

G.B.F.
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 246/2018

ARRÊT CONTRADICTOIRE

3EME CHAMBRE
du 16/01/2019

Affaire :

La Société REMORQUES
EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-
AFRIQUE

(SCPA DOGUE ABBE YAO & ASSOCIES)

Contre

Société IVOIRE RESINE

(SCPA BOUAFFON-GOGO & ASSOCIES)

ARRÊT

Contradictoire

Déclare La Société REMORQUES
EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-
AFRIQUE recevable en son appel interjeté
contre le jugement contradictoire n° RG
2505/2018 rendu le 17 octobre 2018 par le
Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit partiellement fondée ;

Infirmes le jugement attaqué en ce qu'il a
condamné la société REMORQUES
EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-
AFRIQUE à payer à la société IVOIRE
RESINE la somme de vingt-deux millions
(22.000.000 de francs CFA au titre des loyers
échus et impayés et en ce qu'il a constaté la
résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Statuant à nouveau ;

-Donne acte à la société REMORQUES
EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-
AFRIQUE de ce qu'elle a payé à la société
IVOIRE RESINE la somme sus-indiquée ;

-Prononce et non constate la résiliation du
contrat de bail liant les parties ;

-Confirme le jugement attaqué en toutes ses
autres dispositions ;

-Condamne l'appelante aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU
MERCREDI 16 JANVIER 2019

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son
audience publique ordinaire du mercredi seize janvier de
l'an deux mil dix-neuf tenue au siège de ladite Cour, à
laquelle siégeaient :

Madame TAPE-DJE BI DJE NATHALIE, Présidente
de Chambre à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan,
Présidente ;

Messieurs VAHA NIONAN GNONKONSON
CASIMIR, KOPOIN ALLEPO SYLVAIN, BONI
KOUANDE LEONARD et madame COFFI
FLORENCE, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBOH BAROUAN
FAUSTIN, Greffier ;

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

ENTRE :

La société REMORQUES EQUIPEMENTS
AFRIQUE, en abrégé RE-AFRIQUE, SARL, dont le
siège social est sis à Abidjan Marcory, Boulevard VGE,
Immeuble FANNY C'NZE, 10 B.P. 953 Abidjan 10,
agissant aux poursuites et diligences de monsieur EL
MOSTAFA AIT RADI, Gérant, pour laquelle domicile est
élu à la SCPA DOGUE ABBE YAO & Associés, Avocats
près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 29,
Boulevard Clozel, 01 B.P.174 Abidjan 01, tél. 20 22 21 27
/ 20 21 70 55 / 20 21 74 49 / Cel : 07 20 33 30, e-mail :
dogue@avisoci.ci ;

Appelante ;

Représentée et concluant par la SCPA DOGUE ABBE
YAO & Associés ;

D'UNE PART ;

ET ;

La société IVOIRE RESINE, SARL, ayant son siège
social à Abidjan Yopougon, prise en la personne de son

représentant légal, monsieur SERGIO FROSI, Gérant, demeurant en cette qualité au susdit siège social, laquelle a élu domicile à la SCPA BOUAFFON-GOGO & Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Cocody-Angré Oscars, Boulevard Latrille, Résidence BLESSONNY, 2^{ème} étage, Porte 201, 20 B.P. 637 Abidjan 20, tél. 22 42 39 27, fax 22 42 80 94;

Intimée ;

Représentée et concluant par la SCPA BOUAFFON-GOGO & Associés ;

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 expresse réserves des faits et de droit ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause a rendu le 17 octobre 2018 le jugement contradictoire n° 2505/2018 dans lequel il a reçu la société IVOIRE RESINE en son action, l'y a dit bien fondée, a constaté la résiliation du contrat de bail liant les parties ; ordonné l'expulsion de la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE des locaux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, l'a condamnée à payer à la société IVOIRE RESINE la somme de vingt-deux millions (22.000.000) de francs CFA à titre de loyers échus et impayés d'avril 2018 à juillet 2018, à raison de cinq millions cinq cent mille (5.500.000) francs CFA le loyer mensuel ; a ordonné l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours et a condamné la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Par exploit en date du 23 octobre 2018, la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE a interjeté appel conte le jugement sus-énoncé et a, par le même exploit, assigné la société IVOIRE RESINE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 22 novembre 2018 pour s'entendre :

- Déclarer recevable l'appel de la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE pour être intervenu dans les

formes et délais légaux ;

- L'y dire bien fondée ;
- Infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

- Donner acte à la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE du paiement de la totalité des loyers échus et impayés réclamés par la société IVOIRE RESINE ;
- Donner acte à la société REMORQUES EQUIPEMENTS AFRIQUE dite RE-AFRIQUE du paiement des loyers du trimestre en cours, soit août, septembre et octobre 2018, quoique cette demande ne figurait pas dans l'acte de mise en demeure et celui de l'assignation en paiement ;
- Dire sans objet la demande en expulsion ;
- Dire également sans objet la demande en paiement de la somme de vingt-deux millions (22.000.000) de francs CFA au titre de loyers échus ;

En conséquence,

- Déclarer la société IVOIRE RESINE mal fondée en son action ;
- La débouter de son action ;
- Condamner la société IVOIRE RESINE aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA DOGUE ABBE YAO & Associés, Avocats aux offres de droit ;

Enregistrée donc sous le n° 246/2018 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 22 novembre 2018 et renvoyée successivement aux audiences des 28 novembre 2018 pour attribution à la 3^{ème} Chambre, 19 décembre 2018 pour mise en état, 09 janvier 2019 pour production de la décision attaquée et

transmission du dossier de première instance, puis mise en délibéré pour décision être rendue le 16 janvier 2019 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré comme suit :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant contrat en date du 25 Août 2017, la société IVOIRE-RESINE a donné à bail à la société Remorques Equipements Afrique dite RE-AFRIQUE, pour un usage professionnel, une parcelle de terrain située à Abidjan-Yopougon-Andokoi, moyennant un loyer mensuel de 5 500 000 f CFA, payable trimestriellement au plus tard le 05 du premier mois du trimestre en cours ;

Estimant que la société RE-AFRIQUE accusait des arriérés de loyers échus et impayés au titre du trimestre allant du mois de février 2018 au mois d'avril 2018 et du trimestre allant du mois de mai 2018 à juillet 2018, pour un montant total de 22 000 000 f CFA, la société IVOIRE RESINE lui a servi le 11 Mai 2018, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Suite à la mise en demeure, RE-AFRIQUE a adressé le 25 Mai 2018 à IVOIRE-RESINE un exploit aux fins de remise de courrier aux termes duquel, elle a expliqué que la procédure d'enregistrement de la société auprès des services du Ministère de l'industrie avait retardé la mise en place du site ;

Le 29 Juin 2018, la société IVOIRE-RESINE a assigné la société RE-AFRIQUE en paiement de loyers échus et impayés, en résiliation et en expulsion par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel, suivant jugement contradictoire n°250 DU 17 Octobre 2018, a :

- Constaté la résiliation du bail liant les parties ;
- Ordonné l'expulsion de la société RE-AFRICA des locaux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

- Condamné la société RE-AFRIQUE à payer à la société IVOIRE RESINE la somme de 22 000 000 de francs CFA à titre des loyers échus et impayés des mois d'avril 2018 à juillet 2018 à raison de 5 500 000 f CFA le loyer mensuel ;

Par exploit d'huissier en date du 23 Octobre 2018, la société RE-AFRIQUE a relevé appel de ce jugement ; elle explique pour justifier le retard mis dans le paiement, qu'après la conclusion du contrat de bail en octobre 2017, elle a reçu le mois suivant une interpellation de l'Agence de Gestion et de Développement des Infrastructures Industrielles en abrégé AGEDI lui indiquant que préalablement au démarrage de ses activités elle devait se faire enregistrer auprès de ses services sous peine de fermeture et de démantèlement de l'exploitation à ses frais ; selon elle, c'est la lenteur de ces formalités administratives combinées aux difficultés rencontrées auprès des services de l'administration des douanes qui ont retardé le démarrage de ses activités ;

Elle souligne qu'à la suite de la mise en demeure servie par la société IVOIRE RESINE, elle a, suivant exploit daté du 25 Mai 2018, fait à cette dernière une proposition de règlement des loyers échus et impayés ; toutefois précise-t-elle, dans l'intervalle, elle a non seulement procédé à la régularisation des loyers échus et impayés à hauteur de 22 000 000 f CFA mais en plus elle a réglé le trimestre en cours (août à octobre 2018) à hauteur de 14 025 000 f CFA ;

Elle prétend que la décision déférée est irrégulière en ce que le tribunal a statué ultra petita en la condamnant à payer la somme de 22 000 000 f CFA à la bailleuse, bien que celle-ci ait renoncé à cette demande ;

Par ailleurs, pour elle, le jugement devra être infirmé car en acceptant de recevoir sans réserve paiement du trimestre non encore échu allant de novembre 2018 à janvier 2018, la société IVOIRE RESINE a nécessairement accepté de voir continuer le bail liant les parties ;

Elle en conclut que les demandes en paiement, en résiliation et en expulsion étaient devenues sans objet et qu'en tout état de cause, l'application du droit des affaires doit s'accommoder avec quelques souplesses justifiées par le contexte de la cause ;

En réponse, la société IVOIRE RESINE demande à la Cour d'infirmé le jugement en sa disposition condamnant le bailleur au paiement des loyers dus et

impayés d'un montant de 22 000 000 francs, qui lui ont été effectivement versés en cours d'instance ;

Toutefois, s'appuyant sur les dispositions de l'article 133 de l'Acte uniforme Ohada portant Droit commercial général, qui font obligation au preneur de s'acquitter impérativement des loyers dus et impayés dans le mois de la mise en demeure, elle estime que le reversement des arriérés en cours d'instance ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure de résiliation, l'inexécution de l'obligation ayant déjà été établie ;

En outre, elle affirme n'avoir jamais renoncé au paiement de la somme de 22 000 000 francs et par suite, sera rejeté le moyen tiré de ce que le tribunal a statué ultra petita ;

Enfin selon l'intimée, c'est à juste titre que RE-AFRIQUE qui occupe toujours les locaux, s'est acquittée en novembre 2018, des loyers du trimestre allant de novembre à janvier 2018 qui sont payables d'avance ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que toutes les parties ont conclu ;

Qu'il sied de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la société Remorques Equipements Afrique a été interjeté dans le respect des prescriptions légales ;

Qu'il y a lieu de le recevoir ;

AU FOND

Sur la demande en paiement de la somme de 22 000 000 f CFA

Considérant que la société Remorques Equipement Afrique excipe de l'irrégularité de la décision attaquée, arguant que le tribunal a statué ultra petita en la condamnant au paiement de la somme de 22 000 000 francs, IVOIRE RESINE ayant renoncé à cette

prétention ;

Considérant qu'il résulte tant de l'acte d'assignation en date du 29 Juin 2018 que des conclusions produites devant le tribunal du commerce, que la société IVOIRE RESINE a sollicité le paiement par la société RE-Afrique de la somme de 22 000 000 francs au titre de loyers échus et impayés ;

Qu'il n'apparait pas de l'examen du dossier de première instance, que par la suite, la bailleresse a renoncé à cette demande ;

Qu'il y a lieu par conséquent de rejeter ce moyen soulevé comme mal fondé ;

Considérant toutefois, qu'il est constant comme résultant des pièces versées au dossier et des déclarations de la bailleresse elle-même, que la somme de 22 000 000 francs réclamée au titre des arriérés de loyers, a été entièrement réglée en cours d'instance par la société RE-Afrique;

Qu'il convient donc de lui en donner acte et infirmer sur ce point le jugement entrepris, pour dire que cette demande est sans objet;

Sur la résiliation du contrat de bail et sur l'expulsion

Considérant que la société RE-Afrique sollicite l'infirmer du jugement déféré qui a constaté la résiliation du contrat de bail et a ordonné son expulsion, en ce que non seulement, elle s'était acquittée du paiement des loyers échus et impayés avant l'intervention de la décision, mais encore, elle a réglé en avance le trimestre en cours ; qu'elle prétend ainsi, qu'en acceptant sans réserve le paiement de loyers non encore échus malgré son expulsion, la société IVOIRE RESINE a nécessairement accepté de voir continuer le bail entre les parties ;

Considérant que l'article 133 de l'Acte uniforme Ohada portant Droit commercial général dispose que :

« Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise

en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai de d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après mise en demeure visée aux alinéas précédents... » ;

Considérant qu'en l'espèce, le 11 Mai 2018, la société IVOIRE RESINE a servi à la société RE-Afrique une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en réglant en l'occurrence, la somme de 22 000 000 f CFA représentant le reliquat des loyers échus et impayés du trimestre de février 2018 à avril 2018 et du trimestre de mai 2018 à juillet 2018 ;

Qu'il est constant qu'à la date du 11 Juin 2018, soit un mois après la réception de la mise en demeure, le preneur ne s'était pas acquitté des loyers échus et impayés ;

Que leur paiement en cours d'instance soit postérieurement au délai d'un mois imparti dans la mise en demeure, ne fait pas obstacle à la poursuite de la procédure de résiliation, dans la mesure où l'inexécution par le locataire de ses obligations locatives est déjà établie ;

Que dès lors, le moyen tiré du défaut d'objet des demandes en résiliation et expulsion n'est pas fondé, et doit être rejeté ;

Considérant par ailleurs, que l'appelante soutient qu'en acceptant sans réserve le paiement de loyers non encore échus couvrant le trimestre de novembre 2018 à janvier 2018 nonobstant l'expulsion de RE-AFRIQUE, la société RESINE IVOIRE a nécessairement accepté de voir continuer le bail entre les parties ;

Mais considérant que la société RE-AFRIQUE ne saurait déduire de la perception sans réserve après son

expulsion, des loyers couvrant la période de novembre 2018 à janvier 2019, la volonté de la société RESINE IVOIRE de continuer leur contrat de bail, alors que d'une part, elle a appelé le 23 octobre 2019 du jugement rendu le 17 octobre 2018, ce qui a pour effet de remettre en cause la décision ayant constaté la résiliation du bail et ordonné son expulsion, et que d'autre part, elle a continué et continue à ce jour, de jouir du fait de son occupation, des lieux dont s'agit ;

Que dans ces circonstances, la seule acceptation du paiement trimestriel des loyers entamés, ne saurait valoir renonciation d'IVOIRE RESINE à la résiliation du contrat de bail, de sorte qu'il convient de rejeter également ce moyen comme inopérant ;

Considérant enfin, qu'il importe de relever que contrairement aux énonciations du jugement, les parties n'ont pas inséré dans le contrat de bail une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement du loyer à l'échéance convenue;

Qu'en effet, l'article 16 du contrat des parties a prévu la possibilité de résiliation à tout moment sans indemnisation pour des cas déterminés, sans faire référence au non-paiement de loyers ;

Qu'en tout état de cause, RE-AFRIQUE n'ayant pas exécuté son obligation de paiement de loyers dans le délai légal, il y a lieu de réformer le jugement attaqué pour prononcer la résiliation du bail et ordonner son expulsion des lieux, en vertu de l'article 133 susvisé ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelante est condamnée aux dépens parce qu'elle succombe ;

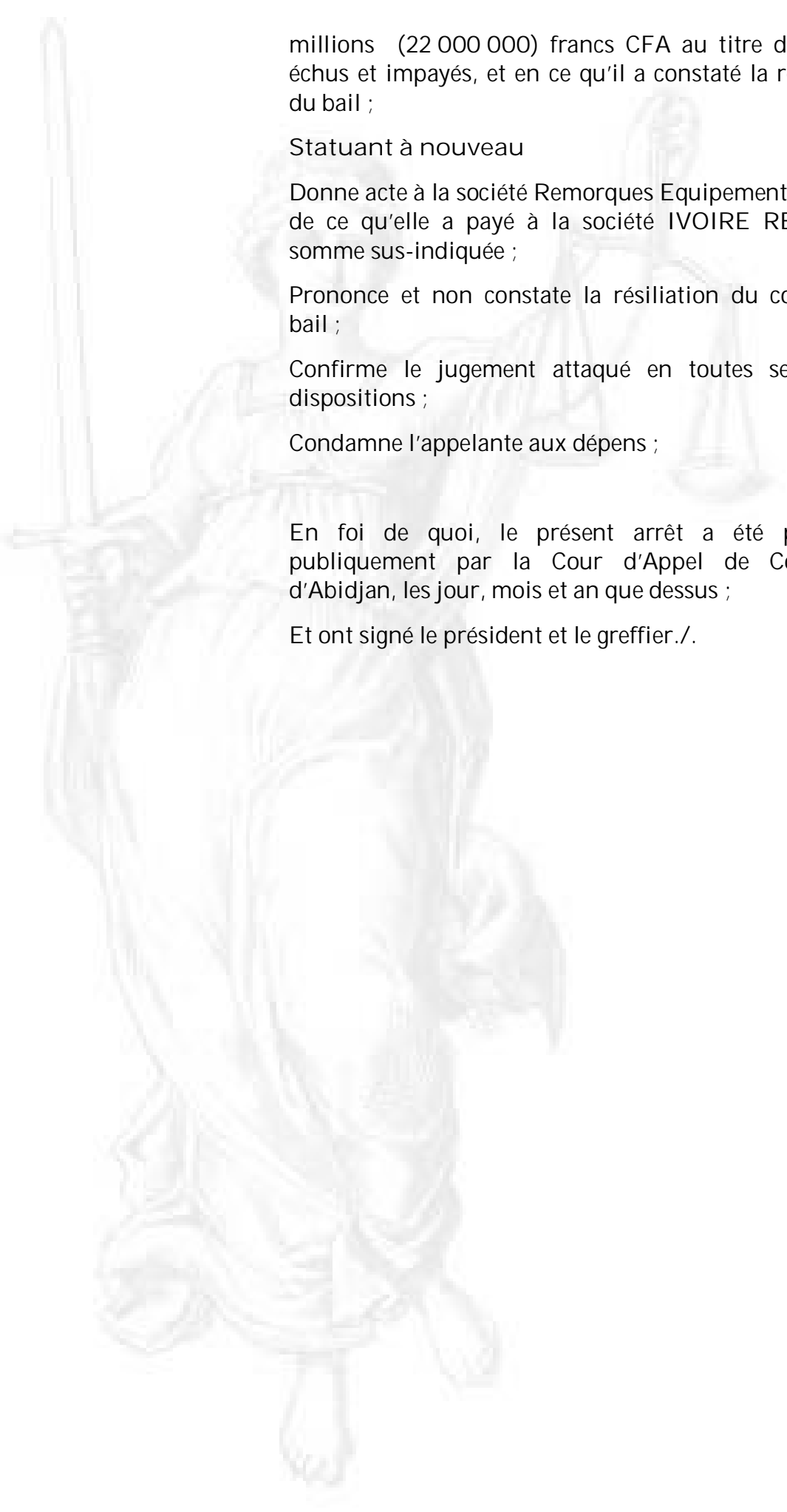
PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Reçoit la société Remorques Equipements Afrique en son appel formé contre le jugement contradictoire n°2505 rendu le 17 Octobre 2018 par le tribunal de commerce d'Abidjan ;

L'y dit partiellement fondée ;

Infirme le jugement attaqué en ce qu'il a condamné la société Remorques Equipement Afrique à payer à la société IVOIRE RESINE la somme de vingt-deux



millions (22 000 000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés, et en ce qu'il a constaté la résiliation du bail ;

Statuant à nouveau

Donne acte à la société Remorques Equipements Afrique de ce qu'elle a payé à la société IVOIRE RESINE la somme sus-indiquée ;

Prononce et non constate la résiliation du contrat de bail ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses autres dispositions ;

Condamne l'appelante aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier./.