MJ
N°57
DU25/01/2019

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

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

ARRET COMMERCIALE

CONTRADICTOIRE

2ème CHAMBRE

AFFAIRE :

M. OYEWALE JIMON AYINLA

(ME ABIE MODESTE)

C/

M. OUATTARA SOULEYMANE
(ME BINATE BOUAKE)

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

2ème CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 25 JANVIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 2ème Chambre civile et commerciale, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi 25 janvier deux mil dix-neuf,** à laquelle siégeaient :

Madame **SORI HENRIETTE,** Présidente de chambre, PRESIDENTE,

Madame **OUATTARA M' MAM** et Madame **N' GUESSAN AMOIN HARLETTE,** Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **COULIBALY YAKOU MARIE –JOSEE,** Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier,

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

ENTRE : LA SOCIETE DES TRANSPORT ABIDJANAIS dite SOTRA dont le siège social est sis à Abidjan Vridi –Zone Portuaire, 01 BP 2009 Abidjan 01, tel : 21 25 97 21;

APPELANT;

Représenté et concluant par la SCPA DOGUE ABBE YAO & Associés, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : LA PHARMACIE MODERNE MAZUET, dont son siège à Abidjan – Plateau 01 BP 167 Abidjan 01 ;

INTIMEE;

Représentés et concluant par LA SCPA HOUPHOUET –SORO KONE & Associés ;

TIMBRE FISCAL 500 DIRECTION GENERALE DES IMPOTS ★ République de Côte d'Ivoire
BUREAU DU DOMAINE DE L'ENREGISTREMENT ET DU TIMBRE
RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

GROSSE EXPEDITION
Délivrée, le 25/11/2020
à BOUAKE BOUAKE

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° 3810 du 09 janvier 2018 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du Mardi 03 Avril 2018, LA SOTRA a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA PHARMACIE MODERNE MAZUET à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 27 Avril 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°685 de l'année 2018

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 23 novembre 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 25 janvier 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi vingt-cinq janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

ORDONNANCE N° 885 ..... /2020

Nous, ALY YEO, Premier Président de la cour d'appel d'Abidjan ;

Vu les dispositions de l'article 185 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Vu la procédure : **Monsieur OUATTARA SOULEYMANE contre Monsieur OYEWALE Jimon Ayinla;**

Vu la requête en date du 28 juillet 2020 présentée par Monsieur OUATTARA SOULEYMANE aux fins d'obtention des rectifications des erreurs matérielles figurant sur les pages de la grosse de l'arrêt commerciale contradictoire n°57 rendu le 25 janvier 2019 par la 2ème chambre civile de la Cour d'Appel d'Abidjan;

Vu les motifs exposés et les pièces à l'appui ;

Considérant que les erreurs matérielles portant sur le nom des parties et le prenom Jimon, invoquées par le requérant sont établies ;

En conséquence

Ordonnons la rectification des dites erreurs ;

Disons que ledit arrêt sera désormais libellé ainsi qu'il suit :

- à la page 2 et 3
  - d'une part Monsieur OYEWALE Jimon Ayinla en lieu et place de la Société des Transports Abidjanais dite SOTRA,
  - et d'autre part Monsieur OUATTARA SOULEYMANE en remplacement de la Pharmacie Moderne Mazuet
- à la page 5, 11, 13, 15, 16 et 19, Monsieur OYEWALE Jimon Ayinla en lieu et place de Monsieur OYEWALE Jimoh Ayinla ;

Ordonnons la mention de la présente ordonnance de rectification sur la minute et les expéditions de l'arrêt commerciale contradictoire n°57 rendu le 25 janvier 2019 par la 2ème chambre civile de la Cour d'Appel d'Abidjan, et le reste sans changement ;

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés.

DONNEE EN NOTRE CABINET

à Abidjan, le 08 septembre 2020

LE PREMIER PRÉSIDENT

COPIE CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL
COMMISSAIRE DE JUSTICE
MAÎTRE SIAKA BAKARI ROBERT

d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents » ;

Il est constant que l'appelant est redevable de la somme de 4.600.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de janvier 2012 à mai 2017 ;

Il convient de constater que monsieur OYEWALE Jimon Ayinla a ainsi failli à ses obligations contractuelles, justifiant les demandes en résiliation du contrat de bail en cause et son expulsion des lieux qu'il occupe ;

Sur la demande de remboursement de la caution

Suivant l'article 175 du code de procédure civile « 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 » ;

La demande en remboursement de la caution soumise à la Cour n'a pas été présentée au Tribunal ;

Il s'agit donc d'une demande nouvelle qui ne tend pas à une compensation et n'est pas non plus une défense à l'action principale ;

Que dans ces conditions, il y a lieu de la déclarer irrecevable ;

Sur les dépens

Monsieur OYEWALE Jimon Ayinla succombe ;

Il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Dit que le jugement querellé a été rendu en premier ressort ;

Déclare monsieur OYEWALE Jimoh Oyinla recevable en son appel ;

L'y dit mal fondé ;

Confirme le jugement en ses autres dispositions ;

Met les dépens à la charge de monsieur OYEWALE Jimoh Oyinla;

N°00282810

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 03 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 85
N° 1722 Bord 276 313
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

l'article sus visé est l'indication dans la mise en demeure, de la mention « juridiction compétente » ;

Ainsi, le grief fait à la mise en demeure du 14 décembre 2016 n'est pas fondé en ce qu'elle ne souffre d'aucune irrégularité ;

Il échet en conséquence de rejeter ce moyen ;

Sur la demande en paiement des loyers échus et impayés

L'article 1315 du code civil dispose que « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le payement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

En l'espèce, il est acquis que par contrat du 02 Septembre 2009, Monsieur OUATTARA Souleymane a donné en bail au profit de monsieur OYEWALE Jimoh Oyinla un local à usage professionnel moyennant paiement d'un loyer mensuel à hauteur de 400.000 F CFA ;

Il est constant que relativement à la période de janvier 2012 à mai 2014, le monsieur OYEWALE Jimoh Oyinla a payé au titre du loyer mensuel, la somme de 300.000 F CFA de sorte que pour cette période, il a accusé des arriérés de loyers à hauteur de 2.800.000 F CFA ;

S"agissant de la période couvrant les mois de mai 2014 à mai 2917, il ne s'est acquitté que de la somme de 300.000 F CFA chaque mois, de sorte que relativement à cette période, il a cumulé des arriérés de loyers d'un montant total de 1.800.000 F CFA ;

Il s'en suit qu'à ce jour, monsieur OYEWALE Jimoh Oyinla est redevable à son bailleur de la somme de 4.600.000 F CFA ;

Ainsi, en condamnant monsieur OYEWALE Jimoh Oyinla à payer au bailleur la somme de 4.600.000 F CFA au titre des arriérés de loyers, le Tribunal a fait une saine appréciation des faits de la cause et une exacte application de la loi, de sorte que le jugement attaqué mérite d'être confirmé sur ce point ;

Sur le bienfondé des demandes de résiliation du bail et d'expulsion

Pour conclure au mal fondé de l'action de monsieur OUATTARA Souleymane, l'appelant prétend que la mise en demeure servie le 14 décembre 2016 n'est pas conforme aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général en ce qu'il n'y est pas indiqué la juridiction compétente pour statuer sur la résiliation du bail et l'expulsion, et serait ainsi entachée de nullité ;

Des développements précédents, il apparait que la mise en demeure en cause est régulière ;

Il résulte des dispositions de l'article 133 précité que la juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas

Aux termes de l'article 1351 du code civil « l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les même parties et formée par elles et contre elles en la même qualité » ;

S'il est vrai que le Tribunal de commerce a par jugement n°429/2016 du 27 avril 2016 statué sur les demandes en résiliation de bail, en expulsion et en paiement d'arriérés de loyer dont il a été saisi par monsieur OUATTARA Souleymane, il n'en demeure pas moins certain que le montant des arriérés de loyers réclamé est différent ; En effet, alors que le bailleur réclamait la somme de 6.520.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés des mois de janvier 2012 à février 2016 dans la procédure qui a abouti au jugement précité, la présente procédure porte sur le paiement des loyers échus et impayés de la période de janvier 2012 à mai 2017 s'élevant à 4.650.000 F CFA;

Il en résulte que l'objet de la demande n'est pas le même ; Dès lors, la fin de non-recevoir tiré de l'autorité de la chose jugé doit être rejetée ;

Sur l'irrecevabilité de l'action de monsieur OUATTARA Souleymane tiré du défaut de mise en demeure préalable

Monsieur OYEWALE Jimoh Ayinla soutient que la mise en demeure préalable qui lui a été servie le 14 décembre 2016 n'est pas conforme aux dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme de l'OHADA relatif au droit commercial général en ce qu'il n'y est pas indiqué la juridiction compétente pour statuer sur la résiliation du bail et l'expulsion du locataire;

Il résulte des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général, « La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter 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 ;

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents » ;

Il n'apparait pas de ces dispositions que la juridiction compétente doit être nommément désignée dans l'exploit de mise en demeure ; La seule exigence de

Concluant subsidiairement au fond, l'intimé indique que la cause principale du litige l'opposant à l'appelant est le non-paiement des loyers ; que celui-ci ne rapporte pas la preuve de s'être régulièrement acquitté du loyer convenu dans le contrat de bail ;

Dans ces conditions, il estime que sa demande en paiement des loyers échus et impayés est bien fondée et en conséquence que la décision querellée mérite d'être confirmée en toute ses dispositions ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de l'arrêt

Monsieur OUATTARA Souleymane a été représenté ; Il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Il résulte des dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce que les Tribunaux de commerce statuent « en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs CFA ou est indéterminé » ;

En l'espèce, monsieur OUATTARA Souleymane sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur OYEWALE Jimoh Ayinla, l'expulsion de celui-ci des lieux qu'il occupe et sa condamnation à lui payer la somme de 4.650.000 F CFA au titre d'arriérés de loyers ;

En raison des demandes portant sur la résiliation du bail et l'expulsion du preneur des lieux loués, il convient de dire que l'intérêt du litige est indéterminé de sorte que le jugement doit être rendu en premier ressort;

Dès lors, il y a lieu de dire que le jugement querellé a été rendu à tort en dernier ressort;

S'agissant d'un jugement rendu en premier ressort, la voie de recours à exercer reste l'appel en application de l'article 162 du code de procédure civile;

Le jugement dont appel a été signifié le 13 septembre 2017; L'appel interjeté le 15 septembre 2017, est intervenu dans les délais légaux ;

Il convient donc de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur l'irrecevabilité de l'action de monsieur OUATTARA Souleymane tiré de l'autorité de la chose jugé

Il fait noter que malheureusement, au mois d'octobre 2011, le Ministère de Salubrité a procédé à la démolition de six (06) magasins sur les neuf (09) qu'il louait au total et qu'au vu de cette situation de force majeure indépendante de la volonté de tous, le bailleur lui a fait grâce de ne payer désormais que la somme de 250.000 F CFA comme loyer mensuel ;

Il souligne que cependant, le bailleur a refusé de procéder à la modification du contrat les liant, comme il l'avait suggéré et a exigé de lui le paiement de la somme de 300.000 FCFA au titre du loyer mensuel ;

Il indique que contre toute attente, le 14 juin 2013, il a reçu du bailleur, un courrier l'informant de l'augmentation du loyer à 480 000 F CFA par mois, contre lequel il a immédiatement protesté ;

Il fait observer qu'après une procédure de référé ayant abouti à l'ordonnance de référé n°783/2014 du 29 avril 2014 rendue par le juge des référés du Tribunal de commerce, monsieur OUATTARA Souleymane et lui se sont rapprochés et celui-ci a consenti ramener le loyer à la somme de 350.000 F CFA par mois qu'il paie régulièrement de sorte qu'il ne reste devoir aucun loyer ;

Il ajoute que par la suite, monsieur OUATTARA Souleymane a multiplié contre lui les procédures judiciaires aux fins d'expulsion pour non-paiement de loyers ou validation de congé dont il a été débouté ;

Faisant fi selon lui de ces décisions, monsieur OUATTARA Souleymane lui a servi par exploit du 14 décembre 2016 une mise en demeure à respecter les clauses et conditions du bail qu'il a à nouveau contesté, puis un exploit d'assignation à comparaitre devant le Tribunal de commerce aux fins d'expulsion; que le Tribunal de commerce vidant sa saisine a fait droit à sa demande;

Pour obtenir l'infirmation de cette décision, il excipe de l'irrecevabilité de l'action de monsieur OUATTARA Souleymane d'une part, pour autorité de la chose jugée parce que par jugement n°429/2016 du 27 avril 2016, le Tribunal de commerce s'est prononcé, entre les mêmes parties, sur la même cause et sur le même objet et d'autre part, pour défaut de mise en demeure préalable au motif que celle dont se prévaut le bailleur encourt la nullité faute d'indication de la juridiction compétente ;

Au fond, il fait valoir que suite à leur accord fixant désormais le loyer mensuel à la somme de 350.000 F CFA, il exécute de bonne foi sa part du contrat et est à jour du paiement des loyers ;

Par ailleurs, il sollicite en cas de résiliation du bail, le remboursement de la somme payée au titre de la caution ;

Pour sa part, monsieur OUATTARA Souleymane, par le canal de son conseil, Maitre BINATE Bouaké, Avocat à la Cour, soulève in limine litis, l'irrecevabilité de l'appel du fait que la décision querellée a été rendue en premier et dernier ressort ; Dès lors, il estime qu'elle n'est pas susceptible d'appel mais de pourvoi en cassation ;

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï 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 15 septembre 2017, monsieur OYEWALE JIMON AYINLA, ayant pour conseil Maître ABIE Modeste, Avocat à la Cour, a déclaré relever appel du jugement commercial contradictoire n° 2091/2017 rendu le 27 juillet 2017 par le Tribunal de commerce d'Abidjan qui, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement en premier et dernier ressort ;

Rejette les fins de non-recevoir tirées du défaut de tentative de règlement amiable ainsi que de mise en demeure préalable ;

Déclare Madame Konan Ahou Thérèse épouse Ouattara irrecevable en son action en résiliation de bail et expulsion pour défaut de qualité à agir ;

Reçoit l'action initiée par monsieur Ouattara Souleymane ;

Le déclare partiellement fondé en son action ;

Condamne Monsieur Oyewale Jimoh Oyinla à payer à Monsieur Ouattara Souleymane la somme de quatre millions six cent mille (4 600 000) FCFA à titre d'arriérés de loyer ;

Prononce la résiliation du contrat de bail du 02 septembre 2009 ainsi que l'expulsion de Monsieur Oyewale Jimoh Oyinla du local objet du bail, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Le déboute du surplus de ses demandes ;

Dit la demande d'exécution provisoire du présent jugement sans objet ;

Met les dépens à la charge de Monsieur Oyewale Jimoh Oyinla ;

Au soutien de son appel, monsieur OYEWALE JIMON AYINLA expose que dans le cadre du contrat de bail les liant, monsieur OUATTARA Souleymane lui a exigé le paiement des sommes de 800.000 F CFA à titre de "pas de porte", 2000.000 F CFA à titre de caution et 400.000 F CFA correspondant à un mois de loyer d'avance ;

Il ajoute que tout le local lui a été cédé avec la possibilité de le redimensionner afin d'en user à sa convenance de sorte qu'il a procédé à la construction de petits magasins par la scission en petits appartements, des lieux loués ;