

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

5^{ème} CHAMBRE

RG N° 349/2023 & N° 332/2023

ARRET CONTRADICTOIRE
AVANT DIRE DROIT
.N° 808/2023
du 31/10/2023

Affaire :

1- Madame A.A.A.E

(Maître ACHILLE GOGO)

2-Madame D.M

(SCPA BLESSY & BLESSY)

Contre

Monsieur S.R

(Maître KAKOU GNADJE
JEAN)

ARRÊT

Contradictoire

Statuant publiquement,
contradictoirement, et en
dernier ressort :

Déclare recevables tant les
appels principaux de Mesdames
D.M et A.A.A.E que l'appel
incident de Monsieur
S.R relevés contre le
jugement n°4575/2022 rendu le
22 décembre 2022 par le
Tribunal de Commerce
d'Abidjan ;

Avant-dire-droit :

Ordonne une expertise
immobilière à l'effet de
déterminer avec exactitude la

**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 :

1- **Madame A.A.E**, née le 05 janvier 1982 à Adzopé, de nationalité Ivoirienne, Commerçante exerçant sous la dénomination AYDEN BEAUTY'S demeurant à Abidjan Marcory Zone 4C, Rue du canal, 28 BP 1580 Abidjan Marcory Zone 4C, Rue du canal, 28 BP 1580 Abidjan 28 ;

2- **Madame D.M**, majeure, Commerçante, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Marcory zone 4C, lot 634 ilot 7, Tél : 07 07 88 02 88

Appelantes,

Représentée et concluant par son conseil (1), Maître ACHILLE GOGO, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Cocody Angré les Oscars, Boulevard Latrille, Résidence Blessosny, 2^e étage, porte N°201, Tél : 27 22 28 83 80 / 07 00 89 98 07 ;

nature des impenses réalisées par Madame A. A.E pour l'aménagement de son institut de beauté dans les lieux loués puis évaluer lesdites impenses ;

Désigne pour y procéder Monsieur AKA Aka Paul, expert immobilier, BP CEDEX 1 Abidjan 06, Tél : 22 52 21 80/ 07 07 10 20 10/05 05 06 04 18 ;

Lui impartit un délai de vingt (20) jours à compter de la signification de cette décision pour déposer son rapport ;

Dit que l'expertise se fera sous le contrôle de Madame OUATTARA Assétou, Conseiller à la Cour d'Appel de ce siège ;

Dit que Madame A. A.E est tenue de faire l'avance des frais de l'expertise ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 28 novembre 2023 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Réserve les dépens de l'instance.

Représentée et concluant par son conseil **(2)**, la SCPA BLESSY & BLESSY, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Km 4, Boulevard de Marseille face à Bernabé, 18 BP 716 Abidjan 18, Tel : 21 35 33 34 / 21 35 32 31 ;

D'UNE PART ;

ET ;

Monsieur S.R, né le 07 juillet 1967 à Damascus (Syrie), de nationalité Ivoirienne, Ingénieur de formation et Propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan-Marcory Zone 4, Rue Paul Langevin, 06 BP 6894 Abidjan 06, Tél : 07 77 39 39 17;

Intimé,

Représenté et concluant par son conseil, Maître KAKOU GNADJE JEAN, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan, Cocody Angré Djibi, Résidences Sicogi Djibi, cité Soleil Levant, villa 603, 22 BP 1156 Abidjan 22, Tel : 27 22 52 22 70 / 07 07 87 22 92 / 05 44 00 03 65, E-mail : jheankakou@yahoo.fr ;

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 22 décembre 2022 le jugement N° RG 4575/2022 en ses termes :

- « Ordonne la jonction des procédures RG 2727/2022 et RG 3647/2022 ;
- Reçoit Madame A.A.A.E et Monsieur S.R en leurs actions respectives ;
- Dit Madame A.A.A.E partiellement fondée en son action ;
- Condamne Monsieur S.R à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi ;
- Déboute Madame A.A.A.E du surplus de ses prétentions ;

- Dit Monsieur S.R partiellement fondé en son action ;
- Prononce la validation du congé servi aux défendeurs ;
- Ordonne l'expulsion de Madame A.A.A.E, D.M, H.H, G.O.A et D.A.B de leurs personnes, de leurs biens que de celui de tous occupants de leur chef de la parcelle de terrain bâtie sise à Abidjan Marcory zone 4C formant le lot N° 635 îlot 617 ensemble les constructions y édifiées consistant en un immeuble R+4 ;
- Le déboute du surplus de ses prétentions ;
- Condamne chacune des parties aux dépens de l'instance pour moitié, distraits au profit de la SCPA BOUAFFON-GOGO & Associés, Avocats aux offres de droit ; »

Par exploit du 28 avril 2023, de Maître EBOULE Jean Paul, Commissaire de Justice à Abidjan, Madame A.A.A.E a interjeté appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit, assigné Monsieur S.R à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 25 mai 2023 pour entendre :

En la forme :

Déclarer recevable l'appel de Madame A.A.A.E;

Au fond :

L'y dire bien fondée ;

Infirmier partiellement le jugement querellé en ce qu'il a rejeté la demande en paiement d'impenses et ordonné l'expulsion de l'appelante ;

Statuant à nouveau :

Dire et Juger bien fondé la demande en paiement d'impenses de Madame A.A.A.E;

Condamner Monsieur S.R à lui payer la somme de 42 630 968 francs CFA ;

Infirmier le jugement pour le surplus ;

Condamner Monsieur S.R aux entiers dépens de l'instance ;

Par exploit en date du 20 avril 2023 de Maître SAMELE Bitty Jules, Commissaire de Justice à Abidjan, Madame D.M a interjeté appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit, assigné

Monsieur S.R à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 20 juin 2023 pour entendre :

Déclarer recevable l'appel de Madame D.M pour être intervenu dans les délai et forme de la loi ;

L'y dire bien fondée ;

Infirmier en toutes leurs dispositions le jugement N° 4575/2022 rendu le 22 décembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Statuant à nouveau, débouter Monsieur S.R de toutes ses prétentions comme mal fondées ;

Condamner Monsieur S.R aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA BLESSY & BLESSY, Avocats aux offres de droit ;

Enrôlée sous les N° 349/2023 et 332/2023 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 25 mai 2023 devant la 5^{ème} chambre pour attribution ;

Une jonction des procédures RG 349/2023 et RG 332/2023 a été ordonnée ainsi qu'une mise en état, confiée à Madame TORO Annick Bekanty, conseiller rapporteur ;

Cette mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture n° 223/2023 du 18 juillet 2023 ;

Puis la cause a été renvoyée successivement au 25 juillet 2023 après mise en état et aux 10 et 17 octobre 2023 pour retenue ;

A cette date, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 31 octobre 2023 ;

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

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu l'ordonnance de clôture de la mise en état N° 223/2023 en date du 18 juillet 2023 du conseiller rapporteur ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES

PARTIES

Par exploits de Commissaire de justice en date des 20 et 28 avril 2023, Mesdames A.A.A.E et D.M ont respectivement relevé appel du jugement N°4575/2022 rendu le 22 décembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, à l'égard de A.A.A.E ET D.M et par défaut à l'égard de H.H, G.O.A et D.A.B, en premier ressort ;

Ordonne la jonction des procédures RG 2727/2022 et RG 3647/2022 ;

Reçoit Madame A.A.A.E et Monsieur S.R en leurs actions respectives ;

Dit Madame A.A.A.E partiellement fondée en son action ;

Condamne Monsieur S.R à lui payer la somme de 10.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi ;

Déboute Madame A.A.A.E du surplus de ses prétentions ;

Dit Monsieur S.R partiellement fondé en son action ;

Prononce la validation du congé servi aux défendeurs ;

Ordonne l'expulsion de A.A.A.E, D.M, H.H, G.O.A et D.A.B de leurs personnes, de leurs biens ainsi que celui de tous occupants de leur chef de la parcelle de terrain bâtie sise à Abidjan Marcory zone 4/c formant le lot N°635 îlot 617 ensemble les constructions y édifiées consistant en un immeuble R+4 ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne chacune des parties aux dépens de l'instance pour moitié, distraits au profit de la SCPA BOUAFFON Gogo et associés. » ;

A l'appui de son appel, Madame A.A.A.E expose que suivant contrat de bail en date du 17 février 2017, elle a pris en location avec Monsieur K.A un local à usage commercial qu'elle a adapté aux besoins de son activité en y effectuant d'importants travaux de rénovation et de réhabilitation avec l'accord de son premier bailleur ;

Elle ajoute que par courrier en date du 17 juin 2021, Monsieur S.R l'a informé de sa qualité de nouveau propriétaire de l'immeuble avant de lui servir le 1^{er} juillet 2021, un exploit de congé en vue de réhabiliter son bien immobilier ;

Elle indique que malgré sa protestation le 12 juillet 2021, Monsieur S.R qui continuait de percevoir les loyers a initié une procédure de validation de congé et a entrepris les travaux dans l'immeuble sans la moindre décision de justice, lesquels ont entraîné des dommages importants dans son institut de beauté, de sorte qu'elle a été contrainte de fermer son exploitation et de commettre par la suite un expert immobilier qui a évalué les impenses par elle réalisées dans ledit local à la somme de quarante-deux millions six cent trente mille neuf cent soixante-huit (42.630.968) francs CFA ;

Face à cette situation, poursuit-elle, elle a saisi le Tribunal de Commerce d'Abidjan d'une action en paiement des sommes de quarante-deux millions six cent trente mille neuf cent soixante-huit (42.630.968) francs CFA au titre des impenses et vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA au titre du manque à gagner du fait de l'arrêt de ses activités commerciales occasionné par les travaux ;

Vidant sa saisine, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a rendu la décision déférée à la censure de la Cour ;

Critiquant cette décision, Madame A.A.A.E soutient que le premier juge en rejetant sa demande en remboursement d'impenses au motif que ladite demande n'est nullement soutenue par aucun élément probant a fait une appréciation erronée des éléments **du dossier car, il n'a** pas tenu compte des pièces par elle produites, notamment le rapport d'expertise immobilière réalisé par un expert agréé et non contesté par l'intimé, qui pourtant fonde son action ;

Elle fait par ailleurs observer que le Tribunal s'est mépris en validant le congé a elle servi par l'intimé et en ordonnant son expulsion puisque non seulement elle a contesté ledit congé mais en outre, celui-ci ne s'est pas conformé aux prescriptions de l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général en ce sens qu'il n'a pas justifié la nature et la description des travaux projetés ;

Enfin, elle relève qu'à l'expiration du congé, l'intimé a continué à percevoir le loyer et n'a entrepris aucune action en expulsion, de sorte que se fondant sur une décision de la Cour de céans qu'elle produit, elle estime que ce dernier a renoncé au congé ;

Aussi sollicite-elle l'infirmité du jugement querellé sur les chefs de demande relatives au paiement d'impenses et à l'expulsion, et prie la Cour statuant à nouveau, de condamner Monsieur S.R à lui payer la somme de quarante-deux millions six cent trente mille neuf cent soixante-huit (42.630.968) francs CFA à titre de remboursement d'impenses ;

Madame D.M pour sa part, reprenant pour l'essentiel les griefs relevés par Madame A.A.A.E contre le jugement relativement à la validité du congé a ajouté que le premier juge a omis de statuer sur la demande de résiliation qui lui a été soumise par l'intimé et ne pouvait valablement ordonner son expulsion ;

Pour toutes ces raisons, elle sollicite l'infirmité du jugement querellé en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, de débouter l'intimé de toutes ses demandes ;

En réplique, Monsieur S.R affirme que le rapport d'expertise produit par l'appelante ne saurait avoir une quelconque valeur probante et doit être écarté des débats, car outre le fait que l'expertise n'ait pas été ordonnée par une décision de justice mais effectuée à la requête de l'appelante, elle n'a pas non plus été réalisée de manière contradictoire ;

Il note qu'en tout état de cause, au regard de l'article 8 de leur contrat de bail qui dispose que « *tout aménagement, embellissement, sols, plafonds, appartiendront de plein droit au bailleur en fin de bail, sans aucune indemnité...* », celle-ci ne peut valablement prétendre au remboursement des impenses qu'elle a réalisées ;

Il objecte que c'est à tort que le Tribunal a alloué des dommages-intérêts d'un montant de dix millions (10.000.000) de francs CFA à Madame A.A.A.E, car les infiltrations d'eau ayant occasionnés des dégâts dans le plafond et les murs sont dues à l'ancienne structure de l'immeuble et non aux travaux de réhabilitation qu'il a effectués, lesquels ont d'ailleurs permis de réparer lesdits dégâts, de sorte qu'il forme un appel incident et sollicite de la Cour l'infirmité du jugement sur ce point ;

Par ailleurs, il demande à la Cour de confirmer le jugement attaqué sur la validation de congé et fait valoir que contrairement aux allégations de Madame A.A.A.E, il n'a pas renoncé au congé dans la mesure où les travaux de réhabilitation ne pouvant attendre plus longtemps, il les a entamés pour préserver l'immeuble à l'expiration de la date du congé, après avoir réitéré sa volonté de voir les

occupants libérer les lieux ;

Les procédures inscrites au rôle général N°349/2023 et N°332/2023 présentent entre elles un lien de connexité tel que dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, la Cour a ordonné leur jonction à l'effet de rendre une seule et même décision ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont conclu ;

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

Sur la recevabilité des appels

Considérant que les appels principaux de Mesdames A.A.A.E et D.M et l'appel incident de Monsieur S.R ont été relevés dans les conditions de forme et délai prescrites par la loi ;

Qu'il y a lieu de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur la demande en paiement de la somme de 42.630.968 F CFA au titre des impenses formulées par Madame A. A.A.E

Considérant que la procédure relativement à ce chef de demande n'est pas en état de recevoir un règlement définitif ;

Qu'en l'espèce, alors que l'appelante Madame A.A.A.E produit un rapport d'expertise au soutien de ses prétentions, ledit rapport est contesté par l'intimé qui affirme que non seulement l'expertise n'a pas été ordonnée par une décision de justice, mais en outre elle n'est pas contradictoire, car n'ayant pas été informé de sa réalisation, il n'a pas pris part aux travaux, de sorte qu'il sollicite qu'il soit écarté des débats ;

Considérant que l'analyse du rapport d'expertise querellé révèle qu'il a été établi à l'initiative de Madame A.A.A.E et sans que Monsieur S.R ait été appelé par l'expert avant de procéder à ses opérations ;

Qu'il s'ensuit que le rapport sur lequel l'appelante fonde sa demande n'est pas contradictoire, et la Cour ne peut se fonder sur un tel

rapport pour apprécier objectivement les faits de la cause, le principe du contradictoire qui gouverne tout procès n'ayant pas été respecté ;

Considérant qu'il est acquis que Madame A.A.A.E a adapté le local qu'elle louait aux besoins de son activité en y effectuant d'importants travaux de rénovation et de réhabilitation avec l'accord de son bailleur, lesquels ne sont d'ailleurs pas contestés par l'intimé qui soutient qu'au regard de l'article 8 alinéa 2 de leur contrat, les aménagements effectués reviennent au bailleur sans aucune indemnité pour le locataire ;

Considérant cependant que l'alinéa 1^{er} de l'article 8 du contrat de bail liant les parties dont se prévaut l'intimé stipule que « *le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification dans l'état ou la disposition des locaux, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur (...)* ; »

Qu'il s'en déduit que lorsque les aménagements ou modifications ont été faits avec l'accord du bailleur comme c'est le cas en l'espèce, l'alinéa 2 de l'article 8 précité dont se prévaut l'intimé ne saurait trouver application ;

Considérant que le litige ne peut être tranché sans l'intervention d'un homme de l'art ;

Que dans ces conditions, il y a lieu d'ordonner une expertise immobilière confiée à Monsieur AKA Aka Paul, expert immobilier à l'effet de déterminer avec exactitude la nature des impenses réalisées par Madame A.A.A.E pour l'aménagement de son institut de beauté puis évaluer lesdites impenses ;

Sur les frais de l'expertise immobilière

Considérant que conformément à l'article 67 alinéa 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative qui dispose que : « *La partie qui sollicite l'expertise est tenue de faire l'avance des frais. Lorsque l'expertise est ordonnée d'office, l'avance des frais est faite par le demandeur à l'instance* », il y a lieu de mettre l'avance des frais de cette expertise à la charge de l'appelante ;

Sur les dépens

Considérant qu'aucune décision n'est intervenue sur le fond ;

Qu'il échet de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en dernier ressort :

Déclare recevables tant les appels principaux de Mesdames D.M et A.A.A.E que l'appel incident de Monsieur S.R relevés contre le jugement n°4575/2022 rendu le 22 décembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Avant-dire-droit :

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de déterminer avec exactitude la nature des impenses réalisées par Madame A.A.A.E pour l'aménagement de son institut de beauté dans les lieux loués puis évaluer lesdites impenses ;

Désigne pour y procéder Monsieur AKA Aka Paul, expert immobilier, BP CEDEX 1 Abidjan 06, Tél : 22 52 21 80/ 07 07 10 20 10/05 05 06 04 18 ;

Lui impartit un délai de vingt (20) jours à compter de la signification de cette décision pour déposer son rapport ;

Dit que l'expertise se fera sous le contrôle de Madame OUATTARA Assétou, Conseiller à la Cour d'Appel de ce siège ;

Dit que Madame A.A.A.E est tenue de faire l'avance des frais de l'expertise ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 28 novembre 2023 pour le dépôt du rapport d'expertise ;
Réserve les dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

