

KKA

N°445 COM

Du 16/04/2019

ARRET COMM

CONTRADICTOIRE

5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET  
COMMERCIALE

AFFAIRE

**LA SOCIETE SANYA PLUS**  
(SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN &  
ASSOCIES)

C/

**LA CAISSE NATIONALE DES  
CAISSES D'EPARGNES (CNCE)**  
(SCPA KLEMET-SAWADOGO-  
KOUADIO)

08 JUL 2019

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

REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

.....  
Union-Discipline-Travail

.....  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

.....  
CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE  
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

.....  
AUDIENCE DU MARDI 16 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5<sup>ème</sup> Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi seize Avril deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. Judith**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Madame **KAMAGATÉ Nina née AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, GREFFIER ;

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

ENTRE

**LA SOCIETE SANYA PLUS**, dont le siège social est sis à Abidjan, commune de Marcory Zone 4, Rue du chevalier clieu, 01 BP 132 Abidjan 01, TEL : 21-25-20-48, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur **OUATTARA Ibraïm**, demeurant audit siège en cette qualité;

**APPELANT.**

Représenté et concluant par le canal de la SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN & Associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan-Cocody, Avenue Mermoz, villa n°326 en face du Lycée Français International Jean-Mermoz, 04 BP 968 Abidjan 04, TEL : 22-44-44-02;

**D'UNE PART.**

**ET:**

**LA CAISSE NATIONALE DES CAISSES D'EPARGNES (CNCE)**, Société d'Etat régie par la loi N° 97-519 du 04 Septembre 1997, par décret N° 2004-565 du 14 Octobre 2004 et par règlement bancaire dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, 11 Avenue Joseph Anoma, Immeuble SMGL, 14<sup>e</sup> étage, 01 BP 6889 Abidjan 01, immatriculée au RCCM d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-1998-B233922, prise en la personne de monsieur Issa Tanou FADIGA, de nationalité ivoirienne, Directeur de société, demeurant audit siège en cette qualité;

**INTIMÉE.**

Représentée et concluant par le canal de la SCPA KLEMET-SAWADOGO-KOUADIO, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan, commune de Cocody, Avenue Jacques AKA, Villa Médecine, 08 BP 118 Abidjan 08, Côte d'Ivoire, TEL : +225 22-40-06-00;

**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 droits ;

**FAITS** : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance n°992 du 27 Mars 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 29 Mars 2018 **LA SOCIETE SANYA PLUS**, dont le siège social est sis à Abidjan, commune de Marcory Zone 4, Rue du chevalier clieu, 01 BP 132 Abidjan 01, TEL : 21-25-20-48, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur OUATTARA Ibraïma déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné **LA CAISSE NATIONALE DES CAISSES D'EPARGNES (CNCE)**, Société d'Etat régie par la loi N° 97-519 du 04 Septembre 1997, par décret N° 2004-565 du 14 Octobre 2004 et par règlement bancaire dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, 11 Avenue Joseph Anoma, Immeuble SMGL, 14<sup>e</sup> étage, 01 BP 6889 Abidjan 01, immatriculée au RCCM d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-1998-B233922, prise en la personne de monsieur Issa Tanou FADIGA, de nationalité ivoirienne, Directeur de société, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 17 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°596/18;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue, 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 16 Avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 16 Avril 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-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 29 mars 2018, la société SANYA PLUS SARL, dont le siège social est sis à Abidjan, commune de Marcory Zone 4, Rue du Chevalier Clieu, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur OUATTARA Ibraïm, et ayant pour son conseil, la SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN & Associés, Avocats à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance N°992/18 rendue le 27 mars 2018, par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan qui a prononcé la résiliation du contrat de bail et ordonné son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier, il ressort que par exploit en date du 09 mars 2018, la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne dite CNCE a fait assigner la société SANYA PLUS & DIVERS par devant la juridiction de référé du Tribunal de Commerce, à l'effet de voir prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner son expulsion des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Au soutien de son action, la CNCE expose que la société SANYA PLUS&DIVERS a qui elle a donné en location trois entrepôts et un air d'empotage sur son terrain situé à Zone 4C, a sans son autorisation, installé d'autres personnes sur le site, comme en témoigne la sommation interpellative en date

du 03 août 2017 dans laquelle elle a reconnu avoir installé tous les autres occupants, hormis les sociétés KENZ et SVD ;  
Elle déclare avoir conformément à l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, mis la société SANYA Plus & DIERS en demeure d'avoir dans un délai d'un mois, à libérer le site, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;  
Elle signale que dans un exploit d'assignation en date du 16 février 2018, la SANYA PLUS, soutenait qu'aucune clause de son contrat de bail ne lui interdisait la sous location, avouant ainsi qu'elle pratiquait la sous location ;  
Elle relève que la société SANYA PLUS dans l'exploit de protestation en date du 02 mars 2018, a soutenu avoir mis fin à la sous-location alors qu'il ressort du procès verbal du 09 mars 2018 qu'elle occupe 18 entrepôts et 04 terre-pleins pour 03 entrepôts et un terre-plein mis à sa disposition ;  
Elle ajoute que les prises de vue montrent la présence de plusieurs camions n'ayant aucun lien avec la ASANYA PLUS ;  
Elle estime que la société SANYA PLUS ne s'est pas conformée à ses obligations contractuelles ;  
Elle prie par conséquent le Tribunal de faire droit à ses demandes ;

En réplique, la société SANYA PLUS soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action de la CNCE au motif qu'elle ne rapporte pas la preuve de sa qualité de propriétaire, l'état foncier indiquant que le bien appartient conjointement à l'Etat de Cote d'Ivoire, la SCI ROULE et la CNCE ;  
Au fond, elle soutient que la CNCE est mal fondée en sa demande en expulsion ;  
Elle signale qu'elle a mis fin à toutes les sous locations, tel qu'il ressort du procès verbal en date du 02 mars 2018 ;  
Elle relève que les dispositions de l'article 122 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général prévoit que la sanction de la sous location est le réajustement du loyer et non la résiliation du bail et que l'interdiction de la sous location prévue par l'article 121 de l'acte uniforme sus visé, n'est pas d'ordre public ;  
Elle estime que la CNCE a tacitement consenti à la sous location en ce qu'elle a servi directement des lettres à ses partenaires de sorte qu'elle ne pouvait ignorer leur présence, surtout qu'elle n'avait élevé aucune protestation ;  
Elle fait observer que l'exploit du 02 février 2018 l'a mis en demeure de payer et de se conformer aux clauses et

conditions du bail mais ne donne aucune indication sur la clause de non location ;

Elle ajoute que la lettre dont se prévaut la CNCE, ne comporte pas la clause formelle de sous-location et ne lui interdit nullement de sous-louer les entrepôts mis à sa charge;

Elle prie le Tribunal de la débouter de sa demande ;

Le juge des référés pour rendre la décision critiquée, a déclaré recevable l'action de la CNCE au motif que l'état foncier produit par la CNCE, établit non seulement sa qualité de propriétaire du terrain, mais retrace également l'historique des différents transferts de propriété du bien;

Au fond, le juge des référés a prononcé la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du locataire motif pris de ce que, la société SANYA PLUS qui a été mise en demeure conformément aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial général, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail tenant à l'interdiction de la sous location, tel que prévu par l'article 121 alinéa 1 et 2 dudit acte , n'a pas respecté ses obligations locatives comme l'atteste le procès- verbal de constat d'huissier du 09 mars 2018 ;

En cause d'appel , la société SANYA PLUS par le canal de son conseil la SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN soulève l'irrecevabilité de l'action de la CNCE au motif qu'elle ne justifie pas sa propriété sur la parcelle, l'état foncier n°3000/2017/KYJL du 21/07/2017 du titre foncier n°119304 mentionne conjointement le nom de trois entités à savoir l'Etat de Côte d'Ivoire, la SCI LE ROULE et la CNCE de sorte qu'il existe une incertitude sur l'identité du véritable propriétaire ;

Au fond, elle révèle que suite à la mise en demeure du 02 février 2018 servie par la CNCE, lui enjoignant de mettre fin aux sous locations, elle s'est exécutée, puis en a rapporté la preuve à sa bailleresse par la voie d'un constat d'huissier établi le 02 mars 2018, et cette dernière qui n'a ni contesté, ni procédé à un quelconque contrôle, lui a servi une action en expulsion avec pour motif, la sous location ;

Elle fait grief au juge des référés d'avoir prononcé la résiliation du contrat de bail puisqu'il a mis fin à cette sous location dans les délais de sorte qu'aucune faute relative à la sous location ne peut être retenue ;

Elle fait valoir que l'article 122 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, sanctionne la sous location par le réajustement des loyers et non par la résiliation du bail;

Elle signale que les articles 121 et 122 de l'acte uniforme sus visés n'étant pas d'ordre public, le fait pour le bailleur d'avoir accepté la sous location peut être déduit de son comportement ;

Elle relève qu'en l'espèce la CNCE en remettant directement à ses partenaires des lettres, a montré que non seulement elle savait que ces entreprises exerçaient sur le site, mais aussi qu'elle a accepté leur présence ;

Elle fait enfin observer que la mise en demeure du 02 février 2018 de payer et de se conformer aux clauses et conditions du contrat de bail, ne donne aucune indication sur la clause de l'interdiction de la sous location, mais également la lettre du 02 juillet 2014 ne comporte pas la clause d'interdiction formelle de sous location ;

Elle conclut que l'action de la CNCE ne peut prospérer puisqu'elle a servi une mise en demeure de respecter une clause dont elle n'a pris le soin d'en rapporter la preuve ;

La SANYA PLUS SARL dans des conclusions en date du 18 mai 2018, intitulées « CONCLUSIONS RECTIFICATIVES EN CAUSE D'APPEL », a fait cette précision : « les présentes ont pour objet de rectifier au sens de l'article 52 du code de procédure civile, l'acte d'appel formé contre l'ordonnance N°0992/2018 rendue le 27 mars 2018 par le juge des référés du Tribunal de Commerce »

La SANYA PLUS a dans ses écritures exposé que la CNCE a conclu son contrat de bail écrit en date du 02 Juillet 2014 avec la personne de monsieur OUATTARA Ibrahim et que c'est à tort que le premier juge a décidé que ce contrat aurait été contracté par la SANYA PLUS SARL, violant ainsi les dispositions de l'article 1341 du code civil;

Elle estime que la décision du juge des référés qui a ordonné son expulsion porte atteinte aux droits de monsieur OUATTARA Ibrahim dont la personnalité juridique est distincte de la sienne ;

Elle sollicite par conséquent le sursis à statuer aux motifs que monsieur OUATTARA Ibrahim a initié une action en tierce opposition par devant le Tribunal de Commerce qui est encore pendante ;

Elle fait observer que le contrat de bail commercial conclu entre la CNCE et monsieur OUATTARA Ibrahim est un contrat individuel dans lequel elle n'est pas impliquée et que son expulsion des lieux qu'elle occupe ne concerne pas monsieur OUATTARA Ibrahim le locataire ;

Elle relève que conformément aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme susvisé, toute action en expulsion du bailleur doit être précédée d'une mise en demeure ;

Elle en déduit que son expulsion en sa qualité de sous locataire ne saurait emporter celle du locataire principal, monsieur OUATTARA Ibrahim ;

Elle soulève l'irrecevabilité de l'action de la CNCE qui n'a rapporté la preuve de sa propriété sur la parcelle, et ajoute que monsieur OUATTARA IBRAHIM est en droit ne plus la considérer comme sa baillesse et de décider de ne plus lui reverser les loyers ;

Elle demande par conséquent à la Cour de :

- Recevoir son action pour avoir été formé dans les forme et conditions prévues par la loi ;
- Constater que les droits de monsieur OUATTARA Ibrahim ont été méconnus par l'ordonnance N°992 rendu le 27 mars 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan;
- Annuler l'ordonnance critiquée qui porte atteinte aux droits au bail et au renouvellement de bail de monsieur OUATTARA Ibrahim ;
- Juger que le contrat de bail écrit en date du 02 juillet 2014 conclu entre la CNCE PLUS et monsieur OUATTARA Ibrahim est, et demeure exclu des effets de l'ordonnance de référés attaquée ;
- Déclarer irrecevable l'action de la CNCE pour défaut de qualité ;
- Déclarer mal fondée l'action en expulsion de monsieur OUATTARA Ibrahim ;
- Condamner la CNCE aux entiers dépens distraits au profit de la SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN & Associés, Avocats aux offres de droit ;

En réplique, la CNCE fait savoir par le biais de son conseil KSK –Société d'Avocats que son action est recevable au motif qu'elle a justifié sa qualité à agir par la production de l'état foncier qui mentionne qu'elle est propriétaire des lieux et retrace les différents transferts de propriété ;



Elle affirme que c'est à bon droit que le juge des référés a ordonné la résiliation du bail et l'expulsion de la SANYA PLUS puisqu'elle n'a mis fin à la sous location ;

Elle soutient que la société SANYA PLUS fait une interprétation erronée des articles 121 et 122 de l'acte uniforme prétextant que la sanction de la sous location est le réajustement du montant des loyers et non la résiliation ;

Elle relève que la preuve n'est pas rapporté qu'elle a expressément autorisé la sous location, de sorte à solliciter un réajustement des loyers et que les dispositions de l'article 122 de l'acte uniforme n'étant pas d'ordre public, elle avait la faculté de demander le réajustement, la résiliation du bail et l'expulsion de la société SANYA PLUS ;

Elle prie la Cour de confirmer l'ordonnance critiquée en toutes ses dispositions ;

Par exploit en date du 17 janvier 2019, monsieur OUATTARA Ibrahim est volontairement intervenu dans la présente cause ;

La Cour a ordonné la jonction des procédures RG 596 et RG 81 ;

La CNCE a en application de l'article 167 in fine du code de procédure civile, soulevée l'irrecevabilité de l'intervention de monsieur OUATTARA Ibrahim au motif que le juge de référés du Tribunal de Commerce par ordonnance N°1511 en date du 30 mai 2018 l'a déclaré irrecevable en sa tierce opposition ;

La Cour a provoqué les observations des parties sur la recevabilité des demandes rectificatives de la société SANYA PLUS.

La CNCE demande à la Cour de faire application des dispositions de 228 alinéa 3 du code de procédure civile et d'écarter des débats, les conclusions rectificatives de la société SANYA PLUS en date du 18 mai 2018 ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

#### **1- Sur le caractère de la décision**

Considérant que la CNCE a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

## **2- Sur la recevabilité des demandes rectificatives de la SANYA PLUS SARL**

Considérant que la SANYA PLUS SARL en cause d'appel, a en cours d'instance rectifié ses moyens et prétentions, et ce en application des dispositions de l'article 52 du code de procédure civile ;

Qu'elle a conclu qu'il plaise à la Cour :

- Constater que les droits de monsieur OUATTARA Ibrahim ont été méconnus par l'ordonnance N°992 rendu le 27 mars 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan;
- Annuler l'ordonnance critiquée porte atteinte aux droits au bail et au renouvellement de son bail de monsieur OUATTARA Ibrahim ;
- Juger que le contrat de bail écrit en date du 02 juillet 2014 conclu entre la CNCE PLUS et monsieur OUATTARA Ibrahim est et demeure exclu des effets de l'ordonnance de référés attaquée ;
- Déclarer mal fondée l'action en expulsion de monsieur OUATTARA Ibrahim ;

Considérant que l'article 175 du code de procédure civile dispose que : « Il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale.

Les parties peuvent aussi demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement dont est appel et des dommages-intérêts pour le préjudice souffert depuis ce jugement. Ne peut être considérée comme demande nouvelle, la demande procédant directement de la demande originaire et tendant aux mêmes fins bien que se fondant sur des causes ou des motifs différents » ;

Considérant qu'en première instance les parties n'ont nullement débattu d'une cause impliquant monsieur OUATTARA Ibrahim ;

Que la CNCE a sollicité l'expulsion de son locataire la société SANYA PLUS qui n'a point fait valoir ces demandes présentées en cause d'appel ;

Qu'il s'ensuit que ces demandes qui n'ont été soumises au premier juge sont nouvelles et doivent être déclarées irrecevables, en application de l'article 175 sus visé ;

### **3- Sur la recevabilité de l'intervention volontaire de monsieur OUATTARA Ibrahim**

Considérant que monsieur OUATTARA Ibrahim par exploit en date du 17 janvier 2019 est volontairement intervenu en présente cause ;

Considérant que l'article 167 du code de procédure civile précise que : « L'appel ne peut être interjeté que par les parties à la décision attaquée ou leurs ayants cause, ou le représentant du ministère public, dans les cas prévus par la loi.

L'appel ne peut être interjeté qu'à l'encontre des personnes qui ont été parties à l'instance ayant donné lieu à cette décision.

Aucune intervention n'est recevable, si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce opposition. » ;

Considérant qu'il ressort des énonciations de l'ordonnance N°1511 en date du 30 mai 2018 que monsieur OUATTARA Ibrahim qui a formé tierce opposition contre l'ordonnance N°0992 du 27 mars 2018, objet de la présente procédure a été déclarée irrecevable en son action ;

Qu'il s'ensuit que son intervention en appel doit être déclarée irrecevable ;

### **4- Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant que la société SANYA PLUS SARL a relevé appel le 29 mars 2018 de l'ordonnance de référé RG n°992/18 rendue le 27 mars 2018 ;

Que l'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi ;

### **AU FOND**

#### **Sur le bien fondé de la demande en résiliation et en expulsion**

Considérant que la société SANYA PLUS a en application de l'article 52 du code de procédure civile rectifié ses demandes formulées dans son acte d'appel en date du 29 mars 2018 ;

Qu'elle a donc renoncé à ses demandes initiales pour s'en tenir à celles indiquées dans ses conclusions rectificatives en date du 18 mai 2018 ;

Considérant qu'il résulte du développement ci-dessus que ces demandes rectificatives ont été déclarées irrecevables comme nouvelles ;

Qu'il s'ensuit qu'aucune critique ne remet en cause la décision du premier juge;

Qu'il ressort de l'analyse de cette décision qu'elle procède d'une bonne application de la loi ;

Que la CNCE qui est propriétaire des lieux loués est fondée à solliciter l'expulsion de son locataire la société SANYA PLUS qui ne s'est pas conformée à son obligation locative en mettant sans autorisation, les locaux en sous location ;

Qu'il y a lieu de déclarer la société SANYA PLUS mal fondée en son appel et de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

### SUR LES DEPENS

Considérant que la société SANYA PLUS succombe à l'instance;

Qu'il convient de la condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

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

Vu la jonction des procédures RG 596/18 et RG 81/19 ;

Déclare irrecevable l'action en intervention volontaire de monsieur OUATTARA IBRAHIM ;

Dit que les demandes rectificatives en date du 18 mai 2018 de la société SANYA PLUS sont des demandes nouvelles et sont également irrecevables ;

Reçoit la société SANYA PLUS SARL en son appel relevé de l'ordonnance RG n°992/18 rendue le 27 mars 2018, par le juge des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

Condamne la société SANYA PLUS SARL 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.

**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

L. 23 JUL 2019

REGISTRE A. J Vol. 45 F. 57

N° 1250 Bord 454 J. 02

**REÇU : GRATIS**

Le Chef du Domaine de

l'Enregistrement et du Timbre

*celoumate*

*E. Bay*

GILBERNAIR B. Judith  
Magistrat  
Président de Chambre  
Cour d'Appel d'Abidjan

*Nom*  
Maître KOUA K. André  
Greffier