

G/S

N° 105 COM/18
DU 27/07/2018

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN- COTE D'IVOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 27 JUILLET 2018

AFFAIRE :

LA STE IVOIRIENNE DE
TRANSPORT ET COMMERCE
dite SITCO

(CABINET BEUGRE ADOU
MARCEL)

C/

LA STE CIVILE IMMOBILIERE
LES MIRABELLES dite SCI LES
MIRABELLES

(Me YAO MICHEL)

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt sept Juillet deux mil dix huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président,
PRESIDENT ;

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur
TRAORE DJOUHATIENE, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **BONI KOUASSI LUCIEN**,
Greffier ;

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

ENTRE : LA SOCIETE IVOIRIENNE DE TRANSPORT ET
COMMERCE dite SITCO, société à responsabilité limitée de
droit ivoirien au capital de 5 000 000 F CFA, dont le siège
social est fixé à Abidjan, Boulevard de Marseille, Marcory
Biétry, Zone 4C, rue du Canal, 18 BP 154 Abidjan 18,
agissant aux poursuites et diligences de son représentant
légal, Monsieur SAKR Abdallah, né le 21 Mars 1975 à
Abidjan, Gérant de ladite société, de nationalité ivoirienne,
demeurant es qualité audit siège social ;

APPELANTE

Représentée et concluant par le Cabinet BEUGRE,
ADOU Marcel, Avocat à la Cour, son conseil ;



D'UNE PART

ET: La Société Civile Immobilière LES MIRABELLES dite SCI LES MIRABELLES, société de droit ivoirien, dont le siège social est sise à Abidjan Cocody les II Plateaux, 27 BP 818 Abidjan 27, propriétaire du lot 639 bis TF 54117 et 5421 sis à Marcory Zone 4, Rue du canal, représentée par Madame DIBY Akissi Marie Louise épouse JAMAL, de nationalité ivoirienne, Administrateur de société, demeurant au siège de ladite société ;

INTIMEE

Représentée et concluant par Maître YAO Michel, Avocat à la Cour, son conseil ;

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 ;

FAITS: Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N°2196 du 26/07/2017 enregistré au Plateau le 06/09/2017 (reçu : dix-huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 15 Septembre 2017, LA STE IVOIRIENNE DE TRANSPORT ET COMMERCE dite SITCO a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA STE LES MIRABELLES à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 10 Novembre 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1455 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 29 Juin 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 25/05/2018 a requis qu'il plaise à la Cour déclarer recevables les appels principal et incidents interjetés ; Infirmer partiellement le jugement entrepris ; Ordonner l'expulsion de l'appelante des lieux loués ; Dire qu'il n'y a pas lieu à paiement d'une indemnité d'éviction ; Ordonner la



démolition des constructions érigées sur le terrain querellé ; Rejeter la demande en paiement de la somme de 15.563.501 francs ; Condamner l'appelante à payer des dommages-intérêts à l'intimée ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 27 Juillet 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 27 Juillet 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les dispositions de l'article 174 du code de procédure civile aux termes desquelles, si la Cour estime que l'appel n'est pas en état d'être jugé, elle commet un conseiller qui sera chargé de la mise en état du dossier ;

Vu les pièces du dossier notamment :

-le 1^{er} contrat de bail à usage commercial du 1^{er} avril 2001 ayant lié madame YAO ADJOUA à la société SITCO, portant sur le local à usage commercial formant le lot n°640 bis îlot n°47 ;

-le 2^e contrat de bail à usage commercial du 1^{er} avril 2010 liant la SCI LES MIRABELLE et la SITCO, portant sur un espace à usage commercial formant les lots n°639 bis et le lot n°640 bis îlot n°47;

-l'exploit de mise en demeure du 22 octobre 2015 servi à la société SITCO;

-l'exploit de congé du 19 août 2016 servi à la société SITCO;

-l'exploit de contestation de congé du 18 octobre 2016;

Vu l'appel principal de la société SITCO du 15 septembre 2017;

Vu l'appel incident de la SCI LES MIRABELLES ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 22 juin 2018 tendant à l'infirmité partielle du jugement attaqué ;



Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant un premier contrat de bail commercial, conclu du 1^{er} avril 2001 au 31 mars 2010, madame YAO ADJOUA a donné à bail à la SOCIETE IVOIRIENNE DE TRANSPORT ET COMMERCE en abrégé SITCO, un **local à usage commercial** formant le lot n°640 bis lot n°47, sis à Marcory Biétry Zone 4 C Rue du Canal, avec les précisions suivantes :

ETAT DES LIEUX-OCCUPATION

Le local présentement loué est nu de mobilier et ne comporte ni fourniture d'électricité, climatisation, ni téléphone et en général tout travaux d'aménagement ;

AMENAGEMENTS TRANSFORMATIONS

Le preneur pourra effectuer toutes transformations- et tous aménagements des locaux loués sous la condition expresse et déterminante que le bailleur ait donné par écrit, son accord, pour les transformations et aménagements dont s'agit ;

En cours d'exécution du bail, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MIRABELLES en abrégé « SCI LES MIRABELLES » a acquis, suivant acte notarié de vente des 06 mai et 03 juillet 2009, la propriété tant, des lieux loués :

-à savoir, la parcelle de terrain urbain, formant le **lot 640 bis îlot 47** sis à Abidjan ZONE 4/C Biétry, d'une superficie de 3000 m² (donnée en location à la société SITCO par dame YAO ADJOUA);

-que, de la parcelle de terrain urbain, formant le **lot 639 bis îlot 47** sis à Abidjan ZONE 4/C Biétry, d'une superficie de 1875 m² ;

Dans l'attente des études d'architecture en vue de la **construction d'immeubles haut standing** sur les lots 639 et 640 îlot 47 en cause, la SCI LES MIRABELLES, ayant pour gérant mandataire, l'agence IMMOBILIERE TEDDY MULTI ACTIONS dénommée TDM, a donné lesdits lots en location à la société SITCO, suivant un nouveau contrat de bail

commercial à durée déterminée, conclu pour une durée de douze (12) mois allant du 1^{er} avril 2010 au 31 mars 2011, avec les précisions suivantes :

PREAMBULE

La SCI LES MIRABELLES a acquis les lots 639 et 640 pour y édifier des immeubles de standing ;

Les travaux d'architecture déjà entamés, devant prendre douze (12) mois, les parties ont convenu de mettre à profit ce temps-là, dans leur intérêt respectif par un bail ;

DESIGNATION

Le terrain nu est livré sans fourniture d'électricité et d'eau ;

DUREE

Il est convenu entre les parties que le PRENEUR doit prendre les dispositions nécessaires deux (02) mois avant la fin du bail, pour faire place nette sans qu'il soit nécessaire que le PRENEUR l'avertisse du début des travaux ;

AMENAGEMENTS TRANSFORMATIONS

*Le preneur pourra effectuer toutes transformations et tous aménagements des locaux loués sous la condition expresse et déterminante que le bailleur ait **donné par écrit, son accord**, pour les transformations et aménagements dont s'agit ;*

S'offusquant des constructions réalisées par la société SITCO en matériaux définitifs, sans son accord, la SCI LES MIRABELLES a fait délivrer, suivant acte d'huissier de justice du 22 octobre 2015, une mise en demeure à son preneur, d'avoir à respecter les clauses et conditions de leur bail ;

Aussi, la SCI LES MIRABELLES a-t-elle, par courrier du 29 juillet 2016, informé la société SITCO, par l'entremise de la société TDM, son mandataire, de ce que les travaux de sol devaient être réalisées sur les lieux loués par la société CRISTAL CONSTRUCTION, en vue de leur mise en valeur prochaine desdits lieux ;

Estimant que lesdits travaux étaient incompatible avec la spécificité de ses installations et des aménagements qu'elle avait fait sur les lieux loués, la société SITCO a opposé un refus ;



Ce fut sur ces entrefaites, qu'entendant tout de même, réaliser son projet de construction d'immeubles sur les lieux loués, formant les lots 639 et 340, la SCI LES MIRABELLES a fait servir un congé de (06) mois à la société SITCO, par acte d'huissier de justice du 19 août 2016, lui signifiant que celle-ci devra restituer les terrains loués, après avoir fait place nette au plus tard le 31 mars 2017 ;

Résistant à cette injonction, la société SITCO a fait servir à son tour, par acte d'huissier de justice du 18 octobre 2016, une contestation du congé du 19 août 2016 à elle signifié, au motif que :

-la SCI LES MIRABELLES, sa bailleresse doit lui régler une indemnité d'éviction, si elle n'entend pas lui reconnaître son droit au renouvellement du bail ;

-le motif tiré de la construction d'immeubles est illégitime parce que non prévu par les dispositions de l'article 127 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ;

-les constructions élevées sur les lieux loués ont été entreprises par ses soins, avec l'autorisation de madame YAO ADJOUA, premier bailleur ;

PROCEDURE DE PREMIERE INSTANCE :

Après qu'elle a vainement invité la société SITCO, par courrier du 04 avril 2017, à une tentative de conciliation, la SCI LES MIRABELLES a assigné ladite société par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, par acte d'huissier de justice du 07 juin 2017 à l'effet d'entendre :

-Déclarer son action recevable ;

-Valider le congé du 19 août 2016 ;

-Ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-Ordonner la démolition de toutes constructions érigées sur les deux lots 639 et 640 par la société SITCO, aux frais de celle-ci ;

-Dire que la société SITCO ne bénéficie d'aucun droit de garantie d'éviction ;



-Condamner la société SITCO à lui payer la somme de 15.563.501 francs CFA au titre des frais financiers occasionnés par son refus d'autoriser la société CRISTAL CONSTRUCTION à faire des études de sol ;

-Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

-Condamner la société SITCO aux dépens ;

En réplique, la société SITCO a conclu au débouté de la SCI LES MIRABELLES, arguant que le congé n'est pas valable dès lors que le motif invoqué, tiré de la construction des immeubles, n'est pas prévu par les dispositions de l'article 127 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ;

Elle estime avoir acquis un droit au renouvellement de son bail, de sorte que la bailleresse ne peut obtenir son expulsion, qu'en lui réglant une indemnité d'éviction, surtout que la SCI LES MIRABELLES ne justifie pas de la nature des travaux, leur description, tels qu'exigé par les dispositions de l'article 127 précité ;

Vidant sa saisine, le Tribunal de Commerce a rendu, le jugement n°2196/2017 du 26 juillet 2017 dont le dispositif est ci-dessous résumé :

-Déclare la SCI LES MIRABELLES recevable en son action ;

-L'y dit partiellement fondée ;

-Ordonne l'expulsion de la société SITCO des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-Dit que la société SITCO a droit à une indemnité d'éviction ;

-Déboute la SCI LES MIRABELLES du surplus de ses demandes ;

-Dit que sa demande de démolition est sans objet ;

-Ordonne l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours ;

-Condamne la société SITCO aux dépens ;



Pour se déterminer ainsi, les premiers juges ont estimé que le congé querellé n'est fondé sur aucun des motifs prévus par l'article 127 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ;

Ils ont relevé que la maquette des constructions à réaliser sur les lieux loués produit par la SCI LES MIRABELLES, ne fait pas ressortir la nature et la description des travaux projetés, d'autant que ladite maquette n'indique pas, les matériaux à utiliser et leur coût, le type de construction projeté, meilleur à celle qui existe ;

Ils ont précisé que la notification d'un congé équivaut à un refus de renouvellement de bail, mais ouvre droit à paiement d'une indemnité d'éviction au profit du preneur, lorsqu'une telle volonté n'est pas justifiée par des motifs légaux ;

Le bailleur n'étant pas obligé de se maintenir dans les liens contractuels, et société SITCO n'ayant pas formulé de demande en paiement d'une Indemnité d'éviction, ont-ils, déclaré, il y a lieu d'ordonner l'expulsion de ladite société, preneur et de dire qu'elle a droit à une indemnité d'éviction ;

Ils ont rejeté la demande en paiement de la somme de 15.563.501 francs CFA réclamée par la SCI LES MIRABELLES, au titre de frais financiers occasionnés par son refus d'autoriser la société CRISTAL CONSTRUCTION à faire des études de sol, pour absence de preuves ;

Estimant que les constructions érigées sur les lieux litigieux restent acquises à la SCI LES MIRABELLES, les juges ont déclaré sans objet, la demande de démolition desdites constructions ;

Aussi, ont-ils ordonné l'exécution provisoire sur le fondement de l'urgence qu'il y a à permettre à la SCI LES MIRABELLES de disposer du local donné à bail ;

PROCEDURE D'APPEL:

Sollicitant respectivement la réformation du jugement attaqué, la société SICTO et la SCI LES MIRABELLES ont relevé appel principal et incident ;

Au soutien de son appel principal, la société SITCO fait grief aux premiers juges d'avoir ordonné son expulsion, alors que les mêmes juges ont démontré que le congé à elle servi n'était pas valable d'autant qu'il ne reposait sur aucun motif légitime ;

En une telle occurrence, affirme-t-elle, les juges auraient dû invalider ledit congé et débouter la SCI LES MIRABELLES de son action en expulsion ;

Elle entend donc voir la Cour, infirmer le jugement attaqué, sur ce point ;

En réponse, la SCI LES MIRABELLES conclut au débouté de l'appel relevé par la société SITCO ;

En effet, déclare-t-elle, les travaux de constructions d'immeubles haut standing envisagés sur les lieux loués, nécessitent la démolition des constructions y érigées par la société SITCO ;

Elle indique que le congé servi à ladite société est donc, bel et bien légitime d'autant qu'en application de l'article 127-2° de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de les reconstruire ;

C'est donc à tort, estime-t-elle, que les premiers juges ont reconnu à la société SITCO, un droit à paiement d'une indemnité d'éviction dès lors que les parties avaient déjà convenu que la location était entreprise, dans l'attente de la réalisation des travaux de construction d'immeubles haut standing et que la description desdits travaux ressort parfaitement de la maquette produite ;

Poursuivant elle ajoute que les constructions érigées par la société SITCO sur les lieux loués n'ont été autorisées ni par elle, ni par madame YAO ADJOUA, la première bailleuse ;

Aussi, a-t-elle relevé appel incident, en reprochant aux premiers juges d'avoir :

-D'une part, reconnu à la société SITCO un droit à une indemnité d'éviction alors que le congé servi est conforme aux dispositions de l'article 127 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ;



-D'autre part, rejeté sa demande en paiement de la somme de 15.563.501 francs CFA alors que ladite somme a bel et bien été payée par la société CRISTAL CONSTRUCTION;

Elle entend voir la Cour réformer le jugement attaqué, en déclarant :

-déclarant valable le congé litigieux, comme ayant été donné en application de l'article 127 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ;

-disant que la société SITCO n'a pas droit à une indemnité d'éviction ;

-condamnant la SITCO à lui rembourser la somme de 15.563.501 francs CFA ;

Estimant par ailleurs, qu'elle a subi, un préjudice du fait de la résistance de la société SITCO à faire place nette des lieux, la SCI LES MIRABELLES a réclamé paiement de la somme de 2.600.000 francs CFA à titre de dommages intérêts d'autant qu'elle a été empêchée de réaliser de son projet de construction ;

Sur le fondement des articles 52 et 175 du code de procédure civile, la SCI LES MIRABELLES a modifié ses prétentions, en réclamant plutôt la condamnation de la société SITCO à lui payer la somme de 2.600.000.000 francs CFA à titre de dommages intérêts ;

Pour sa part, la société SITCO a appelé l'attention de la Cour sur le fait qu'en dépit de la décision d'expulsion attaquée, rendue à son encontre le 26 juillet 2017, le contrat de bail à durée déterminée, initialement conclu avec la SCI LES MIRABELLES continue à s'exécuter, comme l'atteste la quittance de loyer n°01/18 de 7.500.000 francs CFA, couvrant les loyers du premier trimestre de l'année 2018;

C'est pourquoi, elle entend voir la Cour, déclarer sans objet le jugement déféré à sa censure ;

De plus, indique la société, seul le paiement de l'indemnité d'éviction pourrait justifier son départ des lieux loués, dès lors que



suite à son assignation en paiement d'une indemnité d'éviction, le Tribunal de Commerce d'Abidjan, a rendu un jugement avant dire droit n°4607/17, par lequel, il a ordonné une expertise immobilière à l'effet de déterminer le montant de ladite indemnité ;

Le Ministère Public conclue une réformation du jugement attaqué ;

SURCE

EN LA FORME

- SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La SCI MIRABELLES ayant eu connaissance de la présente procédure, il convient de statuer contradictoirement ;

- SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL PRINCIPAL ET L'APPEL INCIDENT

L'appel principal et incident des sociétés SITCO et SCI MIRABELLES ayant été régulièrement relevé en la forme, il sied de les déclarer recevables;

AU FOND

- SUR LE MERITE DE L'APPEL

Aux termes de l'article 174 du code de procédure civile, si la Cour estime que l'appel n'est pas en état d'être jugé, elle commet un conseiller qui sera chargé de la mise en état du dossier ;

En l'espèce, la procédure n'est pas en état d'être jugée, au regard des éléments du dossier;

Il est constant comme résultant des productions, notamment copie de la quittance de loyer n°01/18 de 7.500.000 francs CFA, que la société SITCO s'est acquittée entre les mains de l'agence TDM, mandataire de la SCI LES MIRABELLES, du loyer couvrant le premier trimestre de l'année 2018 ;

Cependant, la SCI LES MIRABELLES n'a pas fourni d'observations sur ladite quittance ;

De plus, il n'est pas clairement établi que les deux lots distincts n° 639 et 640 comportaient-ils des constructions bâties avant que

ll

celles-ci ne soient données en location par dame YAO ADJOUA et la SCI LES MIRABELLES à la société SITCO ;

Dans la perspective de leur démolition, cette zone d'ombre mérite d'être élucidée ;

Dans ces conditions, il y a lieu de surseoir à statuer et d'ordonner une mise en état à l'effet de :

- Inviter la SCI LES MIRABELLES et son mandataire, l'agence TDM, à fournir ses observations sur la quittance de loyer produite par la société SITCO ;
- Inviter dame YAO ADJOUA à indiquer si le lot n°640 donnée en location, comportait des constructions par elle édifiée ;
- Dans l'affirmative, dire si depuis courant année 2010, de nouvelles constructions ont été érigées par la société SITCO ;
- Décrire lesdites constructions (dans l'affirmative) ;
- Entendre tout sachant et recueillir les observations des parties sur les différentes déclarations et constatations ;
- SUR LES DEPENS
L'instance se poursuivant, il convient de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de bail commercial et en dernier ressort ;

EN LA FORME

-Déclare recevables tant l'appel principal de la société SITCO que l'appel incident de la SCI MIRABELLES ;

AU FOND

Sursoit à statuer ;

AVANT-DIRE-DROIT ;

-Ordonne une mise en état aux fins spécifiées dans les motifs du présent arrêt ;

el

-Désigne pour y procéder Monsieur KOUADIO Charles David Winner, Conseiller de la Chambre Présidentielle de la Cour d'Appel d'Abidjan ;

-Lui impartit un délai trois (03) mois, à compter de la présente décision, pour déposer son rapport ;

-Renvoie la cause et les parties à l'audience publique du 30 novembre 2018 ;

-Réserve les dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping stroke extending to the right.

