

O.L

N° 363/19
DU 31/05/2019

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

09 OCT 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 31 MAI 2019

**ARRET COMMERCIAL
CONTRADICTOIRE**

**1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE**

AFFAIRE :

**CENTRE MEDICAL SAINT
JOSEPH, SARL**

(Me NIAGADOU ALIOU)

CONTRE

**LA SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE
PRIMAVERA.**

(Me KAH JEANNE D'ARC)

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi trente et un mai deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **TAYORO FRANCK-TIMOTHEE**, Président de Chambre, Président ;

Mme **ATTE KOKO ANGELINE** épouse **OGNI SEKA** et
Mme **MAO CHAULT** épouse **SERI**, Conseillers à la Cour,
Membres ;

Avec l'assistance de Maître **QUINKE LAURENT**, Greffier :

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

ENTRE : **CENTRE MEDICAL SAINT JOSEPH,**

SRAL : au capital de 1.000.000 francs CFA, dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, Rue du commerce, 01 BP 5177 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, Monsieur **BORAUD FRANCK EULOGE**, nationalité ivoirienne, né le 03 novembre 1977 à Abobo-Gare à Abidjan, domicilié à Abidjan ;

APPELANT ;

Comparant et concluant par le canal de Me **NIAGADOU ALIOU**, Avocat à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;



**GROSSE
EXPEDITION**

Délivré le 4/12/2019
à Me KAH Jeanne d'Arc

ET : LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

PRIMAVERA : au capital de 300.000.000 francs CFA, dont le siège social est à Abidjan Plateau, Avenue DU GENERAL DE GAULE, 09 BP 312 Abidjan 09, RC N8403668 U, prise en la personne de sa gérante, Mademoiselle VIDJANAGNY EMMANUELLE VICTOIRE, de nationalité ivoirienne, demeurant audit siège ;

Comparant et concluant par le canal de Me KAH
JEANNE D'ARC, Avocat à la Cour, leur Conseil ;

INTIMEE ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

FAITS : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière commerciale et en premier ressort, a rendu le jugement contradictoire n° RG 2813/2017 du 27 décembre 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 15 mars 2018, le CENTRE MEDICAL SAINT JOSEPH, SARL a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRIMAVERA, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 06 avril 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 588/2018 de l'année 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 07 décembre 2018 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 10 mai 2019 ;

Advenue cette audience, le délibéré a été prorogé au 24 mai 2019 ;

Au jour fixé, le délibéré a été prorogé à l'audience de ce jour ;

La Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR :

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 15 mars 2018, le CENTRE MEDICAL SAINT JOSEPH, a relevé appel du jugement commercial contradictoire n° RG 2813/2017 rendu le 27 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare la société civile immobilière PRIMAVERA recevable en son action ;

L'y dit partiellement bien fondée ;

Condamne le CENTRE MEDICAL SAINT JOSEPH SARL à lui payer la somme de dix-sept millions (17 000 000) FCFA au titre de ses arriérés de loyers ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion du CENTRE MEDICAL SAINT JOSEPH SARL des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

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

Condamnons le défendeur aux dépens »;

Au soutien de son appel, il explique que suivant contrat de bail commercial signé entre la SCI PRIMAVERA et dame AÏZAN NIAMKEY LOUISE, qui s'est engagée à payer les loyers mensuels d'un montant de 500 000 FCFA de locaux sis à Abidjan-Plateau ; que le preneur n'occupant pas les lieux loués, le CENTRE MEDICAL SAINT JOSEPH a été autorisé à y exercer ses activités avec l'accord du bailleur ;

Que suite à des arriérés de loyers, la SCI PRIMAVERA au lieu d'assigner dame AÏZAN NIAMKEY LOUISE, a plutôt

dirigé son action en résiliation de contrat et en expulsion contre l'appelant ;

Qu'il fait grief au Tribunal, d'avoir faussement considéré que dame AÏZAN NIAMKEY LOUISE était la gérante du centre alors qu'elle est en réalité la locataire des lieux loués ; En outre, la loi du 08 décembre 2016, en son article 5 portant création et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que « La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du Tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation » ; Or le CENTRE MEDICAL SAINT JOSEPH n'a reçu aucun courrier en vue d'une tentative de conciliation, de sorte que le jugement entrepris encourt l'infirmerie ;

Qu'en réplique, la SCI PRIMAVERA expose qu'en exécution d'un bail commercial verbal, elle a donné en location au CENTRE MEDICAL SAINT JOSEPH, un magasin à usage professionnel ; qu'à la date du 13 juillet 2017, le centre a laissé des impayés d'un montant de 20 000 000 FCFA représentant 40 mois de loyers ; que ce dernier n'ayant pas respecté les clauses du contrat, elle l'a assigné en résiliation de bail et en expulsion après de nombreuses relances suivie d'une mise en demeure ; que le Tribunal vidant sa saisine a rendu la décision querellée ;

Qu'elle plaide l'irrecevabilité de l'action de l'appelante pour nullité de l'acte d'appel non conforme à l'article 246 alinéa 4 et suivants du code de procédure civile ; qu'il est fait mention

comme destinataire de l'acte » la SCI PRIMAVERA » alors que la dénomination du bailleur est « la SCI PRIMAVERA » ;

Qu'en outre, elle affirme que contrairement aux allégations de l'appelant, celui-ci est lié à l'intimée par un contrat de bail verbal et dame AÏZAN NIAMKEY LOUISE n'a jamais exercé dans les lieux loués ; qu'elle fait enfin observer que la tentative de règlement amiable n'est pas prévue dans un tel cas, qu'est régi par les dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le droit commercial et qui a été relevé à juste titre par le premier juge ; qu'il y a lieu de confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a eu connaissance de la procédure et a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard de toutes les parties ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'intimée plaide la nullité de l'acte d'appel sur le fondement de l'article 246 al 4 du code précité ;

Considérant que l'intimée ne démontre pas le préjudice subi du fait de cette irrégularité, qui du reste a été couverte par la comparution de l'intimé ; qu'il convient donc de rejeter cette exception ;

Considérant que l'appelante a interjeté appel selon les exigences légales de forme et de délai ;

Qu'il sied par conséquent de déclarer son appel recevable ;

AU FOND

Sur la résiliation du contrat de bail et l'expulsion

Considérant que l'article 103 de l'acte uniforme portant droit commercial général dispose que « Est réputé bail à usage professionnel, toute convention écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention de droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent titre et une autre personne physique ou morale, permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les lieux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale, artisanale ou tout autre activité professionnelle » ;

Qu'en l'espèce, il ressort des pièces produites par la SCI PRIMAVERA, notamment, des reçus de paiement que celle-ci est liée au CENTRE MEDICAL SAINT JOSEPH par un contrat de bail verbal ;

Considérant que l'appelant après examen desdites pièces, est en définitif, débiteur de la somme de 17 000 000 FCFA au titre de loyers échus et impayés ;

Considérant qu'aux termes 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. 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 d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de chef.

Le contrat de bail peut recevoir 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 la mise en demeure visée aux alinéas précédents. » ;

Considérant qu'il est constant qu'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail lui a été servie le 14 avril 2017 ;

Qu'il est également constant que l'appelant ne s'est pas entièrement exécuté ; que par conséquent, en application de l'article 133 précité, le non-respect par celui-ci de ses obligations contractuelles, entraîne la résiliation du bail et par conséquent son expulsion des lieux loués ;

Qu'en statuant comme il a fait, le premier juge a fait une bonne appréciation des faits de la cause et une saine application de la loi ; que sa décision mérite donc d'être confirmée ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelant succombe, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Rejette l'exception de nullité soulevée par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRIMAVERA dite SCI PRIMAVERA ;

Déclare le CENTRE MEDICAL SAINT JOSEPH recevable en son appel ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Le condamne aux dépens ;

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

180339769

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

le 09 OCT 2019

REGISTRE A.J. Vol. 113 F. 20

N° 1053 Bord. 1

REÇU: Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

Aff. 113

180339769

180339769

180339769

180339769

180339769

1787

REÇU: Vingt quatre mille francs
N° 2. Bord.
REGISTRE ALPHABETIQUE
D. 3 OCT 1912
ENREGISTRE AU PLATEAU
D. F. 24.000 francs