

N°641 COM
DU 31/05/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE
CIVILE,
ADMINISTRATIVE et
COMMERCIALE

AFFAIRE :

La Pharmacie Divine
Onction
Maître COMLAN Serge
Pacôme A.

C/

AD de feu KOUASSI
Adioumani
Maître Francis
Kouamé KOFFI

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 31 MAI 2019

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi trente et un mai deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Messieurs TOURE Mamadou et N'DRI Kouadio Maurice, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias, Greffier ;

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

ENTRE : La Pharmacie Divine Onction, SARL au capital de 1 000 000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody , les deux Plateaux, 4^{ème} tranche, 06 BP 6958 Abidjan 06, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Docteur LOROUX Bi Patrick Armel, Gérant statutaire, demeurant audit siège social ;

APPELANTS ;

Représenté et concluant par Maître COMLAN Serge Pacôme A. Avocat à la Cour son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : 1-Madame ABOUO Clémentine épouse Adioumani, née le 20 septembre 1957 à Abidjan-Treichville, Ivoirienne, domiciliée à Abidjan-Cocody Adjien ;

2-Madame Rachel ADIOUMANI, née le 11 juin 1972 à Abidjan-Cocody, Ivoirienne, domiciliée à Abidjan ;

3-Madame ADIOUMANI Cinthia Edwige Marie-France, née le 15 avril 1979 à Bouaké, Ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody Angré ;

4-Madame ADIOUMANI Lucrece Alexandra, née le 14 janvier 1982 à Cocody, Ivoirienne, domiciliée à Daloa ;



9

5-Monsieur ADIOUMANI Arnaud-Martial, né le 12 janvier 1982 à Bouaké, Ivoirien, domicilié à Abidjan Abobo ;

6-Mademoiselle ADIOUMANI Lynda Marie Cécile, née le 19 février 1997 à Adiaké, Ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody Adjien, représentée par sa mère Madame ABOUO Clémentine épouse ADIOUMANI, tous ayants droit de feu KOUASSI Adioumani ;

Représentés et concluant par Maître Francis Kouamé KOFFI, Avocat à la Cour leur conseil ;

INTIMES ;
D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 l'ordonnance RG n°2066 du 23 juin 2017 aux qualités de laquelle qu'il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 21 août 2017, la Pharmacie Divine Onction déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné Monsieur ADIOUMANI Arnaud-Martial et Mesdames ABOUO Clémentine épouse ADIOUMANI, Rachel ADIOUMANI, ADIOUMANI Cinthia Edwige Marie-France, ADIOUMANI Lucrece Alexandra et ADIOUMANI Lynda Marie Cécile à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 06 septembre 2017, pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1317 de l'an 2017 ; Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 21 décembre 2018 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 vendredi 31 mai 2019 ;

x

Advenue l'audience de ce jour vendredi 31 mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS **DES PARTIES**

Par exploit en date du 21 aout 2017, la Pharmacie Divine Onction a assigné Mesdames ABOUO Clémentine épouse ADIOUMANI, Rachel ADIOUMANI, ADIOUMANI Cinthia Edwige Marie-France, ADIOUMANI Lucrèce Alexandra, Monsieur ADIOUMANI Arnaud-Martial et Mademoiselle ADIOUMANI Lynda Marie Cécile, tous ayants-droit de feu KOUASSI Adioumani devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer de l'ordonnance RG n° 2066/17 rendue le 23 Juin 2017, par la Juridiction des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi

○ qu'elles aviseront, mais dès à présent ;

○ *Vu l'urgence ;*

○ *Déclarons Mesdames ABOUO Clémentine épouse ADIOUMANI, Rachel, Cinthia, Edwige Marie-France, Lucrèce Alexandra, Lynda Marie Cécile et Monsieur Arnaud-Martial, ayant droits Adioumani*



recevables en leur action ;

○ *Les y disons bien fondés ;*

○ *Prononçons la résiliation du bail commercial liant les parties ;*

○ *Ordonnons l'expulsion de la Pharmacie Divine Onction des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;*

○ *Mettons les dépens de l'instance à sa charge ; »*

La Pharmacie Divine Onction énonce à l'appui de son action qu'elle a pris en location un local appartenant à la famille Adioumani et reste devoir plusieurs mois de loyers ;

Lors d'une réunion de famille, indique-t-elle, il a été convenu que sa dette serait ramenée à la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA et le loyer mensuel à deux cent mille (200.000) francs au lieu de deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA ;

A la suite de cet accord, poursuit-elle, elle a fait des propositions aux intimés et a commencé à régler sa dette ; En sus du paiement des arriérés de loyers, rétorque-t-elle, elle a procédé régulièrement au paiement du loyer en cours de sorte qu'elle n'est plus redevable de sommes d'argent au titre des loyers échus ;

Contre toute attente, articule-t-elle, elle s'est vue servir par exploit du 29 mai 2017, une assignation en référé expulsion au motif qu'elle restait devoir aux intimés, le montant de vingt-huit millions (28.600.000) de francs CFA au titre des arriérés de loyers;

2

Néanmoins, précise-t-elle, la juridiction des référés du Tribunal de Commerce vidant sa saisine, a ordonné son expulsion des locaux pour non-paiement de loyers ;

Critiquant la décision intervenue, elle soulève *in limine litis* l'incompétence du juge du référé en raison de la contestation sérieuse sur le caractère et le quantum de la dette de loyer ;

Elle explique que les intimés réclament la somme de vingt-huit millions (28.600.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers alors qu'elle ne devait en définitive après discussion et accord des parties, au titre des loyers arriérés que la somme de dix millions (10.000.000) de francs CFA ;

Subsidiairement au fond, elle fait grief au premier juge d'avoir ordonné son déguerpissement alors qu'elle s'acquitte régulièrement des loyers et qu'en raison de l'accord intervenu, sa dette de loyer qui a été échelonnée ne peut pas servir de base à une expulsion ;

À l'égard de tout ce qui précède, elle prie la Cour d'infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

En réplique, les ayants droit de feu KOUASSI Adioumani concluent au rejet de l'entièreté des prétentions de l'appelante et partant à la confirmation de la décision querellée ;

Ils plaident le rejet de l'exception d'incompétence soulevée par l'appelante au motif que celle-ci n'ayant pas fait d'observations orales en ce sens, ni soulevé d'exception devant le Juge des Référé, en application

des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 125 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative, elle est mal fondée à invoquer cette exception en appel ;

Subsidiairement au fond, ils font savoir qu'en vertu d'un contrat de bail à usage professionnel, en date du 1^{er} février 2007, ils ont loué à la pharmacie Divine Onction un local moyennant un loyer mensuel de quatre cent mille (400.000) francs CFA ;

Ils relèvent que depuis la signature du bail, la Pharmacie Divine Onction ne s'est jamais acquittée régulièrement de ses obligations locatives si bien que du vivant de leur auteur, elle restait devoir la somme globale de dix-huit millions quatre cent mille (18.400.000) francs CFA ;

Après le décès de ce dernier, soulignent-ils, l'appelante ayant fait part de ses difficultés, au cours d'une réunion tenue le 28 novembre 2012, le loyer fut réduit et ramené à la somme mensuelle de deux mille francs (200.000) francs CFA ;

En dépit de cette situation, continuent-ils, l'appelante ne régla que la somme totale d'un million sept cent mille (1.700.000) francs CFA et restait leur devoir à la date de l'assignation devant le premier juge, au titre des loyers échus et impayés la somme de vingt-huit millions (28.600.000) de francs CFA ;

Après avoir mis l'appelante en demeure d'avoir à respecter ses obligations locatives, poursuivent-ils, ils l'ont assignée en expulsion ;

Ils expliquent que contrairement aux écritures de l'appelante, il n'y a jamais eu d'accord ramenant la

somme de somme de vingt-huit millions (28.600.000) de francs CFA à celle de dix millions (10.000.000) de francs CFA, lui faisant ainsi grâce de dix-huit millions six cent mille (18.600.000) francs CFA, au titre desdits loyers impayés ;

Ils font remarquer que dès lors que le locataire ne conteste pas devoir des loyers impayés, le non-respect de son obligation principale, à savoir le paiement régulier de ses loyers est établi, ouvrant ainsi la voie à une action en résiliation du bail et à son expulsion ;

Ils en déduisent qu'en ordonnant l'expulsion du locataire, le juge des référés a fait une exacte application de la loi ;

LES MOTIFS

EN LA FORME :

Sur le caractère de la décision

Les parties ont conclu ; Il convient de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de la Pharmacie Divine Onction ayant été relevé dans les formes et délais légaux, il convient de le recevoir

AU FOND :

Sur la recevabilité de l'exception d'incompétence soulevée par les intimés

Les intimés plaident le rejet de l'exception d'incompétence soulevée par l'appelante au motif que celle-ci n'a ni fait d'observations orales dans ce sens, ni soulevé d'exception devant le Juge des Référé, en application des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 125 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative;



Aux termes de cet alinéa, « les exceptions, dès lors qu'elles ne sont pas d'ordre public, ne sont recevables que si elles sont présentées simultanément avant toutes défenses au fond et aucune ne sera reçue après qu'il aura été statué sur l'une d'elles » ;

Toutefois, il résulte des énonciations de la décision attaquée que l'appelante quoique comparant devant le premier juge, n'a pas déposé d'écritures et n'a donc pas fait valoir des arguments au fond ;

Ce faisant, le moyen tiré de l'inobservation de l'article 125 précité est inopérant ;

Il y a donc lieu de rejeter cette exception et recevoir l'exception d'incompétence soulevée par l'appelante ;

Sur l'incompétence du juge des référés

La Pharmacie Divine Onction soulève *in limine litis* l'incompétence du juge du référé à connaître du présent litige, en raison de contestation sérieuse sur le caractère et le quantum de la dette de loyer ;

Il est acquis aux débats que le juge des référés a été saisi aux fins de résiliation du bail et d'expulsion du preneur, pour mauvaise exécution du contrat de bail ;

Dès lors que l'action des bailleurs n'a pas eu pour objet d'obtenir paiement des arriérés de loyers, la Pharmacie Divine Onction est mal fondée à se prévaloir de l'existence d'une contestation sérieuse portant sur le montant des loyers impayés, pour aboutir à l'incompétence de la juridiction des référés ;

Comme telle, l'exception d'incompétence du juge doit être rejetée ;

Il y a lieu de dire que le juge des référés est bien compétent pour connaître du présent litige et de rejeter l'exception soulevée en ce que non fondée ;

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

Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le 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* » ;

4

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 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 ; »

Il est acquis aux débats que les intimés ont fait servir une mise en demeure à l'appelante ;

Par ailleurs, il est constant que l'appelante sur qui pèse l'obligation de payer les loyers, en sa qualité de locataire est redevable de plusieurs mois de loyers ;

Il y a lieu de souligner que le non-respect par l'appelante de ses obligations contractuelles légitime la résiliation du bail ordonnée ;

Dès lors, en prononçant la résiliation du bail liant les parties et en ordonnant l'expulsion de l'appelante, le premier juge a fait une saine appréciation de la cause ;

Il importe de confirmer l'ordonnance attaquée sur ces chefs ;

Sur les dépens

La Pharmacie Divine Onction succombant, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit la Pharmacie Divine Onction en son appel relevé contre l'ordonnance RG n° 2066/17 rendue le 23 Juin 2017, par la Juridiction des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Au fond :

- L'y dit mal fondé ;
- L'en déboute ;
- Confirme le jugement attaqué en toutes ces dispositions ;
- Condamne l'appelante 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.

N° 00272868
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... *20 JUNE 2019* ...
REGISTRE A.J. Vol... *45* ... F... *117* ...
N° *976* ... Bord... *320/100* ...
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affoussatou