant pas exécuté après une mise en demeure qu'elle lui a servie d'avoir à payer les loyers, elle a saisi le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour obtenir la résiliation du bail les liant et son expulsion ;

Monsieur D. A. O n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a rendu le jugement dont appel ;

En cause d'appel, Monsieur D. A. O sollicite l'infirmité de ce jugement motif pris de ce que la cession du magasin qu'il occupe a été faite en violation de son droit de préférence ; Madame KOBOU Cho Edwige ne lui ayant pas proposé en priorité la cession du local par écrit assorti d'un délai ;

Pour lui, cette cession est irrégulière et c'est la raison pour laquelle, il a jugé utile de continuer de payer les loyers entre les mains de Madame KOBOU Cho Edwige qui a refusé de les recevoir et lui a plutôt présenté Madame D. M comme le nouvel acquéreur de l'immeuble objet du contrat de bail les liant ;

Il soutient que les conditions de la cession n'étant pas remplies, il a droit à une indemnité d'éviction conformément à l'article 126 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et sollicite en conséquence, la condamnation de l'intimée à lui payer la somme de neuf millions cinq cent mille (9.500.000) francs CFA à ce titre ;

En réplique, Madame D. M fait valoir que par l'effet de la cession, elle est subrogée dans les droits et obligations de l'ancien bailleur, de sorte que c'est à tort que l'appelant refuse de payer le loyer entre ses mains ;

Par ailleurs, elle s'oppose à la demande en paiement de l'indemnité d'éviction de l'appelant au motif que cette indemnité n'est pas due au preneur qui ne paye pas ses loyers et demande à la Cour de céans de la rejeter ;

Relevant appel incident, elle sollicite la réformation du jugement attaqué sur le montant des loyers et prie la Cour, statuant à nouveau, de condamner Monsieur D. A. O à lui payer la somme de deux millions trois cent quarante mille (2.340.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de juin 2021 à décembre 2022 ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, la Cour a rabattu le délibéré et invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de la demande en paiement d'une indemnité d'éviction formulée par Monsieur D. A. O qu'elle soulève d'office en ce qu'elle est nouvelle ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que Madame D. M a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité des appels principal et incident

Considérant qu'aux termes de l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *Il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale. Les parties peuvent aussi demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement dont est appel et des dommages-intérêts pour le préjudice souffert depuis ce jugement. Ne peut être considérée comme demande nouvelle, la demande procédant directement de la demande originaire et tendant aux mêmes fins bien que se fondant sur des causes ou des motifs différents* » ;

Qu'il en résulte que les demandes nouvelles sont admises sous certaines conditions ;

Que la demande nouvelle qui est une demande par laquelle une partie soumet au juge d'appel une prétention qui modifie sa réclamation initiale et par là l'objet du litige, diffère des moyens de défense qui sont la raison de droit admise en appel qui sous-tendent la demande ;

Considérant qu'il ne résulte nullement des pièces du dossier que Monsieur D. A. O a présenté en première instance une demande en paiement d'indemnité d'éviction ;

Que ladite demande ne s'analysant pas en une demande en compensation ou en une défense à l'action principale, elle est nouvelle et doit être déclarée irrecevable en application de l'article 175 susvisé ;

Considérant que l'appel de Monsieur D. A. O relativement aux autres chefs de demandes et l'appel incident de Madame D. M ont été initiés selon les forme et délai légaux ;

Qu'ils convient de les recevoir ;

AU FOND

Sur le bien-fondé des appels principal et incident

Sur la demande en résiliation et expulsion

Considérant que Monsieur D. A. O fait grief au Tribunal de Commerce d'Abidjan d'avoir prononcé la résiliation du contrat de bail en vertu duquel il occupe le magasin sis à Adjamé et ordonné son expulsion au motif qu'il n'a pas respecté ses obligations consistant au paiement du loyer, alors que son droit de préférence ayant été violé lors de la cession du local à Madame D. M par Madame KOBOU Cho Edwige, son ancien bailleur, il n'est redevable d'aucun loyer à l'égard de l'intimée ;

Considérant que le droit de préférence en matière de bail commercial consiste pour le propriétaire qui désire vendre le local d'en proposer l'acquisition en priorité au locataire ;

Que la violation de ce droit, peut donner lieu à des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi mais n'exempte pas le locataire qui occupe toujours le local de payer le loyer en contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

Considérant qu'aux termes de l'article 110 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général « *Le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail.*

Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail » ;

Qu'il s'infère de ce texte que le bail continue avec le nouvel acquéreur qui devient le nouveau bailleur ;

Considérant qu'en l'espèce, il est constant que le local litigieux a été acquis par Madame D. M ;

Qu'il s'ensuit que le bail conclu avec Madame KOBOU Cho Edwige par Monsieur D. A. O portant sur le même local continue avec Madame D. M et l'appelant est tenu d'exécuter à son égard, son obligation principale consistant au paiement des loyers conformément aux articles 112 et 133 de l'Acte uniforme susvisé ;

Que dès lors, en retenant que l'appelant ne rapporte pas la preuve d'avoir satisfait à cette obligation pour prononcer la résiliation du bail et ordonné son expulsion, le Tribunal a fait une saine application de la loi et le jugement attaqué doit être confirmé sur ce point ;

Sur la demande en paiement des loyers échues et impayés

Considérant que Madame D. M sollicite la reformation du jugement querellé sur la condamnation du montant des loyers échus et impayés ;

Qu'elle indique qu'après la mise en demeure en date du 1^{er} avril 2022 qui lui a été servie, l'appelant a continué d'occuper le local litigieux sans payer les loyers, de sorte qu'il reste lui devoir la somme de deux millions trois cent mille (2.300.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juin 2021 à décembre 2022 ;

Considérant qu'en l'espèce, Monsieur D. A. O reconnaît dans ses conclusions ne s'être pas acquitté des loyers du local qu'il occupe au motif que son droit de préférence a été violé lors de la cession du local litigieux à Madame D. M par Madame KOBOU Cho Edwige, l'ancien bailleur ;

Que la preuve du paiement de ces loyers n'étant pas établie, il y a lieu de dire la demande bien fondée et condamner l'appelant à payer à l'intimée

la somme de deux millions trois cent mille (2.300.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juin 2021 à décembre 2022 ;

Sur les dépens

Considérant que Monsieur D. A. O succombe à l'instance ;

Qu'il sied de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare irrecevable la demande en paiement de l'indemnité d'éviction formulée par Monsieur D. A. O;

Déclare recevables tant l'appel principal de Monsieur D. A. O que l'appel incident de Madame D. M relevés contre le jugement N°2987/2022 rendu le 25 juillet 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Les y dit respectivement mal fondé et bien fondée ;

Déboute Monsieur D. A. O de son appel ;

Reforme le jugement attaqué en ce qu'il a condamné Monsieur D. A. O à payer à Madame D.M la somme d'un million six cent quatre-vingt-dix-neuf mille (1.699.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers ;

Statuant à nouveau

Condamne Monsieur D. A. O à payer à Madame D. M la somme de deux millions trois cent mille (2.300.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de la période de juin 2021 à décembre 2022 ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Condamne Monsieur D. A. O aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

