

CSO  
Arrêt  
N° 237  
DU 26/02/2019

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

**ARRET COMMERCIAL  
CONTRADICTOIRE**

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

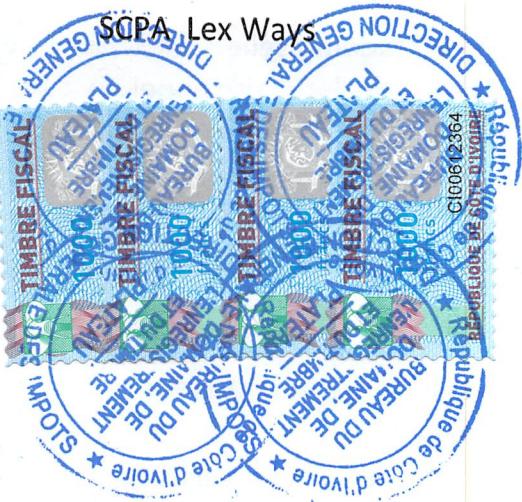
**AFFAIRE**

Mlle HOUPHOUET Laurence  
Françoise Cady

Me Antoine Geoffroy Konan  
C/

La SOCIETE RADIO NOSTALGIE  
de CÔTE d'IVOIRE

SCPA Lex Ways



COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIAL

**AUDIENCE DU MARDI 26 FEVRIER 2019**

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre civile, commerciale et administrative séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi vingt- six février deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient ;

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de Chambre,  
PRESIDENT ;

Madame **YAVO Chéné épse KOUADJANE** et monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour,

MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **SANHIEGNÉNÉ Léa Patricia**,  
Attachée des Greffes et Parquets ;

GREFFIER ;

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

**ENTRE :**

Mademoiselle HOUPHOUET Laurence Françoise Cady, née le 17 décembre 1958 à Paris XIV France de François HOUPHOUET et de Aline Antonine Marguerite Verrier, de nationalité ivoirienne, économiste, demeurant à Abidjan plateau 30 avenue chardy, 08 BP 2570 Abidjan 08 téléphone 20.22.60.11.

**APPELANTE**

Représentée et concluant par Me Antoine Geoffroy Konan, Avocat à la Cour, son conseil.

**D'UNE PART**

**ET :**

La SOCIETE RADIO NOSTALGIE DE COTE D'IVOIRE, Société

Grosse délivrée le 19/03/19  
a Me ANTOINE KONAN

B.S.

Anonyme, station de Radio F M Généraliste Ivoirienne, dont le siège social est à Abidjan Plateau, Avenue Chardy, 01 bp 157 Abidjan 01, tel : 225 20 21 10 52.

**INTIMEE**

Représentée et concluant par la SCPA Lex Ways , 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 civile a rendu le jugement contradictoire mixte n° 2670/17 du 14 décembre 2017 ;

Par exploit en date du 04 janvier 2018, mademoiselle HOUPHOUET Laurence Françoise Cady a déclaré faire appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné la SOciété Radio Nostalgie de Côte d' Ivoire dite SORANO CI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 26 janvier 2018 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°44 de l'an 2018;

L'Affaire a été renvoyée à l'audience publique du 23 février 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites des parties .

**DROIT :**

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

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 26 février 2019 ; à cette date, le délibéré a été vidé.

Advenue l'audience de ce jour mardi 26 février 2019, 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 conclusions ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

#### **FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit en date du 04 janvier 2018 de Maître M'BESSO Adepo Victor, Huissier de Justice à Abidjan, madame HOUPHOUET LAURENCE FRANÇOISE, ayant pour conseil Maître Antoine Geoffroy Konan , Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire mixte n° RG 2670 rendu le 14 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans la cause l'opposant à la Société RADIO NOSTALGIE DE COTE D'IVOIRE dite SORANO et dont le dispositif est le suivant :

*«Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;*

*Déclare dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady et la société SORANO CI respectivement recevables en leur demande principale et reconventionnelle ;*

*Dit madame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady mal fondée en sa demande ;*

*L'en déboute ;*

*Dit la Société SORANO CI bien fondée en sa demande reconventionnelle ;*

*Avant dire droit ;*

*Ordonne une expertise immobilière à l'effet de déterminer le nouveau loyer du local occupé par la société SORANO CI appartenant à Madame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady en tenant compte de la situation des locaux, de sa superficie de l'état vétusté et du prix des loyers commerciaux pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires ;*

*Désigne pour y procéder Monsieur BAMBA Moussa, expert immobilier agréé demeurant à Abidjan BP 237 Abidjan, tel 20.22. 54. 88/07 05 59 01;*

*Lui impartît un délai de 20 jours pour remplir sa mission à compter de la notification de celle-ci sous le contrôle de Monsieur KACOU Bredoumou Florent, vice-président du tribunal de ce siège ;*

*Renvoie la cause et les parties à l'audience du 4 janvier 2018 pour le dépôt du rapport d'expertise ;*

*Réserve les dépens ; »*

Il ressort des pièces du dossier que dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady, l'appelante, a donné en location à la Société RADIO NOSTALGIE DE COTE D'IVOIRE dite société SORANO CI, un local sis à l'immeuble le Paris bâties à l'angle de l'Avenue Chardy et de Botreau Roussel, à Abidjan-Plateau, suivant contrat de bail conclu les 18 et 24 janvier 2007 ; ledit contrat comportant des avenants ; les derniers étant intervenus les 15 septembre et 14 octobre 2011 qui ont fixé à une période de trois ans la durée du bail ;

Suivant courrier en date du 11 juin 2013, la Société SORANO CI a exprimé son intention de voir renouveler le bail ; par courrier en date du 26 mai 2014, dame HOUPHOUET LAURENCE Françoise Cady a accepté la demande de renouvellement du bail, poussant la fin du bail à la date du 28 février 2017 ;

Faute d'avoir reçu de la part de sa locataire au 30 novembre 2016 un courrier de renouvellement de bail, dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady, a, par courrier en date du 19 décembre 2016, a avisé la société SORANO qu'elle n'entendait pas renouveler le bail en cours qui expirait le 28 février 2017 ;

En réponse à ce courrier, la Société SORANO CI a fait savoir qu'elle lui avait déjà manifesté son intention de voir renouveler le bail dès la fin du dernier en cours, dans une correspondance en date du 26 mai 2014 ;

Par exploit en date du 12 avril 2017, dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady a mis en demeure la Société SORANO d'avoir à libérer les lieux occupés dans un délai d'un mois ;suite à quoi , elle a par exploit en date du 07 juillet 2017, assigné la société SORANO devant le tribunal de commerce d'Abidjan en résiliation dudit contrat de bail qui les lie , en expulsion des lieux loués , tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et en payement de la somme de cinq millions deux cent trois

5 milles (5.203.000 f) francs Cfa à titre d'indemnité d'occupation ;

A l'appui de ses prétentions, elle a soutenu que la Société SORANO CI a perdu son droit au renouvellement du bail, pour n'avoir pas fait expressément connaître son intention de voir renouveler ledit bail au plus tard trois mois avant l'expiration du bail en cours, comme l'y oblige l'article 124 de l'Acte Uniforme OHADA sur le Droit Général Commercial ; et que, le courrier en date du 26 mai 2014 de la société SORANO ne vaut nullement offre de renouvellement du bail mais était une réponse de celle-ci à une demande d'augmentation du loyer à elle adressée par la bailleresse ; Elle a soutenu que dans ces circonstances, la société SORANO a perdu sa qualité de locataire pour devenir est devenue une occupante sans titre ni droit dont l'expulsion est justifiée ; Elle a ajouté que l'occupation continue du local par la Société SORANO depuis le premier mars 2017, en violation de ses droits, justifie la condamnation de celle-ci à lui payer l'indemnité d'occupation sollicitée ;

En réplique, la Société SORANO a soulevé l'irrecevabilité de l'action de dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady pour défaut de règlement amiable préalable exigée avant la saisine du tribunal de commerce ;

Elle a ensuite fait valoir qu'un mois après le début de la dernière période de renouvellement du bail, dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady lui avait adressé une correspondance par laquelle elle envisageait une augmentation des loyers ; par le courrier en date du 26 mai 2014, elle a, outre sa protestation formulée contre ladite augmentation du loyer, exprimé son intention de voir renouveler le bail à l'expiration de celui qui était en cours ;

Elle a ajouté par ailleurs, qu'en réponse au courrier en date du 19 décembre 2016 de dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady l'interpelant sur le renouvellement du bail dans le délai prescrit, elle a, par courrier en date du 22 décembre 2016, précisé les termes de sa correspondance du 26 mai 2014 ;

Elle a fait également noter qu'elle ne s'oppose pas à l'augmentation du loyer, mais a sollicité reconventionnellement que le montant du nouveau loyer soit arbitré par le Tribunal, et enfin, que plusieurs mois, c'est dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady qui refuse de recevoir les loyers ;

En définitive, elle a sollicité le rejet de l'action et prié le tribunal a fait droit à sa demande reconventionnelle ;

Par le jugement mixte dont appel , le Tribunal a débouté dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady de sa demande en résiliation de bail , expulsion et payement d'indemnités d'occupation au motif que pour lui le courrier du 26 mai 2014 de la société SORANO équivaut à une demande de renouvellement du bail telle que prévue par l'article 124 de l'Acte Uniforme OHADA sur le Droit Commercial Général puisque celle-ci y a exprimé clairement une telle volonté , de sorte que ladite locataire avait droit au renouvellement de son bail et demeure ainsi une occupante régulière des lieux loués qui ne saurait être tenue au payement d'indemnités d'occupation ;

En revanche, le tribunal a fait droit à la demande reconventionnelle de la société et désigner un expert immobilier pour évaluer le loyer ;

Critiquant cette décision par le canal de son conseil, maître Antoine Geoffroy KONAN, Avocat à la Cour, madame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady, reprenant pour l'essentiel ses arguments développés en première instance, sollicite *in limine litis* l'infirmeration du jugement entrepris, en ce que ledit jugement a omis d'indiquer la partie tenue d'avancer les frais de l'expertise ordonnée, et ce, en violation des dispositions de l'article 67 du code de procédure civile ;

Sur le fond, elle soutient que contrairement à l'opinion du premier juge, l'article 124 précité, exige la formulation expresse de la demande de renouvellement du bail, laquelle doit résulter d'expressions claires et précises en vue d'interpeler suffisamment le bailleur et lui permettre de donner une réponse ; or, affirme-t-elle, une telle demande ne s'induit nullement du courrier du 26 mai 2014 ;

Elle avance qu'en déduisant des termes imprécis d'un courrier ayant un objet différent du renouvellement de bail une manifestation de volonté du locataire de se conformer audit texte de loi, le Tribunal a fait une application erronée de la loi ;

Elle sollicite de ce chef l'infirmeration du jugement attaqué en toutes ses dispositions et prie la Cour de faire droit à son action en ordonnant l'expulsion de l'intimée et la condamner à lui payer la somme de 11.446.600 francs Cfa , à titre d'indemnité d'occupation, outre les indemnités d'occupation des mois à venir jusqu'à son départ du local ;

En réplique et sous la plume de son conseil, la société civile professionnelle d'avocats (SCPA) LEX WAYS, réitère ses moyens développés en première instance et déclare souscrire à la motivation du premier juge ;

Elle ajoute que notamment son offre de renouvellement du bail ressort des énonciations suivantes contenues dans le courrier du 26 mai 2014 : « notre société, pour tenir compte de l'excellence de nos rapports aimerait qu'on puisse s'entretenir et s'accorder sur le renouvellement du bail avant d'arriver à de telles procédures » ;

Elle ajoute que les renouvellements du bail antérieurs, n'ont pas fait l'objet de formulation spéciale de la demande de renouvellement ;

Poursuivant, elle indique qu'outre le fait qu'elle s'est engagée à avancer les frais de l'expertise immobilière, suivant requête en date du 12 janvier 2018, elle a obtenu de la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce une ordonnance n° 167/2018 rectifiant le jugement attaqué et mettant à sa charge l'avance des frais de l'expertise, de sorte que l'omission invoquée par l'appelante ne peut affecter la validité du jugement en cause ;

Pour toutes ces raisons, elle plaide le rejet de l'appel et la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Les parties ont produit des pièces pour justifier leurs prétentions;

## **DES MOTIFS**

### En la forme

### Sur le caractère de la décision

Considérant que la Société SORANO CI a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 144 alinéa 1 du Code de procédure civile commerciale et administrative ;

### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que saisi d'une demande principale en résiliation de bail et expulsion et payement et d'une demande reconventionnelle en aux fins d'évaluation du montant de loyer, le tribunal a vidé sa saisine sur la demande principale en déboutant définitivement dame HOUPHOUET Laurence

Françoise Cady, l'appelante, de ses prétentions, de sorte qu'il n'a plus aucun pouvoir de juridiction relativement à cette demande ; et a par ailleurs, ordonné avant dire droit une expertise concernant la demande reconventionnelle ;

Considérant d'une part qu'en raison de ses dispositions définitives et irrévocables sur la demande principale, un tel jugement est un jugement mixte qui peut faire l'objet d'un appel immédiat sur les questions tranchés parce qu'elles ont autorité de la chose jugée ;

Que d'autre part, il n'est soumis au régime de l'appel différé des jugements avant-dire droit tel prévus à l'article 163 du code de procédure civile ;

Considérant que dans un arrêt n° 607 du 14 novembre 2001, la Cour suprême, Chambre Judicaire en a ainsi jugé ;

Considérant qu'en définitive, il y a lieu de déclarer recevable le présent appel au demeurant intervenu dans forme et délai prévu par l'article 164 et 168 du Code de procédure civile ;

#### Au fond

##### Sur la demande de résiliation du bail et d'expulsion

Considérant que selon l'article 124 alinéa 1 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial général, dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 du même Acte Uniforme peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail ;

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que la demande de renouvellement du bail du preneur doit être faite de façon expresse et exclue dès lors la tacite reconduction comme moyen d'acquisition du droit au renouvellement du bail ;

Considérant qu'en l'espèce, la Société SORANO tire argument du courrier en date du 26 mai 2014 adressé à l'appelante lorsque celle-ci lui a fait savoir qu'elle envisageait une augmentation future du prix du loyer, pour indiquer qu'elle a exprimé à l'appelante son intention de voir le bail renouvelé dès la fin du bail alors en cours en cours ;

Considérant cependant que ce courrier intervenu depuis l'année 2014 de façon circonstancielle, dans un cadre différent, ne peut valoir d'acte de demande de renouvellement du bail ou suppléer au défaut de ladite de demande de renouvellement du bail ;

Considérant qu'il s'impose alors de constater que jusqu'à la date du 30 novembre 2016, la société SORANO CI n'a pas expressément manifesté son intention de voir renouveler le bail en cause ;

Considérant qu'en application de l'article 124 alinéa 2dudit Acte uniforme OHADA , le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement au plus tard dans le délai de trois mois avant l'expiration du bail en cours, est déchu du droit au renouvellement du bail;

Que conformément à ces dispositions, il y a lieu de dire que la société SORANO est depuis la date du 28 février 2017 déchue de son droit au renouvellement du bail ;

Qu'il s'ensuit qu'elle est devenue une occupante sans titre ni droit ;

Que dès lors, c'est à tort que le jugement attaqué a débouté dame HOUPHOUET LAURENCE Françoise Cady de ses prétentions ;

Qu'il y a lieu en conséquence d'infirmer ledit jugement, ordonner la résiliation du contrat de bail en cause, ordonner l'expulsion de l'intimée des lieux occupés, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

#### Sur la demande en paiement de l'indemnité d'occupation

Considérant que le preneur qui se maintient dans les lieux occupés sans avoir effectué les formalités relatives au renouvellement du bail, commet un acte manifestement illégal fautif préjudiciable au propriétaire du local concerné ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l'intimée qui se maintient indument dans l'immeuble anciennement loué est devenue une occupante sans droit ni titre et cause nécessairement à l'appelante un préjudice lié au manque à gagner résultant des loyers à percevoir ;

Qu'il y a dès lieu, en raison du nombre de mois passés par l'intimée dans les locaux, de la condamner à payer à ce jour et en application de l'article 175 alinéa 2 paragraphe 1 du Code de procédure civile, à l'appelante la somme totale de 23.933.800 francs Cfa à titre d'indemnité d'occupation ;

Sur les dépens

Considérant que la Société SORANO CI succombe à l'instance ; Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme:

Déclare dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady recevable en son appel relevé du jugement civile mixte n°2670 rendu le 14 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Au fond :

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions relatives à l'action en résiliation de bail, expulsion et payement initiée par dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady contre la société SORANO ;

Statuant à nouveau ;

Dit dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady bien fondée en ses demandes ;

Ordonne la résiliation du contrat de bail ayant existé entre les parties ;

Ordonne l'expulsion de la Société SORANO CI des lieux occupés, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La condamne conséquemment à payer à dame HOUPHOUET Laurence Françoise Cady la somme de 23.933.800 FCFA au titre de l'indemnité d'occupation ;

Met les dépens à la charge de la Société SORANO CI ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les, jour, mois et an que dessus ;*

*Ont signé le Président et le Greffier.*

MS 002827-96

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le.....19 Mars 2018.....23  
REGISTRE A.J. Vol.....F°.....  
J°.....Bord.....  
REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*