

N.G.G.
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 337/2018

ARRÊT CONTRADICTOIRE

3EME CHAMBRE
du 20/02/2019

Affaire :

Monsieur CISSE SOULEYMANE
(SCPA PARIS VILLAGE)

Contre

Madame ATTIE SORAYA

ARRÊT

Contradictoire

Reçoit Monsieur CISSE SOULEYMANE et madame ATTIE SORAYA en leur appels principal et incident relevés du jugement n°2462/2018 rendu le 31 octobre 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Dit monsieur Cissé Souleymane mal fondé en son appel principal et l'en déboute ;

Déclare en revanche madame Attié Soraya partiellement fondée en son appel incident ;

Dit que monsieur Cissé Souleymane n'a pas payé les loyers échus allant de février 2017 à avril 2018, soit quinze (15) mois ;

Constate la résiliation du bail pour non-paiement des loyers sur ladite période ;

Condamne monsieur Cissé Souleymane à lui payer la somme d'un millions cinq cent mille (1.500.000) francs CFA au titre des loyers allant de février 2017 à avril 2018 ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Condamne l'appelant aux dépens.

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU
MERCREDI 20 FEVRIER 2019

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du mercredi vingt février 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, Magistrat, KOPOIN ALLEPO SYLVAIN, DENIEL ALBERT et madame VANIE EPOUSE KOUASSI LOU IRHITIE Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître N'DJA GISELE GNAORE, Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur CISSE SOULEYMANE né le 01/01/1968 à Gbéléban, de nationalité ivoirienne, commerçant domicilié à Abobo, titulaire de la carte nationale d'identité N°C0032837688 établie le 05/07/2019 ;

Appelant ;

Ayant pour conseil la SCPA PARIS VILLAGE, Avocats à la Cour, sis au 11, rue Paris Village villa 418, 01 B.P. 5796 Abidjan 01, tél. 20214253/20214291 ; Fax : 20211438 ;

D'UNE PART ;

ET ;

Madame ATTIE SORAYA, commerçante domiciliée à

Abidjan-Cocody-les II Plateaux; Tel : 07688152 ;

Intimée,

Laquelle a élu domicile, pour la cause en sa demeure ;

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 publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort, a rendu le jugement contradictoire n°2462/2017 du 31 octobre 2018 dans lequel il a fait partiellement droit à la demande de madame Attié Soraya tendant à la résiliation du contrat de bail la liant à monsieur Cissé Souleymane et au paiement d'arriérés de loyers dus. Le tribunal avait :

- Constaté la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- Ordonné l'expulsion de monsieur Cissé Souleymane du local qu'il occupait, tant de sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef ;
- Débouté madame Attié Soraya du surplus de sa demande ;
- Ordonné l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamné monsieur Cissé Souleymane aux dépens de l'instance ;

Par exploit en date du 15 décembre 2018, monsieur Cissé Souleymane a déclaré interjeter appel du jugement contradictoire n°2462/2018 du 31/10/2018 sus-énoncé; et par le même exploit a assigné madame Attié Soraya à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 09 janvier 2019 pour s'entendre infirmer partiellement le jugement querellé en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat et l'expulsion de Cissé Souleymane sous exécution provisoire ;

Enregistré au Rôle Général du greffe de la Cour sous le N° 337/2018, l'affaire a été appelée le 09 janvier 2019, puis renvoyée au 30 janvier 2019 après une mise en état, pour être mis en délibéré pour le 20 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 acte d'huissier de justice en date du 15 Décembre 2018, Monsieur CISSE Souleymane a relevé appel du jugement n°2462/18 rendu le 31 octobre 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui s'est prononcé en la cause, ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

- *Déclare recevable l'action de Madame ATTIE SORAYA ;*
- *L'y dit cependant partiellement fondée ;*
- *Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties ;*
- *Ordonne l'expulsion de Monsieur CISSE SOULEYMANE du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*
- *Déboute Madame ATTIE SORAYA du surplus de sa demande ;*
- *Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;*
- *Condamne Monsieur CISSE Souleymane aux dépens de l'instance » ;*

A l'appui de son recours, Monsieur CISSE Souleymane rappelle qu'après un bail verbal en 2011, il a passé un

contrat écrit avec Madame ATTIE le 05 janvier 2012, portant sur un magasin sis à la gare d'Adjamé moyennant un loyer mensuel de 100 000 francs; il ajoute qu'il s'est toujours acquitté de ses obligations locatives en payant régulièrement ses loyers, sans toutefois que sa bailleuse lui délivre des quittances malgré ses nombreuses réclamations en ce sens ;

En novembre 2016, dit-il, l'intimé a refusé de percevoir sans motif les loyers mensuels de sorte qu'il a saisi le commissaire de police du 3eme arrondissement d'Adjamé qui lui a fait injonction de recevoir les paiements ; cependant trois mois plus tard, soit en février 2017, Madame ATTIE selon lui, ayant refusé encore de recevoir les loyers, il lui a servi le 19 août 2017 une sommation interpellative pour connaître ses réelles motivations ;

Il ajoute, qu'ayant quelque temps après, accepté de percevoir les loyers même si elle ne lui a pas délivré de reçus, c'est contre toute attente qu'il s'est vu assigner par celle-ci devant le tribunal de commerce d'Abidjan en paiement et en expulsion pour non paiement de loyers;

En droit, Monsieur CISSE Souleymane plaide l'irrecevabilité de l'action de Madame ATTIE au motif que la mise en demeure datée du 03 avril 2018 ne lui a pas été signifiée, et en veut pour preuve l'absence de sa signature sur ledit acte ; ainsi, selon lui, cette mise en demeure n'a donc pas respecté les dispositions impératives de l'article 133 qui prescrivent qu'elle est faite par acte d'huissier et notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire ;

Dès lors, l'intimée n'ayant pas rapporté la preuve de l'effectivité de la réception de la mise en demeure, il en déduit qu'il n'y a pas eu mise en demeure et le jugement doit partant, être infirmé ;

L'appelant prétend en outre, que la mise en demeure du 03 avril 2018 est nulle, en ce qu'il y est indiqué que la réclamation porte sur « *les loyers échus de décembre 2017 à ce jour (23 juin 2018) soit la somme globale de 1 700 000 francs* » alors les mois de mai et juin 2018 ne sont pas encore échus ; ce faisant, l'acte dit-il, viole les dispositions de l'article 133 qui prescrivent qu'à peine

de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées ;

Par ailleurs, pour l'appelant, le tribunal a omis de statuer sur le moyen tiré du défaut de qualité de propriétaire de Mme ATTIE qu'il a soulevé dans ses conclusions en première instance datées du 17 juillet 2018; il relève que faute de justifier de sa qualité de propriétaire, la seule qualité de bailleur ne pouvant suffire à engager une action en résiliation-expulsion et en paiement de loyer, l'action exercée par Mme ATTIE doit être déclarée irrecevable;

Au fond, Monsieur CISSE Souleymane fait valoir que c'est à tort que le tribunal a fait droit à la demande en résiliation et en expulsion de Madame ATTIE, en déclarant qu'il n'a pas réglé les loyers dans le délai de la mise en demeure alors que les reçus produits par elle ne comportant pas de date, on ne peut savoir à quel moment les loyers ont été payés, d'autant que Madame ATTIE elle-même n'a jamais affirmé que le paiement des loyers a été effectué postérieurement à la mise en demeure du 03 avril 2018 ;

Il sollicite en conséquence que la Cour infirmant partiellement la décision déférée :

- Le réintègre dans le local sous astreinte de 500 000 francs par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;
- Juge que les loyers réclamés par l'intimée ont été payés ;
- Juge que les demandes en résiliation et en expulsion ne sont pas justifiées ;
- En conséquence rejette toutes les demandes de madame ATTIE SORAYA comme mal fondées ;

En réponse, Madame ATTIE expose qu'en 2016, elle a dû à trois reprises changer les personnes qu'elle chargeait de recouvrer les loyers auprès de monsieur CISSE Souleymane, eu égard aux incessants aller-retour qu'ils faisaient parce que ce dernier ne réglait ses loyers qu'au bout de deux à trois semaines au mépris des clauses du contrat stipulant que le loyer est payable d'avance le 05 du mois en cours ; par la suite, indique-t-elle, malgré toutes ses relances, son locataire refusait de payer ses loyers jusqu'à ce qu'en mai 2018, il s'engage à

les apurer sans toutefois tenir ses engagements de sorte qu'en juin 2018, elle s'est vu obligée de saisir le Tribunal de Commerce d'Abidjan;

Elle fait noter, qu'au cours de la conférence de mise en état devant le premier juge, elle a produit les reçus originaux de février 2017 à juillet 2018, destinés au preneur et non datés, car toujours rattachés à leur souche parce que celui-ci n'avait pas encore versé les loyers dus pour cette période ;

Elle fait observer que c'est donc de mauvaise foi, que monsieur CISSE Souleymane utilise les copies des reçus qu'elle a versés au dossier, comme preuve de paiement par lui de ses loyers ;

Elle ajoute que le 09 janvier 2019, il lui a proposé de lui verser la somme de 500 000 FCFA en avance, ce qu'elle a refusé eu égard à la procédure en cours ;

Elle réclame enfin le paiement de 24 mois de loyers allant de janvier 2017 à janvier 2019 et conclut au débouté de toutes les demandes de l'appelant ;

Dans ses écritures du 17 janvier 2019, l'appelant réitère pour l'essentiel ses moyens et prétentions développés dans son acte d'appel ;

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 Monsieur CISSE Souleymane a été interjeté appel dans les forme et délai prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de le recevoir ;

AU FOND

Sur l'omission de statuer sur l'irrecevabilité de

L'action tirée du défaut de qualité de Madame
ATTIE SOROYA

Considérant que l'appelant plaide l'infirmité du jugement querellé pour avoir omis de statuer sur le moyen soulevé par lui dans ses écritures du 17 juillet 2018 devant le tribunal, tiré du défaut de qualité à agir de Madame ATTIE en ce qu'elle n'a pas rapporté la preuve de sa qualité de propriétaire du local donné à bail;

Considérant qu'en indiquant dans ses conclusions : « *Dans le marché il n'est caché de personne que dame ATTIE n'est que gérante des magasins, le véritable propriétaire a une bonne réputation et n'est pas connu pour chasser de quelque manière que ce soit un locataire qui paie régulièrement ses loyers* », l'appelant n'a pas clairement formulé de demande tendant à voir déclarer irrecevable l'action de l'intimée ;

Qu'il ne peut donc être reproché au premier juge d'avoir omis de statuer sur un chef de demande ;

Qu'il échet dès lors de rejeter ce moyen infondé ;

Sur l'irrecevabilité de l'action de Madame ATTIE
SOROYA pour défaut de qualité pour agir

Considérant que selon l'appelant, l'action exercée par l'intimée doit être déclarée irrecevable au motif qu'elle n'a pas rapporté la preuve de sa qualité de propriétaire des locaux loués, la seule qualité de bailleur ne pouvant suffire à exercer une telle action ;

Considérant que selon l'alinéa 1^{er} de l'article 133 de l'Acte uniforme portant Droit commercial général, « 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 » ;

Considérant que suivant les dispositions de l'article 103 de l'acte uniforme sur le droit commercial général, « le bailleur est toute personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie de l'immeuble » ;

Qu'il s'ensuit que le bailleur est toute personne investie du droit de faire jouir le preneur de l'immeuble et n'est pas nécessairement le propriétaire comme le prétend l'appelant;

Considérant en tout état de cause, qu'il ressort du contrat du 05 janvier 2012 des parties que c'est bien avec madame ATTIE SORAYA désignée en qualité de bailleur que monsieur CISSE a conclu le bail qui a été exécuté durant plusieurs années;

Qu'il est donc mal venu à se prévaloir de sa propre turpitude pour lui contester dans la présente instance, son droit de demander la résiliation du bail pour ce prétexte qu'elle ne serait pas propriétaire, ce qu'il ne prouve pas au demeurant ;

Qu'il convient par conséquent de repousser comme inopérant, l'exception d'irrecevabilité de l'action invoquée par l'appelant ;

Sur l'irrecevabilité de l'action de Madame ATTIE SOROYA pour défaut de signification de mise en demeure

Considérant que l'appelant soulève l'irrecevabilité de l'action de Madame ATTIE SOROYA au motif que la mise en demeure produite au dossier ne lui a jamais été signifiée contrairement aux déclarations y mentionnées et il en veut pour preuve que ledit document ne comporte ni sa signature ni mention de son refus de signer ;

Considérant que selon l'alinéa 2 de l'article 133 de l'Acte uniforme précité « ... *La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire* » ;

Considérant que selon l'article 8 de la loi n° 976-514 du 04 Septembre 1997 portant statut des huissiers de justice, les actes dressés par les huissiers de justice font foi jusqu'à inscription de faux ;

Considérant qu'il résulte de l'exploit du 03 avril 2018 dressé par Maître ABOU AGAH Edmond huissier de justice, qu'il a été fait sommation à monsieur CISSE Souleymane « *sa personne ainsi déclarée qui a reçu copie de mon acte et visé mes originaux* » ;

Que selon les mentions de l'huissier instrumentaire, le destinataire de l'acte a répondu ceci : « *Je reconnais que je dois 13 mois de loyers lorsque je me présente pour payer, elle refuse de me recevoir et prendre son argent* »;

Considérant que s'il n'apparaît pas la signature de l'appelant sur ledit acte, il reste que les mentions quant à

la remise de l'acte au destinataire ainsi que les déclarations à lui attribuées, font foi jusqu'à inscription de faux ;

Que c'est donc vainement que l'appelant qui ne conteste pas au demeurant les déclarations mentionnées dans ledit acte qui sont d'ailleurs les mêmes que celles contenues dans ses conclusions, entend se prévaloir de l'absence de sa signature pour affirmer qu'il n'a pas reçu l'exploit ;

Qu'il y a lieu de dire que nonobstant le défaut de signature, l'acte a bien été délivré à l'intéressé et par conséquent, le moyen excipé sera rejeté comme mal fondé ;

Sur la nullité de la mise en demeure pour indication de mois non échus

Considérant que l'appelant soulève la nullité de la mise en demeure au motif qu'il y est mentionné que les mois de mai et de juin 2018 sont dus alors que ces mois ne sont pas encore arrivés à échéance à la date de la mise en demeure le 03 Avril 2018 ;

Considérant que selon l'article 133 précité « A peine de nullité la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées... » ;

Qu'il résulte de ces dispositions que seul le défaut d'indication de la ou des clauses et conditions du bail, entraîne la nullité de la mise en demeure ;

Considérant qu'en l'espèce il est mentionné dans l'exploit de mise en demeure tous les mois échus et impayés selon le bailleur, à la date dudit exploit ;

Que seule la non-indication des mois échus et impayés aurait eu pour conséquence la nullité de la mise en demeure de sorte qu'en y ajoutant les mois de mai et de juin 2018 qui ne seraient pas encore échus, la mise en demeure servie ne viole point les dispositions de l'article 133 déjà cité ;

Qu'il convient par conséquent de rejeter ce moyen non pertinent ;

Sur la demande de paiement des mois échus et impayés

Considérant que l'appelant plaide la confirmation du

jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande en paiement de loyers de l'intimée, tandis que celle-ci demande plutôt son infirmation et la condamnation du preneur à lui payer 24 mois de loyers échus et impayés allant de février 2017 à janvier 2018 ;

Considérant que selon l'article 1315 du code civil, il appartient à celui qui prétend être libéré de son obligation d'en rapporter la preuve ;

Considérant qu'en l'espèce, l'appelant soutient dans ses conclusions en appel qu'il est à jour de ses loyers et que c'est plutôt l'intimée qui refuse sans raison de lui remettre ses quittances comme cela ressort des reçus produits par l'intimée, laquelle fait valoir à son tour qu'au contraire elle détient les reçus non détachés de leur souche parce que le locataire n'a pas versé les loyers dus ;

Considérant en l'espèce, qu'il ressort des conclusions de l'appelant en date du 08 Juillet 2018 versées devant le juge de la mise en état du Tribunal de commerce d'Abidjan que ce dernier y affirme « *après avoir passé plus de six ans de contrat de bail, elle refusa de prendre ses loyers dans le mois de février... Après huit mois je me suis décidé à lui remettre ses loyers... Il ont refusé de prendre le loyer de 800 000 f CFA que je tenais dans les mains...* » ; *je tiens dans ma poche sur moi, les loyers que le lui dois et je suis prêt à lui remettre son argent. Je lui présente toutes mes excuses de fils à maman, car elle a l'âge de ma mère, je lui demande pardon pour tous les désagréments et les déplacements qu'elle fait pour venir ici ;* »

Qu'il s'agit là indéniablement d'un aveu que les loyers dus n'ont pas été effectivement versés à l'intimé, comme le montrent d'ailleurs les reçus qui demeurent encore rattachés à leur souche faute de paiement ;

Considérant en conséquence, que l'appelant n'ayant pas rapporté la preuve suite à la mise en demeure à lui servie, ni des paiements qu'il aurait effectués ni des voies légales utilisées pour se libérer, le procès-verbal d'offre réelle de paiement produit au dossier étant dépourvu de tout rapport avec les loyers réclamés dans ledit exploit, c'est à tort que le premier juge a débouté l'intimée de sa demande en paiement d'arriérés de loyers;

Qu'il y a lieu d'infirmier le jugement déféré sur ce point pour dire que le preneur est redevable des loyers

échus et impayés ;

Considérant que sur appel incident, l'intimée sollicite la condamnation de l'appelant à lui payer 24 mois de loyers échus et impayés allant de février 2017 à janvier 2019, prenant ainsi en compte les loyers échus et impayés postérieurs à la saisine du premier juge ;

Considérant que conformément à l'article 133 précité, la demande en justice aux fins de résiliation doit être précédée d'une mise en demeure ;

Que les mois postérieurs n'ayant pas été mentionnés dans l'exploit de mise en demeure du 03 avril 2018, ils ne peuvent être pris en considération ;

Qu'il convient de s'en tenir aux mois échus et impayés tels qu'indiqués dans ledit acte en écartant également les mois de mai et juin 2018 non encore échus à cette date, et condamner Monsieur CISSE à verser la somme d'un million cinq cent mille francs (1 500 000 f) CFA à Madame ATTIE SOROYA au titre des loyers échus et impayés allant du mois de février 2017 au mois d'avril 2018 ;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion de Monsieur CISSE

Considérant que selon l'article 112 de l'acte uniforme susdit, « *en contrepartie de la jouissance des lieux, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté* » ;

Considérant que nonobstant la mise en demeure qui lui a été signifiée en vertu de l'article 133 cité plus haut, le preneur ainsi qu'il ressort des développements antérieurs, ne s'est pas acquitté des loyers échus ;

Qu'il y a lieu dès lors de confirmer par substitution de motifs, le jugement attaqué en ce qu'il a, en vertu de l'article 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial général, et de l'article 24 du contrat des parties, constaté la résiliation du bail et ordonné l'expulsion du preneur, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelant succombe et doit supporter

les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

En la forme

Reçoit Monsieur CISSE Souleymane et Madame ATTIE SOROYA en leurs appels principal et incident relevés du jugement contradictoire n°2462/2018 rendu le 31 Octobre 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Au fond

Dit Monsieur CISSE Souleymane mal fondé en son appel principal et l'en déboute ;

Déclare en revanche Madame ATTIE SOROYA partiellement fondée en son appel incident ;

Infirme partiellement le jugement attaqué ;

Statuant à nouveau ;

Dit que monsieur CISSE Souleymane n'a pas payé les loyers échus allant de février 2017 à avril 2018, soit quinze (15) mois;

Constata la résiliation du bail pour non-paiement de loyers sur ladite période ;

Condamne Monsieur CISSE Souleymane à lui payer la somme d'un million cinq cent mille francs (1 500 000 f) CFA au titre des loyers échus allant de février 2017 à avril 2018 ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Condamne l'appelant aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier./.

