

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 755/2023

ARRÊT CONTRADICTOIRE

N° 014/2024
du 04/01/2024

1^{ère} CHAMBRE

Affaire

Monsieur R.N
(Maître COMLAN S. Pacôme Adigbé)

Contre

Monsieur D.I
Ayant droit de feu D.M

ARRÊT

Contradictoire

Statuant publiquement,
contradictoirement et en dernier
ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir opposée
par l'intimé ;

Déclare recevable l'appel de monsieur
R.N relevé du jugement N° 2249/2023
rendu le 1^{er} juin 2023 par la
juridiction présidentielle du Tribunal
de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit bien fondé ;

Infirme le jugement querellé en toutes
ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Dit monsieur D.M mal fondé en sa
demande principale en validation de
congé du 16 août 2022 ;

L'en déboute ;

Dit sans objet la demande
reconventionnelle en paiement
d'indemnité d'éviction ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils
seront supportés de moitié par
chacune des parties ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU JEUDI 04 JANVIER 2024

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du jeudi quatre janvier 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 ;

Madame RAMDÉ Assetou épouse **OUATTARA** et
Messieurs René DELAFOSSE, JEANSON Jean
Claude et **KOIZAN Guy**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **DOUHO Thémaubly**
Danielle épouse BAH, Greffier ;

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

ENTRE :

MONSIEUR R.N, majeur, de nationalité libanaise,
commerçant, demeurant à Abidjan Adjamé Mairie 2 ;

Appelant,

Représentée et concluant par son Conseil, le Cabinet de
Maître COMLAN S. Pacôme Adigbé, Avocat près la Cour
d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Cité des Arts, 323
Logements, Rue des Bijoutiers, Bâtiment A, Escalier A, 1^{er}
étage, 01 BP 5886 Abidjan 01, Tél. : 27.22.48.22.99 ;

D'UNE PART ;

ET ;

MONSIEUR D.I, ayant droit de feu D.M, né le 09 juin
1976 à Adzopé, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan
Adjamé Mairie 2, en son domicile ;

Intimé,

Assigné à 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 ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause, a rendu le 1^{er} juin 2023 un jugement N° 2249/2023, RG N° 0839/2023 en ces termes :

« Statuant Publiquement, contradictoirement en premier ressort ;

Déclare monsieur D.M recevable en son action principale et monsieur R.N en sa demande reconventionnelle ;

Dit l'action principale cependant mal fondée ;

En déboute monsieur D.M;

Dit la demande reconventionnelle partiellement fondée ;

Constata la résiliation du contrat de bail entre monsieur D.M et monsieur R.N;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de monsieur R.N des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, du local sis à Adjamé Mairie objet du contrat de bail ;

Condamne D.M à lui payer la somme d'un million (1.000.000) de F CFA à titre d'indemnité d'éviction. » ;

Par acte d'appel du 21 octobre 2023 de Maître ADJE Brice-Martial, Commissaire de justice à Abidjan, monsieur R.N a interjeté appel contre le jugement sus énoncé et, par le même acte, assigné monsieur D.I à comparaître à l'audience du 02 novembre 2023 par-devant la Cour d'Appel de ce siège pour s'entendre infirmer le jugement querellé ;

Enrôlée sous le N° 755/2023 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée le 02 novembre 2023, puis renvoyée au 09 novembre 2023 pour toutes les parties ;

À cette date, la cause est successivement renvoyée aux 16, 23 et 30 novembre 2023 respectivement pour l'appelant, pour l'intimé et pour l'appelant ;

À l'audience du 30 novembre 2023, l'affaire est mise en délibéré pour le 04 janvier 2024 ;

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

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

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 de Commissaire de Justice du 21 octobre 2023, monsieur R.N 'a relevé appel du jugement RG N° 0839/2023 rendu le 1^{er} juin 2023 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant Publiquement, contradictoirement en premier ressort ;

Déclare monsieur D.M recevable en son action principale et monsieur R.N en sa demande reconventionnelle ;

Dit l'action principale cependant mal fondée ;

En déboute monsieur D.M ;

Dit la demande reconventionnelle partiellement fondée ;

Constata la résiliation du contrat de bail entre monsieur D.M et monsieur R.N ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de monsieur R.N des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, du local sis à Adjamé Mairie objet du contrat de bail ;

Condamne D.M à lui payer la somme d'un million (1.000.000) de F CFA à titre d'indemnité d'éviction. » ;

Au soutien de son appel, monsieur R.N expose que suivant contrat de bail à usage professionnel, monsieur D.M lui a donné en location un local, sis à Adjamé Mairie 2, moyennant un loyer mensuel de trente mille (30.000) F CFA ;

Il ajoute que par acte de commissaire de justice du 16 janvier 2020, monsieur D.M a dénoncé le bail au motif que le loyer est insignifiant et que les modalités d'occupation sont devenues inconvenantes, avant de lui servir un exploit de congé en date du 16 août 2022 ;

Il indique qu'à l'issue de ce congé, celui-ci l'a attiré devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui vidant sa saisine à rendu le jugement dont appel ;

Il fait grief aux premiers juges d'avoir, après le rejet de la demande principale en validation de congé, statuant sur la demande reconventionnelle, prononcé la résiliation du bail liant les parties et son expulsion des lieux loués, en se fondant sur le principe de la prohibition des engagements perpétuels ; alors qu'après le rejet de la demande principale en validation de congé, la demande reconventionnelle dont l'examen est subordonné au succès de celle-ci est devenue sans objet ;

Poursuivant, il fait observer qu'après avoir déclaré le demandeur mal fondé, le Tribunal devait le débouter de son action ; en invoquant un autre moyen de résiliation du bail comme il l'a fait, il a statué au-delà de ce qui lui a été demandé, et sa décision encourt infirmation sur ce point ;

Par conséquent, il prie la Cour d'infirmier le jugement querellé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et son expulsion ;

Toutefois, fait-il observer, si par extraordinaire la Cour venait à confirmer le jugement querellé, il l'exhorte à relever le montant de l'indemnité d'éviction à trois cent millions (300.000.000) de F CFA ; car les premiers juges n'ont pas tenu compte d'éléments importants à sa détermination, notamment le montant du chiffre d'affaires, les investissements réalisés par le preneur, la situation géographique du local et les frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement ;

En réplique, se fondant sur l'article 168 du code de procédure civile, monsieur D.M excipe de l'irrecevabilité de l'appel pour cause de déchéance de monsieur R.N de son droit de faire d'appel, en raison de l'expiration du délai d'un (01) mois dont il disposait à compter de la signification du jugement querellé ;

Pour réagir à cette fin de non-recevoir de son appel, il affirme que contrairement aux allégations de monsieur D.M, son appel est recevable pour être intervenu dans le délai d'un mois conformément aux dispositions de l'article 168 alinéa 1 du code de procédure civile ;

En effet, explique-t-il, le jugement querellé lui ayant été signifié le 22 septembre 2023, le délai d'un mois pour interjeter appel expirait le 22 octobre 2023 ; toutefois, en raison de la franchise des délais, il avait jusqu'au 24 octobre 2023 pour former appel ; donc son appel intervenu le 21 octobre 2023 est recevable ;

En plus, il relève que l'acte de signification dudit jugement a été introduit à la requête des ayants droit et héritier de feu D.M ; toutefois cette entité ne jouissant pas de la personnalité juridique, cet exploit est nul ;

Il en déduit que l'exploit de signification étant nul, le jugement est censé ne lui avoir pas été signifié et le délai n'avoir jamais couru ; par conséquent, son appel doit être déclaré recevable ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que monsieur D.I excipe de l'irrecevabilité de l'appel pour cause de forclusion, au motif qu'il est intervenu plus d'un mois après la signification du jugement comme l'atteste le certificat de non appel qu'il produit au dossier, en violation de l'article 168 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Considérant que, pour sa part, Monsieur R.N affirme que contrairement aux allégations de l'intimé, il a formé son appel dans le délai légal ;

Qu'en plus, l'acte de signification du jugement querellé étant nul pour avoir été introduit à la requête des ayants droit et héritiers de feu D.M, entités qui ne jouissent pas de la personnalité juridique, ladite décision est censée ne lui avoir jamais été signifiée ;

Qu'en conséquence, son appel ne peut être déclaré irrecevable pour cause de forclusion ;

Considérant qu'aux termes de l'article 168 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *Le délai pour interjeter appel est d'un mois, sauf augmentation comme il est dit à l'article 34 alinéa 2.*

Ce délai commence à Courir comme il est dit aux articles 325 et suivants.

L'appel relevé hors délai est irrecevable.

La Cour doit, dès la première audience statuer sur la recevabilité de l'appel. » ;

Que l'article 325 dudit code précise que « *les délais d'opposition et ceux d'appel commencent à courir du jour de la signification de la décision faite à personne.* » ;

Qu'il ressort de l'analyse combinée de ces textes que le jugement rendu en matière civile, commerciale et administrative est susceptible d'appel dans le délai de trente (30) jours à compter de sa signification ;

Considérant, en outre, que conformément aux dispositions de l'article 430 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *les délais prévus par le présent code sont tous francs* » ;

Que s'agissant d'un délai exprimé en mois, il se décompte de quantième en quantième ;

Considérant qu'en l'espèce, le jugement querellé a été signifié à monsieur R.N le 22 septembre 2023 ; qu'il avait, dès lors, dans le respect du délai de trente (30) jours, jusqu'au 24 octobre 2023, qui était une date utile pour en relever appel ;

Qu'il est constant comme résultant des pièces au dossier, que son appel est intervenu le 21 octobre 2023, donc dans le délai légal qui lui était imparti ;

Qu'en conséquence, il y a lieu de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'intimé et déclarer recevable appel de monsieur R.N recevable pour être intervenu conformément aux exigences légales de forme et de délai, sans égard pour le certificat de non-appel produit qui a été irrégulièrement établi ;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant que monsieur R.N fait grief au premier juge d'avoir statué ultra petita en prononçant la résiliation du bail qui lie les parties et ordonnant son expulsion des lieux loués, alors qu'aucune des parties n'a formulé une telle demande, et sollicite en conséquence l'infirmité du jugement querellé sur ce point ;

Considérant qu'il est constant en droit processuel que le juge est tenu de ne statuer que sur les chefs de demandes qui lui

sont présentés soit par le demandeur ou par le défendeur, soit dans l'assignation, soit dans les conclusions ultérieures des parties, au risque de statuer ultra petita ;

Considérant qu'il ressort de la lecture du jugement querellé, que le premier juge, saisi d'une demande en validation de congé qu'il a rejetée, a, se fondant sur le principe de la prohibition des engagements perpétuels, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion du preneur, alors qu'aucune des parties n'a formulé une telle demande ;

Qu'ainsi, le premier juge ayant statué sur une chose non demandée, a statué ultra petita ;

Qu'il convient d'infirmer la décision attaquée et statuer à nouveau ;

Sur la demande en validation de congé

Considérant que monsieur D.M sollicite la validation du congé qu'il a servi le 16 août 2022 à monsieur R.N, au motif qu'il veut reprendre son local, afin d'y installer son fils qui exerce une activité économique ;

Considérant que celui-ci conteste ledit congé en raison du caractère illégitime du motif allégué ;

Considérant qu'aux termes de l'article 125 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, « *Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.*

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé. » ;

Que l'article 127 dudit acte uniforme prévoit que « *le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction dans les cas suivant :*

- 1) *S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant. Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation*

substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité.

Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés pendant plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser ;

- 2) *S'il envisage de démolir l'immeuble, comprenant les lieux loués et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.*

Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble construit.

Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux, objet du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus. » ;

Que l'article 134 alinéa 1 du même Acte uniforme précise que « *Sont d'ordre public les dispositions des articles 101, 102, 107, 111, 117, 123, 125, 126, 127, 130, et 133 du présent acte uniforme* » ;

Considérant qu'il s'infère que l'analyse de ces textes que si l'une des parties à un contrat de bail à usage professionnel et commercial à durée indéterminé désire le rompre, il doit justifier d'un motif légitime et en informer l'autre six mois à l'avance, afin de lui permettre d'élever une contestation, s'il souhaite se maintenir dans les lieux loués ;

Qu'en l'espèce, par exploit de commissaire de justice du 16 aout 2022, monsieur D.M a donné congé de six (06) mois à monsieur R.N qui le conteste, en vue d'y installer son fils ;
Considérant que ce motif est illégitime, dans la mesure où il ne correspond pas à l'une des conditions prévues par l'article 127 sus-énoncé pour résilier le contrat de bail à usage professionnel et commercial ;

Qu'il y a lieu, dès lors, de rejeter sa demande en validation du congé comme étant mal fondée et l'en débouter ;

Sur la demande en paiement d'indemnité d'éviction

Considérant que monsieur R.N sollicite la condamnation de Monsieur D.M à lui payer la somme de trois cents millions (300.000.000) de F CFA à titre d'indemnité d'éviction dans l'hypothèse où sa demande en validation prospérait ;

Considérant, toutefois, que la demande en validation de congé a été rejetée ;

Que celle en paiement d'indemnité d'éviction qui en est la contrepartie devient alors sans objet ;

Sur les dépens

Considérant que les deux parties succombent ;

Qu'il y a lieu de faire masse des dépens et dire qu'ils seront supportés de moitié par chacune des parties ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir opposée par l'intimé ;

Déclare recevable l'appel de monsieur R.N relevé du jugement N° 2249/2023 rendu le 1^{er} juin 2023 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit bien fondé ;

Infirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Dit monsieur D.M mal fondé en sa demande principale en validation de congé du 16 août 2022 ;

L'en déboute ;

Dit sans objet la demande reconventionnelle en paiement d'indemnité d'éviction ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés de moitié par chacune des parties ;

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

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

