

Affaire :

La SOCIETE UNISKIP ACI

(SCPA IMBOUA-KOUAO-TELLA  
& ASSOCIES)

Contre

La SOCIETE BATIPLUS

(Maître KHALED A. HOUDA)

ARRÊT

Contradictoire

Statuant publiquement,  
contradictoirement et en dernier  
ressort ;

Déclare recevable tant l'appel  
principal de la société UNISKIP  
ACI que l'appel incident de la  
société BATIPLUS interjetés  
contre le jugement N°3787 rendu  
le 11 novembre 2022 par le  
Tribunal de Commerce  
d'Abidjan ;

Les y dit respectivement mal  
fondée et partiellement fondée ;

Déboute la société UNISKIP ACI  
de son appel principal ;

Réforme le jugement attaqué sur  
le montant des loyers ;

Condamne la société UNISKIP  
ACI à payer à la société  
BATIPLUS la somme de  
cinquante-six millions cent mille  
(56.100.000) francs CFA  
représentant les loyers échus et  
impayés de juillet à décembre  
2022 ;

## EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

### AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MARDI 31 OCTOBRE 2023

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du mardi trente-et-un octobre 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 ;

**Monsieur KOUAME KOUASSI JULIEN, Madame KOUAHO  
MARTHE épouse TRAORE, Messieurs SAKO KARAMOKO  
FODE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE**, Conseillers à la  
Cour, Membres ;

Avec l'assistance de **Maître ADONI MARINA RACHEL**,  
Greffier ;

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

#### ENTRE :

**La société UNISKIP ACI**, société par actions simplifiées  
(SAS), au capital de 4.000.000 francs CFA, dont le siège est situé à  
Abidjan, Boulevard de l'Aéroport Félix Houphouët-Boigny, Centre  
des affaires le carré Massina, 08 BP 3707 Abidjan 08, immatriculée  
au RCCM sous le numéro CI-ABJ-2020-B-15481, n° CC 2046870H,  
prise en la personne de son Président, Monsieur Jimmy LANCERY ;

#### **Appelante,**

Représenté et concluant par son conseil, la SCPA IMBOUA-KOUAO-  
TELLA & ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y  
demeurant, Abidjan Cocody quartier les Ambassades, rue Bya, villa  
Economie, BP 670 Cidex 03 Abidjan, Côte d'Ivoire, Tél : 27 22 44 74  
00, Fax : 27 22 44 29 51, E-mail : contact@ikt-avocats.com ;

**D'UNE PART ;**

#### ET ;

**La société BATIPLUS, SARL**, au capital de 1.328.000.000 francs

Condamne également la société UNISKIP ACI à payer à la société BATIPLUS la somme de quarante-six millions sept cent cinquante mille (46.750.000) francs CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Déboute la société BATIPLUS du surplus de ses prétentions ;

Confirme le jugement querellé en ses autres dispositions ;

Condamne la société UNISKIP ACI aux dépens de l'instance.

CFA, dont le siège social est à Abidjan, Commune de Marcory, Boulevard Valéry Giscard d'Estaing, 11 BP 1400 Abidjan 11, immatriculée au RCCM sous le numéro CI-ABJ-B-208288, N° CC 9711961E, Tel : 21 75 86 02, agissant aux poursuites et diligences de son gérant ;

### **Intimée,**

Représentée et concluant par son conseil, le Cabinet de Maître KHALED A. HOUDA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan, Plateau, Résidence Nabil, rue du commerce, 01 BP 2778 Abidjan 01, Tel : 27 20 24 43 87 ;

### **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 11 juin 2022 le jugement N° RG 3787/2022 en ses termes :

- « Statuant publiquement, contradictoire, et en premier ressort ;
- Déclare recevable l'action initiée par la société BATIPLUS ;
- L'y dit partiellement fondée ;
- Prononce la résiliation du contrat liant les parties ;
- Ordonne l'expulsion de la société UNISKIP ACI du local pris à bail sis à Abidjan Marcory Boulevard Giscard d'Estaing, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamne la société UNISKIP ACI à payer à la société BATIPLUS la somme de 74.800.000 F CFA au titre des loyers et charges échus et impayés de la période de novembre 2021 à juin 2022 ;
- Déboute la société BATIPLUS du surplus de ses prétentions ;
- Condamne la société UNISKIP ACI aux dépens de l'instance. » ;

Par exploit du 12 avril 2023, de Maître KOUASSY Okossy Pierre-Claver, Commissaire de Justice à Abidjan, la société UNISKIP ACI a interjeté appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit,

assigné la société BATIPLUS à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 23 mai 2023 pour entendre :

En la forme :

Déclarer la société UNISKIP ACI recevable en son appel pour être intervenu dans les forme et délai légaux ;

Au fond :

L'y dire fondée ;

Constater que la société BATIPLUS a unilatéralement modifié le contrat de bail professionnel la liant à la société UNISKIP ;

Juger et dire que le contrat de bail liant les parties est un contrat synallagmatique ;

Juger et dire que c'est à bon droit que la société UNISKIP a exercé son droit tenant à l'exception d'inexécution ;

Dire qu'aucune faute contractuelle ne peut être reprochée à la société UNISKIP ;

En conséquence :

Infirmer le jugement N° 3787 du 11 novembre 2022 rendu par le Président du Tribunal de Commerce en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Déclarer la société BATIPLUS mal fondée en son action ;

La débouter de ses fins conclusions et moyens ;

Condamner la société BATIPLUS aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de la SCPA IMBOUA-KOUAO-TELLA & ASSOCIES.

Enrôlée sous le N° 286/2023 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 23 mai 2023 ;

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

Cette mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture n° 192/2023 du 20 juin 2023 ;

Puis la cause a été renvoyée au 27 juin 2023 après mise en état ;

A cette date, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 11 juillet 2023 ;

Lequel délibéré a été rabattu et la cause renvoyée au 18 juillet 2023 pour les observations des parties sur l'irrecevabilité de la demande d'indemnité d'éviction formulée pour la première fois en appel ;

Puis la cause a été renvoyée successivement aux 10 et 17 octobre 2023 pour retenue et mise en délibéré pour décision être rendue au

31 octobre 2023 ;

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

**LA COUR**

Vu les pièces de la procédure ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu l'ordonnance de clôture N°192/2023 de la mise en état en date du 28 février 2023 du 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 12 avril 2021, la société UNISKIP ACI a relevé appel du jugement N°3787 rendu le 11 novembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué comme suit :

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

*Déclare recevable l'action initiée par la société BATIPLUS ;*

*L'y dit partiellement fondée ;*

*Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;*

*Ordonne l'expulsion de la société UNISKIP ACI du local pris à bail sis à Abidjan Marcory boulevard Giscard d'Estaing qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Condamne la société UNISKIP ACI à payer à la société BATIPLUS la somme de 74.800.000 F CFA au titre des loyers et charges échus et impayés de la période de novembre 2021 à juin 2022 ;*

*Déboute la société BATIPLUS du surplus de ses prétentions ;*

*Condamne la société UNISKIP ACI aux dépens de l'instance. » ;*

Au soutien de son appel, la société UNISKIP ACI explique que pour

l'exercice de ses activités commerciales, la société BATIPLUS lui a donné en location suivant un contrat de bail à durée déterminée de trois (03) ans conclu le 1<sup>er</sup> avril 2021, son appartement sis à Abidjan Marcory ;

Elle indique que les travaux d'aménagements effectués dans le local ayant affecté sa trésorerie en raison de leur ampleur, elle s'est rapprochée de sa cocontractante pour lui proposer un plan d'apurement des charges induites par l'occupation des lieux suivant un échancier ;

Elle fait valoir qu'alors que la société BATIPLUS a marqué son accord quant à cette offre, à sa grande surprise, son bailleur a procédé à une modification unilatérale du contrat de bail les liant en abrégant la durée dudit contrat ;

Pour la préservation de ses droits poursuit-elle, elle a arrêté tout paiement du loyer jusqu'à ce que l'intimée lui clarifie sa situation, et c'est dans ces circonstances que cette dernière l'a assignée en résiliation et expulsion devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel vidant sa saisine a fait droit à sa demande ;

Elle relève que la société BATIPLUS a par ses agissements, failli à ses obligations contractuelles consistant à lui garantir une jouissance paisible du local donné à bail et ce, sur toute la période convenue, de sorte qu'en lui opposant une exception d'inexécution de différer son obligation de paiement des loyers jusqu'à ce qu'elle clarifie sa situation, elle n'a commis aucune faute contractuelle pouvant donner lieu à la résiliation du contrat liant les parties et à son expulsion ;

Elle estime qu'en jugeant comme il l'a fait, le premier juge n'a pas donné de base légale à sa décision, de sorte que le jugement entrepris doit être infirmé en toutes ses dispositions, et que la Cour statuant à nouveau, déclare l'action de l'intimée mal fondée ;

Réagissant aux écritures de la société BATIPLUS, l'appelante fait valoir que cette dernière ne produit aucun élément attestant que le contrat liant les parties a été modifié d'accord partie ; surtout que dit-elle, dans son courrier du 30 novembre 2022 ayant en objet non-renouvellement du contrat de bail, elle a soutenu que le contrat de bail conclu par les parties le 1<sup>er</sup> avril 2021 serait arrivé à échéance et qu'elle aurait accepté de renouveler ledit contrat pour une période d'une année allant du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 ;

Or relève-elle, le contrat de bail d'avril 2021 ne pouvait arriver à

échéance avant le 31 mars 2024, de sorte que c'est à bon droit que pour préserver ses intérêts, elle a mis en œuvre l'exception d'inexécution afin que sa cocontractante s'en tienne à l'esprit et à la lettre du contrat du 1<sup>er</sup> avril 2021 ;

Poursuivant, elle fait noter que le contrat liant les parties n'ayant pas pris fin, l'indemnité d'occupation sollicitée par l'intimée n'est pas due et sa demande formulée à ce titre doit être rejetée ;

Elle ajoute que le non-paiement des loyers ne peut non plus s'analyser en une violation de ses obligations contractuelles, de sorte que la demande en paiement des dommages et intérêts doit être rejetée comme étant mal fondée ;

En réplique, la société BATIPLUS explique que le 1<sup>er</sup> avril 2021, les parties ont conclu un contrat de bail d'une durée de trois (03) ans portant sur le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble R+2 lui appartenant sis à Abidjan Marcory boulevard Giscard d'Estaing moyennant un loyer mensuel de neuf millions trois cent cinquante mille (9.350.000) francs CFA avec les frais et charges inclus et les parties ont convenu que les frais de l'enregistrement dudit contrat seraient à la charge du preneur, la société UNISKIP ACI ;

Cependant, poursuit-elle, l'appelante ayant estimé élevé les frais d'enregistrement d'un contrat de trois (03) ans, elle a proposé d'y mettre fin avant son terme et de signer un autre contrat d'une durée d'un an pour minimiser le coût d'enregistrement ;

Cette proposition ayant emporté son adhésion, les parties ont consensuellement mis fin au contrat du 1<sup>er</sup> avril 2021 avant son terme initial, et la société UNISKIP ACI restait devoir au titre de ce contrat, des loyers échus et impayés et des charges d'un montant de dix-huit millions sept cent mille (18.700.000) francs CFA ;

Par la suite dit-elle, les parties ont conclu sous les mêmes conditions, un nouveau contrat de bail en substitution du contrat initial pour une durée d'un (01) an allant du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 conformément à leur volonté ;

Elle avance que depuis la conclusion de ce nouveau contrat, l'appelante n'a procédé à aucun paiement des loyers, de sorte qu'elle restait lui devoir la somme totale de soixante-quatorze millions huit cent mille (74.800.000) francs CFA représentant les loyers de novembre et décembre 2021 au titre du contrat du 1<sup>er</sup> avril 2021 rompu conventionnellement et les mois de janvier à juin 2022 au titre du nouveau contrat conclu le 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;

Elle indique que la mise en demeure qu'elle a adressée à l'appelante d'avoir à exécuter ses obligations contractuelles étant restée sans suite, elle n'a eu d'autre choix que d'initier une action en résiliation et expulsion ;

Elle spécifie qu'en plus des loyers des mois susmentionnés, l'appelante n'a pas payé les loyers jusqu'à l'expiration du nouveau contrat de bail, de sorte que sa créance de loyer s'élève à ce jour à la somme de 177.650.000 F CFA répartie comme suit :

- 74.800.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de novembre et décembre 2021 et de janvier à juin 2022 soit huit mois de loyers impayés exigibles au moment de la saisine du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;
- 56.100.000 F CFA au titre des loyers échus de juillet à décembre 2022 soit six mois de loyers impayés n'ayant pas été pris en compte par le jugement ;
- 46.750.000 F CFA au titre de l'indemnité d'occupation de la période de janvier à mai 2023 ;

Elle indique que les moyens soulevés par l'appelante pour solliciter l'infirmité du jugement attaqué ne peuvent valoir dans la mesure où il est établi que le contrat du 1<sup>er</sup> avril 2021 a été modifié de commun accord par les parties et qu'avant cette modification, elle a elle-même failli à ses obligations contractuelles en ne payant pas les loyers de novembre et décembre 2021 au titre du contrat du 1<sup>er</sup> avril 2021 qu'elle vise ;

En tout état de cause, ajoute-t-elle, que l'on considère le contrat du 1<sup>er</sup> avril 2021 ou celui du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les conditions de résiliation et expulsion de l'appelante étaient acquises, de sorte que le jugement attaqué doit être confirmé sur ce point ;

Relevant appel incident, la société BATIPLUS sollicite la condamnation de la société UNISKIP ACI à lui payer la somme de cinquante-six millions cent mille (56.100.000) francs CFA au titre des loyers échus de juillet à décembre 2022 outre la somme de soixante-quatorze millions huit cent mille (74.800.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de novembre et décembre 2021 et des frais et charges des mois de novembre et décembre 2021 et janvier à juin 2022 accordé par le premier juge soit au total la somme de cent trente millions neuf cent mille (130.900.000) francs CFA ;

En outre, elle sollicite sur le fondement de l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, la condamnation

de la société UNISKIP ACI à lui payer la somme de quarante-six millions sept cent cinquante mille (46.750.000) francs CFA au titre de l'indemnité d'occupation de la période de janvier à mai 2023, cette dernière s'étant maintenue dans le local objet du bail après l'expiration du bail conclut le 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;

Elle ajoute que l'attitude de l'appelante lui a causé un préjudice financier qui bouleverse sérieusement ses activités dans la mesure où ses revenus proviennent essentiellement des loyers de ses locaux qu'elle met à bail ;

C'est pourquoi, elle demande à la Cour d'infirmier le jugement entrepris en ce qu'il l'a débouté de sa demande en paiement de dommages et intérêts et statuant à nouveau, de condamner la société UNISKIP ACI à lui payer la somme trente millions (30.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

Considérant que la société BATIPLUS a conclu ;

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

#### **Sur la recevabilité des appels principal et incident**

Considérant que tant l'appel principal de la société UNISKIP ACI que l'appel incident de la société BATIPLUS ont été interjetés selon les forme et délai prescrits ;

Qu'il y a lieu de le recevoir ;

### **AU FOND**

#### **Sur le bien-fondé des appels principal et incident**

##### ***Sur la demande en résiliation et expulsion***

Considérant que la société UNISKIP ACI fait grief au Tribunal de Commerce d'Abidjan d'avoir prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonné son expulsion du local objet du bail pour non-paiement de loyer, alors que la société BATIPLUS ayant

modifié unilatéralement le contrat liant les parties, elle a failli à son obligation de lui garantir une jouissance paisible du local loué, de sorte que c'est à juste titre qu'elle lui a opposé l'exception d'inexécution ;

Qu'elle estime que la suspension du paiement des loyers n'est pas fautive et ne peut justifier la résiliation du bail ;

Qu'elle sollicite en conséquence l'infirmité du jugement attaqué en toutes ses dispositions et prie la Cour statuant à nouveau, de déclarer l'action de l'intimée mal fondée ;

Considérant qu'il est produit au dossier de la procédure un procès-verbal d'état des lieux contradictoire daté du 25 juillet 2023 duquel il ressort que la société UNISKIP ACI a quitté les lieux dont elle a été expulsée par le jugement attaqué ;

Qu'il s'ensuit qu'elle a acquiescé audit jugement en ce qui concerne la résiliation du contrat de bail liant les parties et son expulsion, de sorte que sa demande tendant à infirmer le jugement attaqué sur ce point est désormais sans objet et doit être rejetée ;

### ***Sur la demande en paiement des loyers***

Considérant que la société UNISKIP ACI sollicite l'infirmité du jugement au motif que le non-paiement des loyers résulte de l'inexécution par la société BATIPLUS de son obligation de lui garantir une jouissance paisible du local loué suite à la modification unilatérale du contrat liant les parties à laquelle elle a procédé ;

Considérant que la société BATIPLUS sollicite pour sa part, la réformation du jugement attaqué sur le montant des arriérés de loyers et prie la Cour de céans de condamner l'appelante à lui payer la somme de cinquante-six millions cent mille (56.100.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de juillet à décembre 2022 qu'elle reste devoir outre celle de soixante-quatorze millions huit cent mille (74.800.000) francs CFA à laquelle elle a été condamnée par le Tribunal ;

Considérant qu'en droit des contrats, l'exception d'inexécution permet à une partie au contrat de refuser d'exécuter ou de suspendre l'exécution de son obligation si l'autre n'exécute pas la sienne, ou n'exécutera pas la sienne à l'échéance ;

Considérant qu'aux termes de l'article 112 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *En contrepartie de la*

*jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. » ;*

Qu'il en résulte que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer et pour le bailleur à garantir au preneur la jouissance paisible du local donné à bail ;

Qu'il s'ensuit que l'exception d'inexécution n'est admise en matière de bail commercial que si le preneur se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués en raison du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance et de garantir la jouissance paisible des lieux loués ;

Considérant qu'en l'espèce, la société UNISKIP ACI fonde l'exception d'inexécution sur le fait que la société BATIPLUS a modifié unilatéralement la durée du contrat liant les parties ;

Que cependant, l'appelante qui a continué à occuper les lieux loués de novembre 2021 à novembre 2022 date à laquelle son expulsion a été ordonnée, ne rapporte pas la preuve que la modification du contrat a rendu impossible l'exercice de son activité dans ledit local pendant cette période ;

Que dans ces conditions, la cessation du paiement du loyer décidé unilatéralement par l'appelante est injustifiée ; et l'exception d'inexécution ne pouvait jouer ;

Considérant par ailleurs qu'il est produit au dossier de la procédure des échanges mails intervenues entre les parties desquels il ressort que l'appelante a consenti à la modification du contrat liant les parties ;

Qu'en effet, le 06 décembre 2021, Madame Marie Ferdinand de la société BATIPLUS a adressé le mail suivant à Madame Aimée GOHI de la société UNISKIP ACI :

*« J'espère que vous allez bien. Nos différents patrons ont décidé que nous modifions les dates de votre contrat pour faciliter son enregistrement. Les nouvelles dates sont du 01/01/ 2022 au 31/12/2022. Je veux qu'ensemble nous revoyons les textes pour corrections, je joins le texte originel. Dans l'attente de ton retour, je reste disponible. » ;*

Qu'en réponse, Madame Aimée GOHI de la société UNISKIP ACI a répondu ceci le 14 décembre 2021 : « *Tu trouveras ci-joint une proposition du contrat de bail modifié.* » ;  
*Je reste disponible pour tout complément d'information.* » ;

Qu'il s'infère de ces échanges que les deux sociétés ont décidé d'un commun accord de mettre fin au contrat de bail du 1<sup>er</sup> avril 2021 d'une durée de trois (03) ans avant son terme et de signer un autre contrat d'une durée d'un (01) an allant du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 pour minimiser le coût de d'enregistrement dudit contrat ;

Que c'est donc à tort que la société UNISKIP ACI se prévaut d'une modification unilatérale du contrat par l'intimée pour justifier le non-paiement des loyers ;

Considérant qu'au surplus, le courrier en date du 30 novembre 2022 émanant de la société BATIPLUS ayant en objet non-renouvellement de contrat de bail, ne peut non plus valoir comme preuve de l'inexécution par la société BATIPLUS de ses obligations contractuelles, dans la mesure où en dépit de ce courrier, l'appelante a continué d'occuper le local loué et aucun élément du dossier n'atteste que ledit local était inutilisable pour son activité commerciale ;

Qu'il résulte de tout ce qui précède que la société UNISKIP ACI n'a pas exécuté son obligation contractuelle consistant au paiement des loyers réclamés par le bailleur et elle ne produit aucune pièce pour le justifier ;

Qu'il y a lieu en conséquence, de reformer le jugement attaqué sur le montant des loyers et condamner la société UNISKIP ACI à payer à la société BATIPLUS la somme de cinquante-six millions cent mille (56.100.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de juillet à décembre 2022 outre la somme de soixante-quatorze millions huit cent mille (74.800.000) francs CFA représentant les loyers et charges échus et impayés de la période de novembre 2021 à juin 2022 à laquelle elle a été condamnée par le premier juge ;

### ***Sur la demande en paiement de l'indemnité d'occupation***

Considérant que la société BATIPLUS sollicite sur le fondement de l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, la condamnation de l'appelante à lui payer la somme de quarante-six millions sept cent cinquante mille (46.750.000) francs CFA pour s'être maintenue dans les lieux loués à l'expiration du bail

liant les parties le 30 décembre 2022 ;

Considérant que l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *A l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts* » ;

Qu'il en résulte qu'à l'expiration du contrat de bail, le preneur qui se maintient dans les lieux loués ne reste redevable que d'une indemnité d'occupation qui correspond au montant du loyer fixé pendant la durée du bail ;

Considérant qu'il a été sus jugé que les parties sont liées par un contrat de bail d'une durée d'un an expirant le 31 décembre 2012 ;

Qu'il est également constant qu'à la fin du bail, la société UNISKIP ACI s'est maintenue dans le local empêchant le bailleur de disposer de son local ;

Que l'indemnité d'occupation ayant pour but de dédommager le bailleur de son impossibilité de jouir de ses locaux, il y a lieu de condamner l'appelante à payer à l'intimée la somme de quarante-six millions sept cent cinquante mille (46.750.000) francs CFA à titre d'indemnité d'occupation de la période de janvier à mai 2023 à raison de 9.350.000 F CFA le loyer mensuel ;

### ***Sur la demande en paiement des dommages et intérêts***

Considérant que la société BATIPLUS fait grief au jugement attaqué d'avoir rejeté sa demande en paiement de dommages et intérêts au motif qu'elle ne rapporte pas la preuve du préjudice subi, alors que l'inexécution par l'appelante de ses obligations contractuelles bouleverse ses activités dans la mesure où ses revenus proviennent essentiellement des loyers de ses locaux qu'elle donne à bail ;

Considérant qu'en l'espèce, la société BATIPLUS n'ayant produit au dossier de la procédure aucune pièce justificative permettant d'attester le préjudice financier qu'elle invoque en dehors du montant des loyers pour lequel l'appelante a été condamnée, le Tribunal a, à bon droit rejeté cette demande ;

Qu'en cause d'appel, elle n'apporte aucun élément nouveau pour prouver ce préjudice, de sorte que le jugement entrepris doit être

confirmé sur ce point ;

**Sur les dépens**

Considérant que la société UNISKIP ACI succombe à l'instance ;

Qu'il convient de la condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable tant l'appel principal de la société UNISKIP ACI que l'appel incident de la société BATIPLUS interjetés contre le jugement N°3787 rendu le 11 novembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Les y dit respectivement mal fondée et partiellement fondée ;

Déboute la société UNISKIP ACI de son appel principal ;

Réforme le jugement attaqué sur le montant des loyers ;

Condamne la société UNISKIP ACI à payer à la société BATIPLUS la somme de cinquante-six millions cent mille (56.100.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de juillet à décembre 2022 ;

Condamne également la société UNISKIP ACI à payer à la société BATIPLUS la somme de quarante-six millions sept cent cinquante mille (46.750.000) francs CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Déboute la société BATIPLUS du surplus de ses prétentions ;

Confirme le jugement querellé en ses autres dispositions ;

Condamne la société UNISKIP ACI 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./.