

ABIDJAN, N° 263 du 25/02/2005
A.U. DROIT COMMERCIAL GENERAL : art. 106, 107 et 113 – NON PUBLICATION DU CONTRAT DE LOCATION-GERENCE – NULLITE DU CONTRAT (NON) – RESPONSABILITE ENVERS LES TIERS (OUI)

COUR D'APPEL D'ABIDJAN (COTE D'IVOIRE)
CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE
N°263 DU 25/02/2005

ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE
3^{ème} CHAMBRE

AFFAIRE :

Mr. BROU KOUAME (BELLO SOPHIA)

C/

Mr. KONAN KOUADIO BERNARD (Me ANDJEMIAN SERGE ERIC)

AUDIENCE DU VENDREDI 25 FEVRIER 2005

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Civile et Commerciale séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt cinq février deux mil cinq, à laquelle siégeaient :

- Monsieur KOUAME KRAH Président de Chambre – PRESIDENT ;
- Madame TIACOH MARTINE et Mr DAFFOT JONAS Conseillers à la Cour – MEMBRES ;
- Avec l'assistance de Maître ALLA KOFFI FULBERT, Greffier ;

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

ENTRE : Monsieur Brou KOUAME, né le 18 novembre 1962 à Abidjan, de nationalité Ivoirienne, commerçant domicilié à Yopougon ;

Appelant–

Comparant et concluant par Maître BELLO SOPHIA Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : Monsieur KONAN Bernard, né le 19 août 1960 à Daoukro Pasteur, de nationalité Ivoirienne domicilié à Cocody Angré, 16 BP. 1842 Abidjan 16 ;

Intimé

Comparant et concluant par Maître Andjémian Serge-Eric Avocat à la Cour, son conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier 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 Première Instance de Yopougon, statuant en la cause en matière civile a rendu le 08 juin 2004, le jugement 711 enregistré à Abidjan le 14 juillet 2004 (reçu : 90.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du mercredi 21 juillet 2004 du Ministère de Maître Diodan Koutouan Joséphine Huissier de Justice à Abidjan, Monsieur Brou Kouamé a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur Konan Kouadio Bernard ;

A comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 30 juillet 2004 pour entendre annuler ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du Greffe de la Cour sous le n° 756 de l'an 2004 ;

Appelé à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 11 février 2005 sur les pièces, conclusion écrites et orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger sur 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 vendredi 25 février 2005 ; Advenue l'audience de ce jour 25 février 2005, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et motifs ci-après ;

DES FAITS-PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'Huissier en date de 21 juillet 2004, Monsieur Brou Kouamé ayant pour conseil Maître Bello Sophia, Avocat a relevé appel du jugement civil contradictoire n° 711 rendu le 8 juin 2004 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon qui a disposé ainsi qu'il suit :

"Déclare Monsieur Konan Kouadio Bernard recevable en son action ;

L'y dit bien fondé ;

Constate l'expiration du protocole d'accord le liant à Monsieur Brou Kouamé ;

Ordonne l'expulsion de Monsieur Brou Kouamé des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Dit n'y avoir lieu à compensation ;

Condamne Monsieur Brou Kouamé à payer à Monsieur Konan Kouadio Bernard, la somme de 3.575.000 F au titre de charges d'exploitation de magasin allant de période d'avril 2003 à janvier 2004 et les somme à échoir à compter de 1^{er} février 2004 au départ définitif du défendeur des lieux loués ;

Ordonne l'exécution provisoire ;

Condamne Monsieur Brou Kouamé aux dépens" ;

Au soutien de son appel, Monsieur Brou Kouamé conclut par l'organe de son conseil Maître Bello Sophia Avocat, que suivant un protocole d'accord en date du 1^{er} février 2001, Monsieur Konan Kouadio Bernard lui a donné en gérance libre son supermarché dénommé "BEL AIR" sis à Yopougon ;

Que le loyer mensuel a été fixé à 325.000 F et devait se payer de la manière suivante :

- 100.000 F à verser directement au propriétaire des locaux et 225.000 F au bailleur Konan Kouadio Bernard ;

Qu'il s'est acquitté de ses loyers jusqu'à ce qu'il connaisse des difficultés de Trésorerie dues à la crise économique du moment ;

Qu'en dépit de ses propositions en vue d'établir un calendrier de paiement de ses arriérés de loyers, Monsieur Konan Kouadio Bernard s'est rendu au supermarché pour prendre des marchandises évalués à plus d'un million de francs pour selon ses dires, se faire justice ;

Qu'en la forme , le protocole d'accord sur lequel il se fonde pour solliciter son expulsion est nul pour n'avoir pas respecté les formalités de publication prévues à l'article 107 du traité OHADA sur le Droit Commercial ;

Qu'en outre, Monsieur Konan Kouadio Bernard n'a pas qualité pour agir parce que depuis le 30 avril 2003, dame Fofana Alimata, véritable propriétaire des locaux lui a donné congé pour une période allant du 1^{er} mai 2003 au 1^{er} août 2003 ; qu'il n'a nullement contesté ledit congé conformément à l'article 3 de la loi n° 77. 995 du 18 décembre 1977, acceptant ainsi que le bail qui le liait à dame Fofana Alimata prenne fin le 1^{er} septembre 2003 ; date à compter de laquelle, il n'avait plus le droit de lui sous-louer les locaux ;

Que le protocole d'accord du 1^{er} février 2001 étant devenu caduc, il a signé depuis le 1^{er} janvier 2002 un contrat de bail avec dame Fofana Alimata qui est désormais la seule personne habilité à demander son expulsion ;

Que subsidiairement au fond, les loyers échus et impayés avant le 1^{er} septembre 2003 étant ceux des mois d'Avril, Mai, Juin, Juillet et Août 2003, il reste devoir à Monsieur Konan Kouadio Bernard sur la base de 225.000 F par mois, la somme de 1.125.000 F de laquelle, en application du principe de la compensation, il y a lieu de déduire un million de francs représentant la valeur des marchandises emportées ;

Résistant à l'appel de Monsieur Brou Kouamé, Monsieur Konan Kouadio Bernard fait falloir par l'entreprise de son conseil, Maître Andjeminan Serge Eric, Avocat, que celui-ci reste lui devoir les loyers couvrant la période d'avril 2003 à février 2004 qui se chiffrent à 3.575.000 F;

Que la mise en demeure à lui adressée conformément à l'article 101 du traité OHADA relatif au droit commercial général étant restée infructueuse, il a, par exploit d'huissier fait savoir à Monsieur Brou Kouamé son

intention de ne plus renouveler le bail qui les liait comme le prévoit le protocole d'accord qui en tout état de cause, est arrivé à expiration le 1^{er} février 2004 ;

Que l'appelant qui a le plus intérêt à procéder à la publication de contrat pour préserver ses intérêts ne peut se prévaloir de sa propre turpitude pour invoquer la nullité du protocole d'accord ;

Que le moyen tiré du défaut de qualité pour agir est inopérant d'autant plus que l'appelant fait une confusion volontaire entre le local abritant le supermarché et l'exploitation dudit supermarché qui est sa propriétaire et qui fait l'objet de la location gérance ;

Qu'au surplus, si Monsieur Brou Kouamé payait directement 100.000 F de loyer à dame Fofana Alimata, elle ne lui aurait pas adressé le 25 août 2004, soit un mois après l'expulsion de celui-ci du supermarché, un exploit de mise en demeure d'avoir à payer la somme 1.000.0000 F représentant 10 mois d'arriérés pour la période allant de novembre 2003 à août 2004 ; Que la propriétaire des locaux ne pouvait donc pas signer un contrat de bail avec le sieur Brou Kouamé pour compter du 1^{er} janvier 2004 et réclamer à lui, l'ancien preneur, des loyers jusqu'au mois d'Août 2004 ;

Que le contrat de janvier 2004 est une manœuvre pour tromper la religion de la Cour ;

Qu'elle est donc prié la cour de débouter Monsieur Brou Kouamé de son appel et de confirmer le jugement ;

DES MOTIFS

Considérant que les parties ont conclu, qu'il sied de statuer par décision contradictoire ;

EN LA FORME

Considérant que l'appel est recevable pour être intervenu dans la forme et délai légaux ;

AU FOND :

Considérant que l'article 113 du traité OHADA sur le droit commercial général stipule que "jusqu'à la publication du contrat de location-gérance, le propriétaire du fonds est solidairement responsable ; qu'il s'ensuit que le non respect des mesures de publicité prévues par l'article 107 dudit traité, du contrat de location-gérance dans la quinzaine de sa date et l'expiration de son terme, n'entraîne pas la nullité du protocole d'accord instituant la location gérance contrairement aux allégations de Monsieur Brou Kouamé, mais est plutôt susceptible d'engager la responsabilité de Monsieur Konan Kouadio Bernard à l'égard des tiers ;

Considérant que le protocole d'accord de location gérance conclu entre Monsieur Konan Kouadio Bernard et Monsieur Brou Kouamé le 1^{er} février 2001 pour une durée de trois ans a pris fin le 1^{er} février 2004 pour Monsieur Konan Kouadio Bernard n'ayant pas donné son accord pour son renouvellement ;

Considérant que Monsieur Brou Kouamé reconnaît devoir à Monsieur Konan Kouadio Bernard les loyers des mois d'avril, mai, juin, juillet et août 2003 ;

Qu'il ne nie pas s'être maintenu dans les locaux jusqu'au premier février 2004, date de l'expiration du contrat de location gérance et même au delà, sans payer les loyers ;

Considérant que c'est conformément à l'article 106 du traité OHADA sur le droit commercial général que Monsieur Konan Kouadio Bernard a mis en location-gérance son fonds de commerce ;

Cette location n'est pas à confondre avec la location de locaux abritant le fonds de commerce dans laquelle Monsieur Konan Kouadio Bernard s'est engagé à l'égard de dame Fofana Alimata, propriétaire desdits locaux ;

Considérant que la preuve de marchandises d'une valeur de un million de francs emportées par Monsieur Konan Kouadio Bernard n'étant pas rapportée, c'est à bon droit que le tribunal a statué comme il l'a fait ;

Que dès lors, il échet de débouter Monsieur Brou Kouamé de son appel comme étant mal fondé et de confirmer en toutes ses dispositions, le jugement entrepris ;

Considérant que Monsieur Brou Kouamé succombe ; qu'il sied de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Reçoit Monsieur Brou Kouamé en son appel relevé du jugement civil n° 504 rendu le 8 juin 2004 par le Tribunal de première instance de Yopougon ;

AU FOND

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Le condamne aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

APPROUVE. MOT RAYE NUL RENVOI.