

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

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

G.A.M

N° 242
DU 22/03/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

2^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

M.KOUASSI BROU
BERNARD

(SCPA HIVAT ET
ASSOCIES)

AUDIENCE DU VENDREDI 22 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, deuxième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt deux mars deux mille dix neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORI HENRIETTE, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Monsieur TIE BI FOUA GASTON et Madame OUATTARA M'MAN, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBAMELE AHOU MARIETTE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur KOUASSI BROU BERNARD, né le 01/01/1963 à Tiebissou, Imprimeur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, Marcory Bietry, Rue HKB 04 BP 2337 Abidjan 04 ;

CI

1-LA SCI DOT PENSION
SCHEME

2-LES AD DE FEU
KOUKOUA AT SIN

(Me KOUAME N'GUESSAN
EMILE)

APPELANT ;

Représenté et concluant par la SCPA HIVAT ET ASSOCIES, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

1-LA SCI DOT PENSION SCHEME, Société civile immobilière dont le siège social est à Abidjan Cocody les deux Plateaux, 06 BP 2254 Abidjan 06, prise en la personne

19 3 FEV 2020

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



de son représentant légal, Monsieur TATY DOMINIQUE, Administrateur, né le 12 août 1996 à Korhogo, de nationalité ivoirienne, demeurant es qualité au siège social ;

2-LES AYANTS DROIT DE FEU KOUKOUA AT SIN à savoir :

-KOUAME NEE EMILIE NNE KOKOUA, née le 30 mars 1958 à Abidjan, Assistante de Direction, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Cocody Angré CP 11 BP 1472 Abidjan ;

-KOUASSI NEE KOKOUA ANGELINE AFIBEY, née le 24 avril 1961 à Abidjan, Sage femme spécialiste de nationalité ivoirienne, demeurant à Cocody Riviera 3, CP 11 BP 1472 Abidjan ;

-ASSOUKPA NEE ANGELE KOKOUA AFRA, née le 24 avril 1961 à Abidjan-Plateau, Infirmière, de nationalité ivoirienne demeurant à Abidjan-Marcory Hibiscus lot n°198 CP 11 BP 1472 Abidjan ;

-KOKOUA HERVE, né le 23 octobre 1956 à Abidjan, Ingénieur de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Marcory ;

-KOKOUA ALEXANDRE, né le 23 mars 1953 à Bingerville, Professeur en médecine demeurant à Abidjan 6 Marcory Remblais ;

INTIMES ;

Représentés et concluant par Maître KOUAME N'GUESSAN EMILE, Avocat à la Cour leur 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 commerciale, a rendu le jugement n°4393/15 du 21 avril 2016,

enregistré au Plateau le 10/06/2016(reçu : 75.000 francs), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date 05 juillet 2016, suivi d'avenir d'audience en date du 03 novembre 2016 monsieur KOUASSI BROU BERNARD a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncée et a, par le même exploit assigné la SCI DOT PENSION SCHEME et les AYANTS DROIT DE FEU KOUKOUA AT SIN à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 11 novembre 2016 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 1638 de l'année 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 07/12/2018 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 22 mars 2019;

Advenue l'audience de ce jour Vendredi 22 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

LA COUR

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

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 05 juillet 2016 comportant avenir d'audience en date du 03 novembre 2016, monsieur KOUASSI Brou Bernard a relevé appel du jugement RG n°4393/15 rendu le 21 avril 2016 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

- « Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;
Vu le jugement avant dire droit n°4393/2015 du 17 mars 2016.
-Déclare la SCI DOT Pension SCHEME bien fondée en son action ;
- Dit que le contrat de bail à usage commercial liant les parties a pris fin à l'arrivée du terme convenu ;
- Ordonne en conséquence le déguerpissement de monsieur KOUASSI Brou Bernard des locaux initialement loués ;
- Le condamne à lui payer la somme de trois millions de francs CFA à titre d'indemnité d'occupation ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;
- Condamne monsieur KOUASSI Brou Bernard aux dépens » ;*

Au soutien de son appel, monsieur KOUASSI Brou Bernard expose que par contrat en date du 26 mai 2003, les ayants droits de feu KOUKOUA Atsin Jean-Baptiste lui ont consenti un bail à usage professionnel sur une villa sise à Marcory moyennant un loyer mensuel de 300.000 francs CFA pour l'exercice de ses activités d'imprimerie sous la dénomination commerciale d'EIDC ;

Il explique qu'à la suite d'une offre d'achat de l'immeuble donné à bail que les ayants-droit de KOUKOUA Atsin Jean-Baptiste lui ont faite restée infructueuse, ceux-ci lui ont adressé par exploit en date du 11 décembre 2013, un acte de non-renouvellement du bail auquel il a répondu par un exploit de protestation et de demande de renouvellement du bail, le 09 janvier 2014 ;

Dès lors, fait savoir monsieur KOUASSI Brou Bernard, les bailleurs ont refusé de percevoir les loyers avant de lui servir une mise en demeure de payer avant expulsion, et enfin de l'assigner en paiement de loyer, en résiliation et en expulsion le 26 septembre 2014 devant le Tribunal ;

Il ajoute qu'à l'issue de cette procédure, les ayants-droit de feu KOUKOUA Atsin Jean -Baptiste, déclarés mal fondés, l'ont, de concert avec la SCI Dot Pension Scheme, l'éventuel cessionnaire du bien loué, de nouveau attiré devant le Tribunal de commerce aux fins d'obtenir son déguerpissement des locaux loués ; qu'alors qu'aucune mise en demeure préalable ne lui a été adressée pour cette seconde procédure, la juridiction saisie a fait droit à leur demande ;

Il fait grief au premier juge d'avoir fondé sa décision d'expulsion sur l'arrivée du terme convenu dans le bail liant les parties, faisant fi de sa demande de renouvellement du bail adressée aux appelants par exploit du 09 janvier 2014, demeurée sans suite ;

Il ajoute que le contrat de bail conclu en 2003 avec les intimés est à durée déterminée, renouvelable tous les trois ans ;

Il estime qu'il bénéficie du droit au renouvellement du bail conformément à l'article 123 de l'acte uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général aux termes duquel « le droit au renouvellement du bail à durée déterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci pendant une durée minimale de deux ans » ; qu'en effet la durée du bail de l'espèce excède largement deux ans ;

Dans ses dernières écritures, il fait observer que les bailleurs n'ont pas donné de suite à sa demande en renouvellement de bail ; que dès lors, s'agissant d'un bail à durée déterminée, en application des dispositions de l'article 124 de l'acte uniforme susvisé, faute d'avoir fait connaître leur réponse à cette demande, les appelants sont réputés l'avoir acceptée pour une période supplémentaire de trois ans de sorte que le bail les liant court pour une nouvelle période triennale soit jusqu'au 04 juillet 2017 ;

Selon lui, c'est en violation de ces textes que le Tribunal a ordonné son déguerpissement ;

Enfin, il conclut que la décision entreprise est désormais vidée de son objet parce qu'il a libéré les locaux et s'est engagé à payer à la bailleuse les loyers échus jusqu'à la libération du local loué à l'issue des procédures pendantes devant la Cour d'Appel et la Chambre Commerciale Spéciale de la Cour d'Appel ;

Il verse au dossier une lettre de désistement d'instance en date du 03 avril 2018 ;

En réplique, la SCI DOT PENSION SCHEME et les ayants droit de KOUKOUA Atsin expliquent que c'est KOUASSI Brou Bernard qu'ils ont en premier offert de céder la maison louée ; Que n'ayant pu lever l'offre, ils se sont tournés vers d'autres clients dont la SCI DOT PENSION SCHEME, à qui ils ont vendu la villa ;

Ils affirment que la vente ne deviendrait définitive qu'à condition que les propriétaires libèrent les lieux de toute occupation ; Que c'est pour pouvoir réaliser cette condition et permettre au locataire de se trouver un autre local qui puisse abriter ses activités, qu'ils lui ont fait servir le 20 février 2013, un congé de 6 mois qui expirait le 20 août 2013 ;

Or s'indignent-ils, c'est seulement le 09 janvier 2014 que KOUASSI Brou Bernard a contesté le congé, et ce, en méconnaissance de l'article 125 in fine de l'acte uniforme portant droit commercial général, qui indique que le preneur bénéficiaire du droit au renouvellement ... « peut s'opposer à ce congé au plus tard à la date d'effet du congé »

Faute d'avoir contesté le congé dans le délai légal, le bail à durée indéterminé avait pris fin depuis le 20 août 2013 ;

Ils ajoutent dans leurs dernières écritures qu'en application des dispositions de l'article 124 de l'acte uniforme précité, dans le cas d'un bail à durée déterminée, le preneur doit faire sa demande de renouvellement du bail trois mois avant l'expiration du bail ; cependant, monsieur KOUASSI Brou Bernard reconnaît qu'il n'a formé sa demande de renouvellement que le 09 janvier 2014 soit un mois avant l'expiration du bail ;

Ils affirment que pour un bail expirant le 09 février 2014, la demande en renouvellement devait intervenir au plus tard le 09 novembre 2013 et non le 09 janvier 2014, de sorte monsieur KOUASSI Brou est déchu de son droit au renouvellement ;

DES MOTIFS

Sur le désistement d'instance

Par courrier en date du 30 avril 2018, monsieur KOUASSI Brou Bernard a déclaré se désister de la présente instance ;

Aux termes de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « jusqu'à l'ordonnance de clôture, le demandeur peut toujours se désister de son action ou de l'instance, sous réserve de l'acceptation des autres parties » ;

En l'espèce, il ne ressort du dossier aucun élément permettant d'établir que les intimés ont donné leur accord pour le désistement ;

A défaut de la preuve cette acceptation, la procédure doit se poursuivre ;

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les parties ont fait valoir leurs moyens de défense ;

Il sied de statuer par arrêt contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Par exploit d'huissier en date du 05 juillet 2016 comportant avenir d'audience en date du 03 novembre 2016, monsieur KOUASSI Brou Bernard a relevé appel du jugement RG n°4393/15 rendu le 21 avril 2016 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

A l'examen des pièces du dossier il n'apparaît pas que le jugement lui a été signifié, de sorte que le délai d'appel n'a pas couru ;

Il convient en conséquence de déclarer l'appel intervenu conformément aux exigences légales de forme et de délai, recevable ;

AU FOND

Sur l'expulsion

Monsieur KOUASSI Brou Bernard reproche au Tribunal d'avoir ordonné son expulsion des lieux loués sans tenir compte de la demande en renouvellement adressée aux bailleurs le 09 janvier 2014 ;

Pour leur part, les intimés font valoir que monsieur KOUASSI Brou Bernard est déchu de son droit au renouvellement du bail pour avoir formé sa demande en renouvellement dans le mois de l'expiration du bail ;

Il résulte de l'article 124 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général que, dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail peut demander le renouvellement de celui-ci au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail, et que le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail ;

Il est constant comme s'induisant du jugement RG n°2741/2014 du 17 décembre 2014, que le bail liant monsieur KOUASSI Brou Bernard et les ayants droit de KOUKOUA Atsin Jean-Baptiste est un bail à durée déterminée conclu pour trois années renouvelable courant du 1^{er} juillet 2012 au 30 juin 2015 ;

Il est tout aussi constant que par exploit d'huissier en date du 09 janvier 2014, monsieur KOUASSI Brou Bernard a formé sa demande de renouvellement du bail qui est restée sans réponse des bailleurs ;

Il en ressort que le terme du contrat du bail étant fixé au 30 juin 2015, c'est à tort que les bailleurs invoquent la déchéance du locataire dont la demande de renouvellement date du 09 janvier 2014 soit plus de trois mois avant la fin du bail ;

Il convient en conséquence de dire que le bail a été renouvelé pour une nouvelle période de trois ans expirant le 30 juin 2018 ;

Toutefois, monsieur KOUASSI Brou Bernard a déclaré avoir libéré les lieux loués et s'engager à payer les loyers échus avant son départ et sollicite qu'il lui en soit donné acte ;

Il y a lieu de lui en donner acte et dire la contestation portant sur l'expulsion sans objet ;

Il échet en conséquence de confirmer le jugement sur ce point ;

Sur l'indemnité d'occupation

Considérant que l'indemnité d'occupation n'est due que si l'occupant occupe les lieux sans titre ni droit ;

Or il résulte de ce qui précède que le bail de l'espèce n'a pas pris fin à l'échéance, qu'au contraire il a été renouvelé pour une autre période de trois ans, de sorte que monsieur KOUASSI Brou Bernard occupait les locaux en qualité de locataire ;

Il y a lieu en conséquence de dire que la demande en paiement de l'indemnité d'occupation est mal fondée et infirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur les dépens

Monsieur KOUASSI Brou Bernard et les ayants droit de KOUKOUA Atsin Jean-Baptiste succombent ;

Il sied de mettre les dépens à leur charge, chacun pour la moitié ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare KOUASSI Brou Bernard recevable en son appel ;

L'y dit partiellement fondé ;

Reformant le jugement querellé

Dit que l'indemnité d'occupation n'est pas due ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Condamne les parties, monsieur KOUASSI Brou Bernard et les ayants droit de KOUKOUA Atsin Jean-Baptiste, aux dépens, chacune pour la moitié ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours moindres et an que

dessus; Plateau

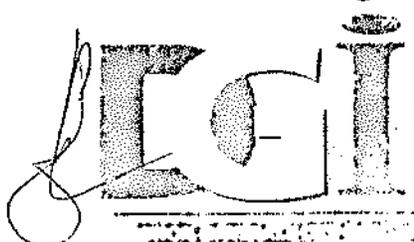
Droit *24000*

Poste Comptable 8003

Hors Délai

Et ont signé, le Président et le Greffier.

Recu la somme de *vingt quatre mille*



francs

Quittance n° *00242811*

Enregistré le *22* **MAL** 2019

Reçu n° *45* Folio *2* *250* / *780/19*

Le Chef de Bureau du Domaine, Le Comptable

.....

.....

.....

.....