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

B/U

N° 95 COM/19

Du 26/07/2019

24 OCT 2019

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE

LA STE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN COTE D'IVOIRE dite SDTM-CI

(Cabinet ORE-DIALLO-LOA)

C/

LA STE CIVILE IMMOBILIERE MILADE & JOSEPHINE dite SCI M&J

(SCPA ABEL KASSI, KOBON & ASSOCIES)

GROSSE EXPEDITION
Délivrée, le 27/02/2020
à Cabinet ORE-Diallo-Loa

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....

Union-Discipline-Travail

.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

.....

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

.....

AUDIENCE DU VENDEDI 26 JUILLET 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi vingt six juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs AFFOUM HONORE JACOB et OULAI LUCIEN, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maitre N'GOUAN OLIVE, Attachée des greffes et parquets, GREFFIER

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

ENTRE

La société de DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN COTE D'IVOIRE, en abrégé SDTM-CI, Société à Responsabilité Limitée (SARL) au Capital de 200.000.000 de francs CFA dont le siège est à Abidjan Treichville, en Zone Portuaire, 05 BP 1753 Abidjan 05, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur Ezzedine Zouheir, Gérant;

APPELANTE

Représentée et concluant par la SCPA ORE-DIALLO-LOA & ASSOCIES, avocats à la cour son conseil ;

D' UNE PART

ET :

1-La société CIVILE IMMOBILIERE MILADE & JOSEPHINE, au capital de 1.050.000 F CFA sis à Abidjan, zone 2B, lot n°7, 05 BP 1248 Abidjan 05 RCCM CI-Abj-2009-B-3163, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur KABALANE MILADE JOSEPH, de nationalité sénégalaise;

2-Monsieur KOFFI KONIAN, majeur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Commune de Cocody Riviera 3, 28 BP 104 Abidjan 28, Tél : 05-85-60-60 lequel a élu domicile en sa propre demeure, représentant les ayants droit de Feu Koffi Konian Jacques ;

INTIMES

Représentés et concluant par la SCPA ABEL KASSI, KOBON & ASSOCIES, et Maître GOFFRI, avocats à la cour leurs conseils ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit 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 commerciale, a rendu l'ordonnance N°707/17 du 29 juin 2019, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploits en date du 05 juillet 2017 et 06 décembre 2017, **La société de DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN COTE D'IVOIRE**, a Déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **la société CIVILE IMMOBILIERE MILADE & JOSEPHINE et Monsieur KOFFI KONIAN**, à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du 28 juillet 2017, 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°1083 de l'an 2017;

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 ;
Le Ministère Public a qui le dossier a été communiqué le 04/01/2019, a requis qu'il plaise à la Cour ;

-Recevoir la société SDTM-CI en son appel ;
-L'y dire bien fondé ;
-Infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;
-Statuant à nouveau, dire qu'il n'a existé aucun contrat de bail entre les parties ;
-Débouter la SCI M&J de l'ensemble de ses demandes ;
-Mettre les dépens à la charge de la SCI M&J.

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 26 juillet 2019 ;
Advenue l'audience de ce jour vendredi 26 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier;

Vu les arrêts de cassation n°195/2016 du 03 mars 2016 et N°200/16 du 03 mars 2016 rendu par la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême ;

Vu le procès-verbal de constat d'huissier de justice et d'audition du 25 octobre 2017 dans lequel, la société CODCI, déclare occuper le lot litigieux, en vertu d'un contrat de bail conclu le 14 mai 2015, avec monsieur KOFFI KONIAN ;

Vu l'état foncier n°3050/2019 du 28 juin 2019 attestant que la SCI MILADE ET JOSEPHINE est propriétaire du lot litigieux, objet du TF N°1150 de Bingerville;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 04 février 2019 tendant à l'infirmation du jugement attaqué ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ; Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur KOFFI KONIAN représentant les ayants droits de feu KOFFI JACQUES a conclu avec la SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES en abrégé SDTM, **un contrat de bail à usage professionnel,** portant sur la parcelle de terrain non bâtie, sise à Treichville Boulevard Valéry Giscard D'Estaing, formant le lot 6, objet du Titre Foncier n°1150 de Bingerville;

Cependant, la parcelle de terrain louée à la SDTM a fait **l'objet de cession,** par acte notarié du 26 novembre 2013, au profit de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MILADE ET JOSEPHINE en abrégé SCI M & J ;

Estimant que la société SDTM est **un occupant sans titre ni droit** de la parcelle de terrain sus référencé, le nouvel acquéreur, en l'occurrence, la SCI MILADE ET JOSEPHINE a assigné celle-ci, en paiement d'une indemnité d'occupation par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan;

Les jugements n°1432 du 23 octobre 2014 et n°450 du 07 mai 2015 rendus par ledit Tribunal, qui ont condamné la société SDTM a payé à la SCI M & J une indemnité d'occupation ont fait l'objet de deux (02) pourvois en cassation, les 26 février et 09 juillet 2015 ;

Par arrêts n°195/16 et 200/16 du 03 mars 2016, la Chambre Judiciaire de la Cour Suprême a cassé et annulé les deux (02) jugements de condamnation et sur évocation débouté la SCI M & J de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation au motif que la société SDTM occupe la parcelle de terrain litigieuse, **en vertu d'un contrat de bail commercial en cours d'exécution** ;

PROCEDURE DE PREMIERE INSTANCE :

Les décisions de la Cour Suprême ayant conclu à la continuation du contrat de bail et non à son extinction par la vente dont se prévaut la SCI MILADE ET JOSEPHINE, celle-ci a assigné le 20 février 2017, la société SDTM, par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en paiement de la somme de 309.876.000 francs CFA représentant les loyers échus et impayés de juin 2014 à mars 2017 ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a rendu le **jugement n°707/2017 du 29 juin 2017 attaqué,** dont le dispositif est ci-dessous résumé :

-Dit la SCI MILADE ET JOSEPHINE bien fondée en son action ;

-Condamne la société SDTM à lui payer la somme de 309.876.000 francs CFA à titre de loyers échus et impayés ;

-Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ; -Condamne la défenderesse aux dépens ;

PROCEDURE D'APPEL

Exprimant une opinion contraire aux premiers juges, la société SDTM a relevé appel, par acte d'huissier de justice **du 05 juillet 2017,** à l'effet d'entendre la Cour d'Appel d'Abidjan prononcer l'infirmation du jugement sus référencé ;

Par un autre acte d'huissier de justice du **06 décembre 2017,** la société SDMT a assigné en intervention forcée monsieur KOFFI KONIAN ;

Pour une bonne administration de la justice, la Cour a ordonné la jonction des deux causes enregistrées au Rôle Général sous les numéros RG N°1083/17 et RG N°1997/17;

Au soutien de son appel, la société SDTM fait grief aux premiers juges de l'avoir condamné à payer des arriérés de loyers à la SCI MILADE ET JOSEPHINE alors que celle-ci n'est pas son bailleur ;

Elle affirme que seul, monsieur KOFFI KONIAN, représentant les ayants droits de monsieur KOFFI JACQUES, est son bailleur ;

En effet, déclare-t-elle, ce fut en fraude des droits de monsieur KOFFI KONIAN, son bailleur que la parcelle de terrain louée, a été cédée à la SCI MILADE JOSPEH, d'autant que celui-ci bénéficie d'une décision juridictionnelle définitive, ayant maintenu la

prénotation obtenue sur le Titre Foncier 1150 de Bingerville et annulé à son égard, toutes les inscriptions postérieures à ladite prénotation;

Dans ces conditions, estime-t-elle, l'acte notarié de vente du 23 novembre 2013 dont se prévaut la SCI MILADE ET JOSEPHINE ne lui est pas opposable, d'autant que ledit acte notarié ne peut être opposé à son bailleur, KOFFI KONIAN, de qui elle tient ses droits ;

En tout état de cause, souligne-t-elle, la SCI MILADE ET JOSEPHINE ne peut pas lui opposer sa qualité de bailleresse, dès lors que celle-ci ne lui a jamais signifié l'acte notarié de cession dont elle se prévaut ;

Monsieur KOFFI KONIAN, **INTERVENANT FORCE,** expose que la vente dont se prévaut la SCI MILADE ET JOSEPHINE a été conclu en fraude de ses droits;

Il précise que la société SDTM n'occupe plus les lieux loués, d'autant que depuis le 14 mai 2015 il a loué la parcelle de terrain litigieuse à la société CODCI ;

Il souligne que l'acte notarié dont se prévaut la SCI MILADE ET JOSEPHINE n'est pas opposable à la société SDTM, pour n'avoir jamais fait l'objet de signification à cette dernière ;

En réplique, la SCI MILADE ET JOSEPHINE, **INTIMEE** conclut au débouté de l'appel pour cause d'autorité de la chose jugée, en faisant valoir que la question de la propriété de la parcelle de terrain litigieuse a été déjà été tranchée par la Cour Suprême, dans ses deux arrêts de cassation du 03 mars 2016 ;

Elle indique qu'elle demeure créancière d'arriérés de loyers, d'autant pour avoir vainement entrepris un règlement amiable auprès de la société SDTM, en vue du recouvrement des arriérés de loyers réclamés ;

Le Ministère Public conclut à l'infirmation du jugement attaqué ;

SUR CE

EN LA FORME

• SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La SCI MILADE ET JOSEPHINE ayant eu connaissance de la procédure, il y a lieu de statuer contradictoirement ;

• SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

L'appel de la société SDTM ayant été régulièrement formé, il sied de le déclarer recevable;

SUR L'INTERVENTION FORCEE DE MONSIEUR KOFFI KONIAN L'intervention forcée de monsieur KOFFI KONIAN étant régulière, il convient de la recevoir ;

AU FOND

• SUR LE MERITE DE L'APPEL DE LA SOCIETE SDTM

Il est acquis aux débats comme résultant de l'état foncier n°3050/2019 du 28 juin 2019 qu'aucun droit réel immobilier n'est inscrit au profit de monsieur KOFFI KONIAN sur la parcelle de terrain litigieuse, objet du TF N°1150 de Bingerville;

Il est non moins constant comme résultant, tant de l'état foncier précité, que des arrêts de cassation de la Cour Suprême, que la SCI MILADE ET JOSEPHINE est propriétaire de la parcelle de terrain litigieuse, objet du TF N°1150 de Bingerville naguère occupé par la société SDTM;

C'est donc vainement que la société SDTM plaide l'inopposabilité de la qualité de propriétaire et partant de nouvel acquéreur, ayant succédé au bailleur initial ;

Le bail se poursuivant avec le nouvel acquéreur, dont les droits publiés au livre foncier, sont opposables à la SDTM, la SCI MILADE ET JOSEPHINE demeure créancière des arriérés de loyers réclamés ;

Cependant, la société SDMT n'occupe plus la parcelle de terrain dont s'agit depuis **le 14 mai 2015,** comme en fait foi, le procès-verbal de constat d'huissier de justice et d'audition du 25 octobre 2017;

La SCI MILADE ET JOSEPHINE ne contestant pas que la parcelle de terrain en cause, est occupée par la société CODCI, bénéficiaire en vertu d'un contrat de bail conclu le, 14 mai 2015, avec monsieur

KOFFI KONIAN, il sied de réformer le jugement entrepris, sur le montant du loyer réclamé ;

D'où il suit qu'il y a lieu de ne condamner la société SDTM à payer à la SCI MILADE ET JOSEPHINE que la somme de 100.254.000 francs CFA représentant les loyers échus et impayés de juin 2014 à avril 2015;

- SUR LES DEPENS

La société SDTM succombant, il convient de lui faire supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

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

Vu la jonction des deux causes enregistrées au Rôle Général sous les numéros RG N°1083/17 et RG N°1997/17;

-Déclare recevables tant l'appel de la SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN COTE D'IVOIRE que l'intervention forcée de monsieur KOFFI KONIAN;

REFORMANT LE JUGEMENT ENTREPRIS

-Condamne la SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN COTE D'IVOIRE à payer à la SCI MILADE ET JOSEPHINE, la somme de 100.254.000 francs CFA représentant les loyers échus et impayés de juin 2014 à avril 2015;

-Condamne la SOCIETE DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN COTE D'IVOIRE aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

DEBET
CPFII Plateau
Poste Comptable 8003
Enregistré le 24 JAN 2020
Reçu le 20/01/2020