

KF/AEA/AMM
**RÉPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE**

**COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N° 638/2023

**ARRÊT CONTRADICTOIRE
N° 220/2024 du 29/02/2024**

1^{ÈRE} CHAMBRE

Affaire :

Madame D.A
(SCPA KOUADJO François et
Associés)

Contre

Madame F.S.M

ARRÊT

Contradictoire

Vu l'arrêt contradictoire avant dire
droit N° 1021/2023 du 28 décembre
2023 rendu par la Cour d'Appel de
céans ;

Dit mesdames D.A et F.S.M
respectivement mal et partiellement
fondées en leur appel principal et
incident relevés du jugement N°
4064/2022 rendu le 23 novembre 2022
par le Tribunal de Commerce
d'Abidjan ;

Infirmes le jugement querellé en ce qu'il
a rejeté la demande de paiement des
loyers échus et impayés de madame
F.S.M;

Statuant à nouveau

Ccondamne madame D.A à lui payer la
somme de six cent soixante-quinze
(675.000) F CFA correspondant à neuf
mois d'arriérés de loyers échus et
impayés ;

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU JEUDI 29 FEVRIER 2024**

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du jeudi vingt-neuf février de l'an deux mil
vingt-quatre tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Docteur **KOMOIN François**, Premier Président de la Cour
d'Appel de Commerce d'Abidjan ;

**Messieurs BLAH Herbert, KOIZAN Guy, DELAFOSSE
René et NIAMKEY K. Paul**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **N'CHO Jean-Luc**, Greffier ;

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

ENTRE :

Madame D.A, née le 29 décembre 1989 à Bamako de
nationalité malienne, demeurant à Cocody Deux-Plateaux,
exerçant sous la dénomination de « AWA FOOD LOVERS »
inscrite au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier sous le
N° CI-ABJ-2019-A-20254, dont le siège social est à Adjamé
quartier complexe, Cel : 07 07 97 72 74 / 01 53 10 88 86 ;

Appelante,

Représentée et concluant par son conseil, la Société Civile
Professionnelle d'avocats KOUADJO François et Associés,
Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Plateau,
boulevard de la République, Etude sise au Plateau Avenue
Chardy, rue le Cœur immeuble Chardy Rez-de-chaussée, 01 B.P.
3701 Abidjan 01, Tél : 27 20 21 41 93 ;

D'UNE PART ;

Déboute madame F.S.M de sa demande de paiement de dommages et intérêts ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Fait masse des dépens et les met à la charge des deux parties, chacune pour moitié ;

ET ;

Madame F.S.M, née le 29 décembre 1978 à Moussadougou, Institutrice de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Adjamé Mairie II, Cel : 07 07 66 80 48 / 07 07 45 58 41, prise en sa qualité de bailleuse, à son domicile ;

Intimée,

Concluant en personne ;

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 ;

Par arrêt avant dire droit N° 1021/2023 du 28 décembre 2023 la Cour d'Appel de céans a statué en ces termes :

« Déclare recevables les appels principal et incident interjetés par mesdames D.A et F.S.M contre le jugement N° 4064/2022 rendu le 23 novembre 2023 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Avant dire droit

Ordonne la comparution personnelle des parties à l'audience du 11 janvier 2024 ;

Renvoie la cause et les parties à cette date ;

Réserve les dépens ; » ;

À cette date, la cause a été renvoyée successivement aux 11 janvier 2024 pour comparution personnelle des parties, 18 janvier 2024 pour production de pièces et 1^{er} février 2024 pour l'appelante ;

Enfin, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 22 février 2024, prorogé au 29 février 2024 ;

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

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'arrêt contradictoire avant dire droit N° 1021/2023 du 28 décembre 2023 rendu par la Cour d'Appel de céans ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS
ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 24 août 2023, madame D.A a interjeté appel du jugement N° 4064/2022 rendu le 23 novembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par madame F.S.M ;

Déclare l'action de madame D.A recevable ;

Déclare les demandes reconventionnelles de madame F.S.M recevables ;

Dit madame D.A partiellement fondée en son action ;

Dit que le contrat de bail à durée indéterminée portant sur trois magasins a été rompu unilatéralement par madame F.S.M ;

Condamne en conséquence madame F.S.M à payer à madame D.A la somme d'un million (1.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat de bail susdit ;

Déboute madame D.A du surplus de ses prétentions ;

Dit madame F.S.M partiellement fondée en ses demandes reconventionnelles ;

Dit que le contrat de bail en date du 1^{er} octobre 2019 conclu par les parties a pris fin à son terme le 1^{er} octobre 2021 ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de madame D.A du local loué sis à Adjamé qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Condamne madame D.A à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Dit qu'il y a lieu à compensation ;

Après compensation, condamne madame D.A à payer à madame F.S.M la somme de neuf millions (9.0000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déclare madame F.S.M mal fondée en l'état en sa demande de paiement de loyers ;

La déboute en l'état ;

La déboute purement et simplement du surplus de ses demandes reconventionnelles ;

Ordonne l'exécution provisoire du jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne madame D.A aux dépens de l'instance » ;

À l'appui de son appel, madame D.A exposé qu'elle a conclu un contrat de bail à durée indéterminée avec madame F.S.M portant sur un ensemble de magasins fusionnés sis à Adjamé moyennant un loyer mensuel de trois cent mille (300.000) F CFA ;

Elle fait valoir que le local situé au-dessus des locaux par elle occupés s'est effondré le 28 octobre 2021, causant d'énormes dégâts, notamment la destruction de ses marchandises et de sa chambre froide ;

Elle indique que suite à cet incident, madame F.S.M a entrepris des travaux de réhabilitation de ses locaux ; toutefois, à la fin de ses travaux, celle-ci lui a remis un local considérablement modifié, qui n'est plus conforme au local initial qu'elle occupe ;

Elle ajoute que des murs de cloisonnement ont été érigés à l'intérieur du local loué, de sorte qu'elle ne peut plus exercer convenablement son activité du fait de l'insuffisance d'espace ;

Estimant qu'elle a subi un préjudice du fait de l'arrêt de ses activités, elle a entrepris des démarches auprès de l'intimée en vue de reprendre son local dans son entièreté, en vain ;

C'est ainsi, dit-elle, qu'elle a saisi le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour voir constater la rupture abusive du contrat de bail liant les parties et obtenir réparation du préjudice subi, lequel vidant sa saisine a rendu le jugement dont appel ;

En ce qui concerne la condamnation de madame F.S.M à lui payer la somme d'un million (1.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat liant les

parties, elle sollicite que ce montant soit réévalué, au motif que le préjudice par elle subi est aussi financier que moral ;

Elle fait savoir qu'elle réalise des chiffres d'affaires importants et dispose d'un portefeuille client considérable ;

Elle ajoute que du fait du gain manqué pendant cinq mois, du coût de son investissement non encore amorti, des charges sociales et fiscales, il y a lieu de reconsidérer le montant des dommages et intérêts ;

Elle sollicite donc la somme de cent millions (100.000.000) F CFA pour la perte d'exploitation de son fonds de commerce et le sabotage de son activité professionnelle ;

Relativement à son expulsion des locaux loués, elle indique qu'en faisant droit à cette demande de l'intimée, le premier juge a fait référence à deux baux à usage professionnel, dont l'un est verbal pour un loyer de trois cent mille (300.000) F CFA et l'autre écrit pour un loyer de soixante-quinze mille (75.000) F CFA ;

En l'espèce, précise-t-elle, le bail dont elle se prévaut et qui a été abusivement rompu par l'intimée est verbal et porte sur un ensemble de quatre magasins fusionnés, situé à Adjamé, quartier Marie-Thérèse moyennant un loyer mensuel de trois cent mille (300.000) F CFA ;

Elle fait remarquer que l'absence d'un contrat écrit suppose que les parties étaient liées par un contrat à durée indéterminée, de sorte qu'il ne peut y avoir de déchéance du droit au renouvellement d'un contrat qui était en cours depuis le 1^{er} octobre 2019 jusqu'à la survenance de l'effondrement de la dalle ;

En ce qui concerne sa condamnation à payer des dommages et intérêts à l'intimée, elle soutient et contrairement aux motifs du jugement querellé, que les modifications intervenues à l'entame du contrat n'ont concerné que les murs de cloisonnement des magasins sans toutefois porter atteinte aux structures de base de l'immeuble ;

Elle précise que ces modifications ont été réalisées avec l'accord de l'intimée, accord qui s'induit des rapports sans heurt qu'ont entretenus les deux parties, de sorte que l'effondrement de la dalle ne peut lui être imputé ;

Elle ajoute que la réhabilitation de la dalle relève des grosses réparations incombant à la bailleuse ;

En tout état de cause, fait-elle remarquer, l'intimée ne produit aucune pièce justificative pour soutenir le montant par elle réclamé à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, madame F.S.M explique qu'elle a conclu un contrat de bail à usage professionnel avec monsieur M.S, agissant pour le compte de madame D.A, pour une durée de deux ans, dont la reconduction est soumise à une demande écrite de renouvellement trois mois avant la fin dudit contrat ;

Elle indique que monsieur M.S a procédé à des modifications des locaux loués pour y installer une chambre froide sans son autorisation, lesquelles modifications ont consisté à sectionner les piliers et murs porteurs du bâtiment pour unifier les quatre magasins ;

Elle ajoute que cette modification a porté une grave atteinte à l'équilibre du bâtiment au point où, seule la dalle des magasins occupés par madame D.A a cédé ;

Poursuivant, elle soutient qu'à l'arrivée du terme du contrat liant les parties, monsieur M.S, se cachant derrière madame D.A exerçant sous la dénomination commerciale de AWA FOODS LOVERS, n'a formulé aucune demande de renouvellement de bail ;

Elle fait remarquer qu'après l'effondrement de la dalle, c'est monsieur M.S lui-même qui lui a remis les clés des locaux loués ;

Elle estime que l'effondrement de la dalle est dû aux modifications effectuées par monsieur M.S pour l'installation de la chambre froide ;

Elle fait savoir qu'alors qu'elle s'accordait avec madame D.A sur les modalités de remboursement des dépenses qu'elle a effectuées pour la réparation de son bâtiment, elle a été atraite par celle-ci devant le Tribunal de commerce en paiement de dommages et intérêts pour rupture abusive du contrat liant les parties, lequel vidant sa saisine a rendu le jugement susénoncé ;

Elle fait valoir que depuis la fin du contrat liant les parties, madame D.A a quitté les locaux loués et reste lui devoir neuf

mois d'arriérés de loyers, soit la somme de dix millions (10.000.000) F CFA ;

Par appel incident, elle sollicite que madame D.A soit condamnée à lui payer la somme susdite, celles de vingt et un millions deux cent cinquante-huit mille (21.258.000) F CFA à titre de remboursement des dépenses effectuées pour la réhabilitation des locaux loués et convenue par arrangement et dix millions (10.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Par arrêt avant dire droit en date N°1021/2023 du 28 décembre 2023, la Cour a ordonné la comparution personnelle des parties à l'audience du jeudi 11 janvier 2024 ;

Les parties n'ont pas comparu personnellement à cette audience ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision et la recevabilité

Considérant que la cour a statué par arrêt contradictoire avant dire droit le 28 décembre 2024 et déclaré les appels principal et incident recevables ;

Qu'il y a lieu de s'y référer ;

Au fond

Sur le bien-fondé des appels principal et incident

Sur la revalorisation du montant des dommages et intérêts

Considérant que madame D.A sollicite la revalorisation de la condamnation dont a fait l'objet l'intimée à titre de dommages et intérêts d'un million (1.000.000) F CFA pour rupture abusive du contrat de bail liant les parties à dix millions (10.000.000) F CFA pour la perte d'exploitation de son fonds de commerce et le sabotage de son activité professionnelle, au motif que le préjudice par elle subi est aussi financier que moral ;

Qu'elle indique que du fait du gain manqué pendant cinq mois, du coût de son investissement non encore amorti, des charges

sociales et fiscales, il y a lieu de reconsidérer le montant des dommages et intérêts ;

Qu'elle ajoute qu'elle réalise des chiffres d'affaires importants et dispose d'un portefeuille client considérable ;

Considérant toutefois, qu'elle n'apporte aucun élément nouveau pour justifier la revalorisation du montant de la condamnation qu'elle sollicite ;

Qu'il convient de rejeter sa demande ;

Sur l'expulsion de l'appelante des locaux loués

Considérant que madame D.A fait grief au Tribunal d'avoir ordonné son expulsion des lieux loués, au motif qu'elle est déchue de son droit au renouvellement du bail liant les parties ;

Qu'elle ajoute que le bail dont elle se prévaut et qui a été abusivement rompu par l'intimée est verbal et porte sur un ensemble de quatre magasins fusionnés, situé à Adjamé, quartier Marie-Thérèse moyennant un loyer mensuel de trois cent mille (300.000) F CFA ;

Considérant que madame F.S.M, pour sa part, soutient qu'à l'arrivée du terme du contrat liant les parties, monsieur M.S, se cachant derrière madame D.A exerçant sous la dénomination commerciale de AWA FOODS LOVERS, n'a formulé aucune demande de renouvellement de bail, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a ordonné son expulsion ;

Considérant qu'aux termes de l'article 124 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général « *dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus grand tard trois mois avant la date d'expiration du bail.*

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.

Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail. »

Qu'il résulte de la lecture de cette disposition que le preneur qui justifie d'une exploitation de deux années continues au moins des lieux loués, a droit au renouvellement de son bail à condition de former sa demande de renouvellement dans le délai légal ;

Considérant qu'il est constant comme ressortant des productions du dossier et contrairement aux allégations des parties, qu'en sus du contrat verbal les liant et matérialisé par les différentes quittances de loyers versées au dossier, les parties ont conclu un autre contrat d'une durée de deux ans, allant du 1^{er} octobre 2019 au 1^{er} octobre 2021 portant sur un magasin situé à Adjamé à usage professionnel, moyennant la somme mensuelle de soixante-quinze mille (75.000) F CFA ;

Que l'appelante qui n'a formulé aucune demande de renouvellement de son bail trois mois avant le 1^{er} octobre 2021, date d'expiration du contrat de bail liant les parties, est déchue de son droit, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a ordonné son expulsion des lieux loués ;

Qu'il y a lieu de confirmer le jugement querellé sur ce point ;

Sur la demande en paiement de la somme d'un million trois cent cinquante mille de F CFA à titre d'arriérés de loyers

Considérant que madame F.S.M, D.A sollicité que madame D.A soit condamnée à lui payer la somme de un million trois cent cinquante mille (1.350.000) F CFA correspondant à neuf mois d'arriérés de loyers ;

Considérant qu'il ressort du contrat de bail liant les parties que le loyer mensuel est de soixante-quinze mille (75.000) F CFA ;

Qu'il s'ensuit que les neuf mois d'arriérés de loyers réclamés par l'intimée sont de six cent soixante-quinze (675.000) F CFA ;

Que dès lors, il convient d'infirmer le jugement querellé sur ce point et statuant à nouveau, condamner madame D.A à lui payer la somme de six cent soixante-quinze (675.000) F CFA correspondant à neuf mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

Sur la demande en paiement de la somme de vingt et un millions deux cent cinquante-huit mille de F CFA à

titre de remboursement des dépenses effectuées pour la réhabilitation des locaux loués

Considérant que madame F.S.M sollicite que madame D.A soit condamnée à lui payer la somme de vingt et un millions deux cent cinquante-huit mille (21.258.000) F CFA à titre de remboursement des dépenses effectuées pour la réhabilitation des locaux loués et convenue par arrangement ;

Qu'elle indique que l'appelante a procédé à des modifications des locaux loués pour y installer une chambre froide sans son autorisation, lesquelles modifications ont consisté à sectionner les piliers et murs porteurs du bâtiment pour unifier les quatre magasins ;

Qu'elle ajoute que cette modification a porté une grave atteinte à l'équilibre du bâtiment au point où, seule la dalle des magasins occupés par madame D.A a cédé ;

Considérant que madame D.A, pour sa part, fait valoir que les modifications intervenues à l'entame du contrat n'ont concerné que les murs de cloisonnement des magasins sans toutefois porter atteinte aux structures de base de l'immeuble ;

Qu'elle ajoute que ces modifications ont été réalisées avec l'accord de l'intimée, accord qui s'induit des rapports sans heurt qu'ont entretenus les deux parties, de sorte que l'effondrement de la dalle ne peut lui être imputé ;

Considérant qu'il est constant comme résultant des conclusions des parties que l'appelante a effectué des travaux dans les locaux loués sans l'autorisation de la bailleresse ;

Qu'il n'est pas moins constant que les modifications apportées aux locaux par la fusion de quatre magasins en un seul ont entraîné l'effondrement de la dalle dudit magasin, de sorte que c'est à juste titre que le tribunal a retenu la responsabilité de l'appelante et l'a condamnée à payer des dommages et intérêts à l'intimée ;

Considérant que l'intimée sollicite la revalorisation du montant de la condamnation ;

Que cependant, elle ne justifie pas par des pièces probantes la revalorisation sollicitée, de sorte qu'il y a lieu de confirmer le jugement querellé sur ce point ;

Sur la demande en paiement de la somme de dix millions de F CFA à titre de dommages et intérêts

Considérant que madame F.S.M, D.A sollicite que madame D.A soit condamnée à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) à titre de dommages et intérêts ;

Considérant toutefois, qu'elle ne rapporte pas la preuve d'un préjudice qu'elle a subi, différent du montant des loyers échus et impayés que l'appelante a été condamnée à lui payer ; de sorte qu'il convient de la débouter de cette demande ;

Sur les dépens

Considérant que chacune des parties succombent respectivement sur des chefs de demande ;

Qu'il convient de mettre les dépens à leur charge, chacune pour moitié ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Vu l'arrêt contradictoire avant dire droit N° 1021/2023 du 28 décembre 2023 rendu par la Cour d'Appel de céans ;

Dit mesdames D.A et F.S.M respectivement mal et partiellement fondées en leur appel principal et incident relevés du jugement N° 4064/2022 rendu le 23 novembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Infirme le jugement querellé en ce qu'il a rejeté la demande de paiement des loyers échus et impayés de madame F.S.M ;

Statuant à nouveau

Condamne madame D.A à lui payer la somme de six cent soixante-quinze (675.000) F CFA correspondant à neuf mois d'arriérés de loyers échus et impayés ;

Déboute madame F.S.M de sa demande de paiement de dommages et intérêts ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Fait masse des dépens et les met à la charge des deux parties, chacune pour moitié ;

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

ET ONT SIGNÉ LE PREMIER PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.

