
Affaire :

Monsieur K.A

(CABINET YEO Massekro)

Contre

LA SCI VINICIA

(Maître ABIE Modeste)

ARRÊT

Contradictoire

Statuant publiquement,
contradictoirement et en dernier
ressort ;

Vu l'arrêt avant dire droit N°426/2021
du 29 juin 2021 de la Cour de céans ;

Dit l'appel de Monsieur K.A bien
fondée ;

Infirme le jugement RG N°3002/2020
rendu le 23 décembre 2020 par le
Tribunal de Commerce d'Abidjan en ce
qu'il a condamné Monsieur K.A à
payer à la Société Civile Immobilière
VINICIA dite SCI VINICIA la somme
de trois cent quinze mille (315.000)
francs CFA correspondant aux arriérés
de loyers de décembre 2019 à août
2020, prononcé la résiliation du
contrat liant les parties et ordonné son
expulsion des lieux loués, sis à
Abidjan, Adjamé Petit-Lomé ;

Statuant à nouveau

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU MARDI 11 JUILLET 2023**

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du mardi onze juillet 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, DOUKA CHRISTOPHE
AUGUSTE et SAKO KARAMOKO FODE**, 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 K.A, né le 14 novembre 1966 à Abidjan Cocody,
Commerçant, de nationalité ivoirienne, domicilié à Adjamé ;

Appelant ;

Représenté et concluant par son conseil, le Cabinet de Maître YEO
Massékro, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à
Abidjan-Plateau, face Stade Félix Houphouët BOIGNY, immeuble
SCIA 9, 5^{ème} étage, porte 53, 04 B.P .2811 Abidjan 04, Tél : 20 21 87 29,
Fax : 10 21 88 13 ;

D'UNE PART ;

ET ;

LA SCI VINICIA, Société Civile Immobilière, dont le siège est à
Abidjan-Plateau, 03 BP 678 Abidjan 03, Tél : 20 32 12 66 / 20 33 12 92,
prise en la personne de son représentant légal Monsieur KHATOUN
Naamatallah Ahmed, demeurant ès-qualité audit siège ;

Intimée ;

Représentée et concluant par son conseil, Maître ABIE Modeste,
Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à Abidjan-Plateau,
31 Angle Boulevard de la République et Avenue du Docteur GROZET,

Déclare mal fondée la demande en résiliation, expulsion et paiement de loyer formulée par la Société Civile Immobilière VINICIA dite SCI VINICIA à l'encontre de Monsieur K.A;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Condamne la Société Civile Immobilière VINICIA dite SCI VINICIA aux dépens de l'instance.

immeuble SCIA 9, 8-ème étage, porte 81, 04 B.P 2932 Abidjan 04, Tél : 20 21 13 51 ;

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, la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan statuant contradictoirement en la cause a rendu le 29 juin 2021 l'arrêt avant dire droit N° 426/2021 en ces termes :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

-Déclare recevable l'appel interjeté par Monsieur K.A contre le jugement RG N° 3002/2020 rendu le 23 décembre 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

-Sursoit à statuer jusqu'à ce que la Cour d'Appel d'Abidjan vide sa saisine dans l'instance opposant la SCI VINICIA à Madame KABA Fanta et à Monsieur K.A;

-Reserve les dépens. » ;

Suivant ordonnance de remise au rôle N° 090/2023 du 13 avril 2023 du Premier Président de la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan et exploite aux fins de remise au rôle du 02 mai 2023 de Maître KLA Abdon Florentin, Commissaire de Justice près le Tribunal de 1^{ère} Instance de Yopougon, Monsieur K.A a assigné la SCI VINICIA à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 30 mai 2023 ;

A la date du 30 mai 2023, l'affaire a été renvoyée au 20 juin 2023 pour la production de l'arrêt de la Cour d'Appel d'Abidjan ;

L'arrêt produit, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 11 juillet 2023 ;

Advenue cette dernière audience, la Cour, vidant son délibéré, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Vu l'arrêt avant dire droit N°426/2021 du 29 juin 2021 de la Cour de céans ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS. PROCEDURE. PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Commissaire de Justice en date du 30 avril 2021, Monsieur K.A a interjeté appel du jugement RG N°3002/2020 rendu le 23 décembre 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de Monsieur K.A et par défaut à l'endroit de Madame KABA Fanta et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action introduite par la Société Civile Immobilière VINICIA dite SCI VINICIA ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne Madame KABA Fanta à payer à la SCI VINICIA la somme de trois cent quinze mille (315.000) francs CFA correspondant aux arriérés de loyers de décembre 2019 à août 2020 ;

Condamne également Monsieur K.A à payer à la SCI VINICIA la somme de trois cent quinze mille (315.000) francs CFA correspondant aux arriérés de loyers de décembre 2019 à août 2020 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de Madame KABA Fanta et de Monsieur K.A des lieux loués, sis à Abidjan, Adjamé Petit-Lomé, qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Met les dépens à la charge de Madame KABA Fanta et de Monsieur K.A» ;

Des énonciations du jugement attaqué et des pièces du dossier, il ressort que par exploit de Commissaire de Justice en date du 06 octobre 2020, la Société Civile Immobilière VINICIA dite SCI VINICIA a servi assignation à Madame KABA Fanta et à Monsieur K.A d'avoir à comparaître devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, le 20 octobre 2020, pour entendre :

- condamner chacun des défendeurs à lui payer la somme de trois cent quinze mille (315.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de décembre 2019 à août 2020 ;
- condamner solidairement les défendeurs à lui payer la somme de six cent trente mille (630.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

- ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

Au soutien de son action, la SCI VINICIA a exposé que suivant contrat de bail à usage professionnel, elle a donné en location à Madame KABA Fanta et à Monsieur K.A, des locaux sis à Abidjan Adjamé Petit-Lomé pour un loyer mensuel de trente-cinq mille (35.000) francs CFA chacun ;

Elle a ajouté que les défendeurs qui ne s'acquittent pas régulièrement de leurs obligations contractuelles, restent lui devoir chacun, la somme de trois cent quinze mille (315.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2019 à août 2020 ;

Elle a indiqué qu'en dépit de la mise en demeure qu'elle leur a servie le 1^{er} septembre 2020 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, ils ne se sont pas exécutés ;

Elle a fait valoir que cette situation la prive de ses gains et lui cause un préjudice financier auquel il convient de mettre fin ;

Aussi, a-t-elle sollicité les mesures susvisées ;

Bien qu'ayant été assigné à personne, Monsieur K.A n'a ni comparu ni conclu ;

Madame KABA Fanta qui n'a pas été assignée à personne, n'a ni comparu ni conclu ;

Vidant sa saisine, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a rendu la décision querellée ;

Au soutien de son appel, Monsieur K.A fait valoir qu'une fois entré en possession du local, alors qu'il entendait exécuter son obligation locative, la SCI VINICIA lui a demandé de garder le loyer en sa possession à l'effet qu'elle le récupère plus tard ;

C'est pourquoi, grande a été sa surprise lorsqu'il a reçu une sommation de déguerpir au motif qu'il occuperait le magasin sans droit ni titre ;

C'est ainsi qu'il a sollicité et obtenu du juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan, la désignation du Greffier en Chef dudit Tribunal, en qualité de séquestre à l'effet de recueillir et de consigner les loyers pour le compte de la SCI VINICIA dans le cadre du contrat de bail les liant non sans lui avoir, préalablement, fait une offre réelle de paiement qui est demeurée sans effets ;

Vidant sa saisine, indique-t-il, le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan a fait droit à sa demande en rendant une ordonnance dont l'appel est pendant devant la Cour d'Appel d'Abidjan ;

L'appelant soutient que depuis lors, il s'acquitte de ses obligations locatives, en payant les loyers entre les mains du Greffier en chef du Tribunal de Commerce d'Abidjan d'où le caractère injustifié de la décision d'expulsion et de condamnation au paiement d'arriérés de loyers qu'il s'est vu notifier dans la mesure où il appartenait à la SCI VINICIA de récupérer les loyers dont s'agit entre les mains du Greffier en Chef, désigné par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan en qualité de séquestre ;

Aussi, sollicite-t-il l'infirmité du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Bien qu'ayant été assignée au Cabinet de son Conseil, Maître ABIE Modeste, la SCI VINICIA n'a pas comparu et n'a fait valoir aucun moyen de défense ;

Par arrêt avant-dire-droit N°426/2021 du 29 juin 2021, la Cour de céans a sursis à statuer jusqu'à ce que la Cour d'Appel d'Abidjan vide sa saisine dans l'instance opposant la SCI VINICIA à Madame KABA Fanta et à Monsieur K.A;

Suivant arrêt N°264/22 CIV 2 en date du 03 juin 2022 la Cour d'Appel d'Abidjan a confirmé l'ordonnance RG N°2326/2017 rendue le 21 juillet 2017 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Par exploit en date du 23 mai 2023, Monsieur K.A a notifié à la SCI VINICIA une reprise d'instance inscrite au rôle général sous le numéro 426/2021 ;

Dans ses écritures après la remise au rôle du dossier, la SCI VINICIA a déclaré qu'elle n'entend pas exécuter le jugement querellé à l'égard de l'appelant ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision et la recevabilité de l'appel

Considérant que la Cour de céans a, par arrêt avant dire droit N°426/2023 en date du 29 juin 2021, déjà statué sur ces points ;

Qu'il y a lieu de s'y référer ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de l'appel

Sur la demande en paiement d'arriérés de loyers

Considérant que Monsieur K.A reproche au premier juge de l'avoir condamné à payer à la SCI VINICIA, la somme de trois cent quinze

mille (315.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période de décembre 2019 à août 2020, alors qu'il est à jour de ses loyers dont il s'acquitte régulièrement entre les mains du Greffier en Chef du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Considérant qu'aux termes de l'article 1315 du code civil, « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* » ;

Que l'article 112 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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'en application de ces dispositions, il appartient au locataire qui prétend s'être libéré de son obligation consistant essentiellement au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués d'en rapporter la preuve de son exécution ;

Considérant qu'il ressort des pièces produites au dossier notamment de l'ordonnance RG N°2326/2017 rendue le 21 juillet 2017 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan que le Greffier en Chef dudit Tribunal a été désigné en qualité de séquestre, à l'effet de recueillir et de consigner les loyers de Madame KABA Fanta et de Monsieur K.A pour le compte de la SCI VINICIA, dans le cadre du contrat de bail qui les lie ;

Qu'il s'infère également des reçus de paiements versés aux débats délivrés par le séquestre à Monsieur K.A que ce dernier s'est acquitté des loyers des mois de décembre 2019 à août 2020 et ce, bien avant que l'exploit de mise en demeure en date du 1^{er} septembre 2020 l'invitant à s'acquitter desdits loyers lui ait été servie ;

Que l'appelant n'étant redevable d'aucune dette de loyer, c'est donc à tort que le Tribunal l'a condamné à payer à la SCI VINICIA la somme de trois cent quinze mille (315.000) francs CFA au titre des loyers de la période de décembre 2019 à août 2020 ; encore et surtout que la Cour d'appel d'Abidjan a, par arrêt N°264/22 CIV 2 en date du 03 juin 2022 confirmé l'ordonnance de nomination de séquestre suite à l'appel interjeté par la SCI VINICIA contre cette ordonnance ;

Qu'il y a lieu d'infirmer le jugement querellé sur ce point, et statuant à nouveau, de rejeter la demande en paiement d'arriérés de loyers formulée par la SCI VINICIA à l'encontre de Monsieur K.A comme étant mal fondée ;

Sur la demande en résiliation de bail et expulsion

Considérant que Monsieur K.A sollicite l'infirmer du jugement querellé en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail le liant à la SCI VINICIA et ordonné en conséquence son expulsion des lieux

loués, sis à Abidjan, Adjamé Petit-Lomé qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef pour non-paiement de loyers ;

Considérant qu'il a été sus jugé que l'appelant s'est acquitté régulièrement de ses loyers comme le lui impose l'article 112 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Que dès lors, la faute reprochée à Monsieur K.A n'est pas établie, de sorte qu'il convient d'infirmier le jugement attaqué sur ce point, et statuant à nouveau, de rejeter la demande en résiliation de bail et expulsion formulée par la SCI VINICIA à l'encontre de Monsieur K.A comme mal fondée ;

Sur les dépens

Considérant que la Société Civile Immobilière VINICIA dite SCI VINICIA succombe ;

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

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Vu l'arrêt avant dire droit N°426/2021 du 29 juin 2021 de la Cour de céans ;

Dit l'appel de Monsieur KOURESSI Almamy bien fondée ;

Infirmie le jugement RG N°3002/2020 rendu le 23 décembre 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan en ce qu'il a condamné Monsieur K.A à payer à la Société Civile Immobilière VINICIA dite SCI VINICIA la somme de trois cent quinze mille (315.000) francs CFA correspondant aux arriérés de loyers de décembre 2019 à août 2020, prononcé la résiliation du contrat liant les parties et ordonné son expulsion des lieux loués, sis à Abidjan, Adjamé Petit-Lomé ;

Statuant à nouveau

Déclare mal fondée la demande en résiliation, expulsion et paiement de loyer formulée par la Société Civile Immobilière VINICIA dite SCI VINICIA à l'encontre de Monsieur K.A;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Condamne la Société Civile Immobilière VINICIA dite SCI VINICIA 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./.

