

G.P.

**3ème CHAMBRE
CIVILE, COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE**

**ARRET COMMERCIAL
CONTRADICTOIRE**

**N°599/2019
DU 24/05/2019
R.G. N°791/2018**

AFFAIRE:

**-Madame TIEMOKO AKISSI
LOUISE
(SCPA AKRE & KOUYATE)**

C/

**Monsieur OUEDRAOGO
MOUSSA**

09 JUL 2019

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



**GROSSE
EXPEDITION**
Délivrée, le **14/08/19**
à **Ouedraogo**

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

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE**

AUDIENCE DU VENDREDI 24 MAI 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, troisième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative statuant en matière commerciale en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-quatre mai deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

-Madame TIENDAGA GISELE, Président de Chambre, Président ;
-Messieurs TOURE MAMADOU et N'DRI KOUADIO MAURICE, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **GOURE BI ZAOULI PATRICE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

-Madame TIEMOKO AKISSI LOUISE, née en 1964 à Bocanda, commerçante, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Koumassi Place Inch'Allah, Cél : 48 47 78 42 ;

APPELANTE ;

Représentée et concluant par la SCPA AKRE & KOUYATE, Avocats à la Cour ;

D'UNE PART ;

Et :

-Monsieur OUEDRAOGO MOUSSA, né le 1^{er} janvier 1970 au Burkina Faso, propriétaire immobilier, de nationalité burkinabé, demeurant à Abidjan Koumassi Nord-Est ;

INTIME ;

Comparant et concluant en personne ;

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 commerciale, a rendu le jugement commercial contradictoire n°R.G.4248/2017 du 31/01/2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Grosse Ok

Par exploit d'appel en date du 18 avril 2018, **Madame TIEMOKO AKISSI LOUISE** adéclaré interjeter appel du jugement commercial contradictoire sus-énoncée et a, par le même exploit assigné **Monsieur OUEDRAOGO MOUSSA** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 11 mai 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°791 de l'année 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures, a été utilement retenue;

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 arrêt être rendu le 24 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 24 mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 18 avril 2018, madame TIEMOKO AKISSI LOUISE a attiré monsieur OUEDRAOGO MOUSSA devant la cour d'appel de ce siège pour relever appel du jugement RG N° 4248 rendu le 31 janvier 2018 par le tribunal de commerce d'Abidjan dont le dispositif est le suivant:

« Déclare recevable les demandes principale de monsieur OUEDRAOGO MOUSSA et reconventionnelle de madame TIEMOKO AKISSI LOUISE;

Dit madame TIEMOKO AKISSI LOUISE mal fondée en sa demande reconventionnelle;

L'en déboute;

Dit monsieur OUEDRAOGO MOUSSA partiellement fondé en sa demande;

Valide le congé en date du 31 octobre 2016 servi à la demanderesse;

Ordonne l'expulsion de cette dernière des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef;

Condamne madame TIEMOKO AKISSI LOUISE à payer à monsieur OUEDRAOGO MOUSSA la somme de deux cent soixante-dix mille (270.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers;

La condamne en outre à lui payer les loyers échus;

Déboute monsieur OUEDRAOGO MOUSSA du surplus de ses prétentions;

Condamne la défenderesse aux dépens. »

Madame TIEMOKO AKISSI LOUISE explique qu'elle occupe des locaux abritant aussi bien son fonds de commerce que son domicile pour un loyer mensuel de quinze mille francs (15.000)F CFA ;

Elle indique que le 18 juillet 2016, elle a reçu un courrier de monsieur OUEDRAOGO MOUSSA dans lequel celui-ci se présente comme le nouveau propriétaire et qui par la même occasion demande à tous les locataires d'évacuer les lieux dans un délai de trois mois ;

L'appelante affirme que suivant exploit d'huissier du 26 octobre 2016 elle a protesté contre cette mise en demeure ce qui n'a pas empêché le nouveau bailleur de lui adresser une autre correspondance de règlement amiable en date du 07 novembre 2017 et de l'assigner devant le tribunal de commerce aux fins de voir valider le congé et ordonner son expulsion ;

Le juge saisi ayant rendu le jugement précité, elle fait appel de cette décision ;

Madame TIEMOKO AKISSI LOUISE soutient que l'exploit de congé du 31 octobre 2016, est irrégulier dans la mesure où il n'indique pas la nature et l'étendue des travaux et leur durée conformément à l'article 127 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ;

Par ailleurs, elle expose que la demande de paiement des arriérés de loyers est prématurée puisque le bailleur ne lui a adressé aucune mise en demeure préalable ;

En outre, l'appelante déclare que c'est à tort que le premier juge l'a déboutée de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction puisque l'article 126 de l'acte uniforme suscité prescrit que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail en réglant au locataire ladite indemnité ;

Elle sollicite donc l'infirmité du jugement attaqué ;

En répliques, monsieur OUEDRAOGO MOUSSA explique qu'il est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Koumassi dans lequel l'appelante à un local à usage commercial pour un loyer mensuel de quinze mille francs (15.000) FCFA ; Il ajoute que voulant démolir son bien pour

le reconstruire, il a fait servir par voie d'huissier un congé de six mois à madame TIEMOKO AKISSI le 31 octobre 2016 et ledit congé a expiré depuis le 05 mai 2017 ;

Cependant, son locataire continue de se maintenir dans les lieux à l'issue du délai et ce malgré ses nombreuses relances amiables ; Il a donc saisi le tribunal aux fins de validation de congé et d'expulsion de son locataire indélicat qui depuis lors a cessé de lui payer les loyers ;

A la suite de l'appel interjeté par son adversaire, monsieur OUEDRAOGO MOUSSA soutient que contrairement aux déclarations de madame TIEMOKO AKISSI, il lui a fait servir un congé d'une durée de six mois et non trois et ce conformément aux dispositions de l'article 125 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ; Il précise que l'appelante n'a émis aucune protestation jusqu'à ce jour ce qui suppose que le contrat de bail les liant a pris fin d'où son expulsion ;

Sur le paiement des arriérés de loyers, monsieur OUEDRAOGO MOUSSA maintient ses déclarations selon lesquelles son locataire lui doit des loyers impayés depuis plus de dix-huit mois ;

Enfin sur l'indemnité d'éviction sollicitée par son locataire, le bailleur soutient que celle-ci n'ayant élevé aucune protestation jusqu'à l'expiration du congé, elle n'y a pas droit ;

Il sollicite donc la confirmation de la décision critiquée ;

SUR CE

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits, il est recevable ;

AU FOND

SUR LA VALIDATION DU CONGE ET L'EXPULSION

Madame TIEMOKO AKISSI conteste la validation du congé et son expulsion au motif que le bailleur lui a servi un congé de trois mois alors qu'elle occupe un local à usage commercial ;

Selon les dispositions de l'article 125 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général : « Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance.

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en



vertu de l'article 123 ci-dessus, peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa protestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé. » ;

Il ressort des pièces produites au dossier notamment de l'exploit de congé en date du 31 octobre 2016 que, contrairement aux déclarations de l'appelante un congé de six mois lui a été servi allant du 31 octobre 2016 au 05 mai 2017 ;

Par ailleurs, madame TIEMOKO AKISSI LOUISE ne prouve qu'elle a protesté contre ce congé ;

En effet, l'exploit de protestation de congé produit pour la première fois en cause appel semble avoir été établi pour les besoins de la cause puisqu'il est daté du 26 octobre 2016 avant même que le congé n'ait été donné le 31 octobre 2016 à l'appelante;

Il s'ensuit que cette pièce ne peut pas valablement soutenir les dires de l'appelante et doit être écarté;

Vu qu'au regard de la disposition précitée, le délai de congé a été respecté il ya lieu de juger que le contrat de bail liant les parties a pris fin à la date du 05 mai 2017 ;

C'est donc à bon droit que le premier juge a ordonné expulsion de l'appelante;

SUR LE PAIEMENT DES ARRIERES DE LOYERS

Monsieur OUEDRAOGO MOUSSA sollicite la condamnation de madame TIEMOKO AKISSI au paiement des arriérés de loyers ;

Selon les dispositions de l'article 1315 du code civil : « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

En l'espèce, madame TIEMOKO AKISSI ne conteste pas devoir des arriérés de loyers ;

En lieu et place de rapporter la preuve des paiements faits, elle se contente d'affirmer que son bailleur ne lui a pas servi une mise en demeure préalable ;

C'est par conséquent à bon droit que le premier juge l'a condamné à payer les arriérés de loyers ;

SUR L'INDEMNITE D'EVICITION

Madame TIEMOKO AKISSI sollicite l'octroi d'une indemnité d'éviction;

L'article 126 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial

général dispose que « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction... » ;

Il infère de ce texte que pour solliciter l'indemnité d'éviction, le preneur doit au préalable contester le congé donné ;

Or, il a été déjà démontré que madame TIEMOKO n'a pas protesté jusqu'à l'expiration du délai de congé de sorte qu'elle n'a plus droit au maintien dans les lieux loués ;

Elle est donc malvenue à réclamer une indemnité d'éviction ;

Le premier juge a par conséquent fait une bonne application de la loi en déboutant l'appelante de ce chef de demande.

SUR LES DEPENS

L'appelante succombant, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare madame TIEMOKO AKISSI LOUISE recevable en son appel ;

AU FOND

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué ;

Met les dépens à sa charge.

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° 00282823

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 17 JUL 2019

REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 55

N° 1156 Bord 138 / 19

REÇU: Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre