

ABOUA

N°I65

DU 12/02/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

MADAME KASSY PRISCA

C/

MADAME DIALLO  
DIAMY

(SCPA LOLO-  
DIOMANDE-OUATTARA  
& ASSOCIES)



REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

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

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE

ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 12 FEVRIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Mardi Douze Février deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN  
EPOUSE LEPRY, Président de Chambre, PRESIDENT,  
Monsieur GNAMBA MESMIN et Madame  
TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la Cour,  
MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître ABOUA  
JEANNETTE, GREFFIER,

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

ENTRE : MADAME KASSY PRISCA, née le 01 Août 1980 à Abidjan commune de Yopougon, Agent de voyage, de nationalité ivoirienne, 01 BP 5874 Abidjan 01, locataire du magasin 4 sis à Abidjan commune de cocody quartier II Plateaux, y demeurant ;

APPELANTE

Comparant et concluant en personne;

## D'UNE PART

ET : MADAME DIALLO DIAMY, née le 18 Mai 1961 à Adzopé, commerçante, de nationalité guinéenne, demeurant à Abidjan, 03 Abidjan 1555 Abidjan 03 ;

## INTIMEE

Représentés et concluant par LA SCPA LOLO-DIOMANDE-OUATTARA & ASSOCIES, Avocat à la cour, son conseil;

## D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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 civile a rendu l'ordonnance n°0657 du 28/02/2018 enregistrée Abidjan Plateau le 12 Mars 2018 (Reçu : 18000 (Dix-huit mille) aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 28 Mars 2018, MADAME KASSY PRISCA déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné MADAME DIALLO DIAMY à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Mardi 10 Avril 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°611 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 18 Janvier 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

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 12 Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 12 Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Entendu les parties en leurs demandes, fins, et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 28 mars 2018, madame KASSY PRISCA a relevé appel de l'ordonnance n°0657/2018 rendue le 28/02/2018 par la juridiction des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan qui a statué comme suit :

*« Statuant publiquement, par défaut, en matière de référés et en premier ressort ;*

*Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;*

*Dès à présent, vu l'urgence et par provision :*

*Recevons madame DIALLO DIAMY en son action ;*

*L'y disons bien fondée ;*

*Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;*

*Ordonnons en conséquence l'expulsion de madame KASSY PRISA des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Mettons les dépens à la charge de la défenderesse dont distraction au profit de la SCPA LOLO-DIOMANDE-OUATTARA & Associés, avocats aux offres de droit. » ;*

Au soutien de son appel, madame KASSY Prisca déclare qu'elle a passé un contrat de bail à usage commercial avec l'intimée portant sur son magasin sis à Cocody Dokui-Djomi pour un loyer mensuel de 250.000 F CFA ;

Elle explique que suite à une mise en demeure de payer les loyers dus d'un montant de 2.325.000 F CFA, couvrant la période d'Avril à Décembre 2017, elle a versé la somme de 1.000.000 F CFA, aussi exprime-t-elle sa surprise de recevoir l'ordonnance de résiliation du bail querellé ;

Elle considère que l'exploit de mise en demeure, faute d'indiquer les clauses et conditions du bail non respectées est nul, de même que l'exploit d'assignation du 21/01/2018 pour avoir mentionné que la créance à recouvrer est de 2.325.000 FCFA, alors qu'à cette date, après les paiements susmentionnés, elle ne restait devoir que la somme de 2.025.000 F CFA à recouvrer ;

Elle sollicite en conséquence de ces violations, l'irrecevabilité de l'action de l'intimée ou subsidiairement son mal fondée pour défaut de certitude, de liquidité et d'exigibilité de la créance poursuivie ;

En réplique madame DIALLO DIAMY explique qu'après que l'appelante ait accumulé des arriérés de loyers de juillet à novembre 2015, elle a obtenu du juge des référés son expulsion par ordonnance RG n°4378/15 du 1er décembre 2015 qu'elle n'a cependant pas exécutée et a plutôt reconduit le bail, suite aux supplications de sa cocontractante ;

Elle ajoute que malgré ses faveurs, madame KASSY Prisca va à nouveau faire preuve de mauvaise foi, de sorte qu'elle lui a servi une mise en demeure d'avoir à payer les loyers dus, de juin 2017 à février 2018, le 28 décembre 2017 restée infructueuse ; c'est pourquoi elle a sollicité la résiliation du bail les liant et son expulsion des lieux loués ;

Elle estime que la mise en demeure contestée est régulière, conformément à l'article 133 alinéa 2 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, car il y est précisé que madame KASSY Prisca est redevable de la somme de 2.325.000 F CFA au titre des loyers impayés et l'a invitée à satisfaire à ses obligations contractuelles dans un délai d'un mois, sous peine de se voir attirer par devant le juge ;

Elle indique, qu'en agissant ainsi, elle a rappelé au locataire la clause de paiement des loyers qui a été violée conformément au texte susvisé, de sorte que la fin de non-

recevoir excipée par celle-ci ne peut prospérer, de même que le moyen tiré du prétendu défaut de liquidité de la créance de loyers, dès lors que l'appelante elle-même ne nie pas devoir des arriérés de loyers ;

## SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Madame DIALLO DIAMY ayant produit des écritures au dossier, il suit de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de madame KASSY Prisca est recevable pour avoir été interjeté dans le respect des règles de forme et de délai ;

### AU FOND

Estimant que, d'une part, la créance de loyers réclamée n'est pas certaine, liquide et exigible, en ce sens qu'elle est supérieure au montant réellement dû, et d'autre part, que la mise en demeure de payer est nulle du fait qu'elle n'indique pas les clauses et conditions du bail prétendument non respectées, Madame KASSY Prisca conclut principalement à l'irrecevabilité de l'action en résiliation de bail et en expulsion conséquente de l'intimée, et subsidiairement au mal fondée de cette action ;

Cependant, la procédure en cause n'étant pas une opposition à une ordonnance portant injonction de payer, ni la contestation d'une mesure d'exécution forcée, la certitude, la liquidité et l'exigibilité de la créance ne sont pas des conditions d'exercice de cette action ;

Au demeurant, l'appelante reconnaissant avoir payé que la somme de 1 000 000 F CFA sur le total de 2 325 000 F CFA dus au titre des loyers devant être mensuellement réglés, la créance de loyer n'est pas contestable et est exigible, en plus, son montant est bien déterminé en argent ;

Par ailleurs, il ressort de l'analyse de la mise en demeure du 26 décembre 2017 que, contrairement aux affirmations de l'appelante, celle-ci respecte les dispositions de



L'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, puisqu'il y est indiqué la clause du contrat violée, en l'occurrence celle relative à l'obligation pour le preneur de payer les loyers dus dont le montant y est même précisé et l'avertissement du preneur d'avoir à s'exécuter dans le délai d'un mois sous peine de poursuite judiciaire ;

Il s'ensuit, que les moyens opposés par madame KASSY Prisca au soutien de son appel étant mal fondés, il y a lieu de l'en débouter pour confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

### Sur les dépens

L'appelante succombant, il convient de la condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;

Reçoit madame KASSY PRISCA en son appel ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance n° 0657/2018 rendue le 18 février 2018 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

La condamne en outre aux dépens.

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

Et ont signé le Président et le Greffier./.

11500 282810

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 03.05.2019  
REGISTRE A.J. Vol. 115 F° 312  
N° 792 Bord 115/312  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre