

DALOA, N° 72 du 27/02/2002
A.U. DROIT COMMERCIAL GENERAL : art. 91 et 92 – FIN DE BAIL
COMMERCIAL – DEFAUT DE DEMANDE DE RENOUVELLEMENT PAR ACTE
EXTRAJUDICIAIRE DANS LES TROIS MOIS PRECEDANT LA FIN DU BAIL –
EXPULSION

COUR D'APPEL DE DALOA
PREMIERE CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE
ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE
N°72/02 du 27/02/2002
N°231/01 du R.G

OBJET : APPEL CONTRE L'ORDONNANCE DE REFERE N° 92/01 DU 19/12/2001
DU PRESIDENT DU TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE MAN

AUDIENCE DU 27 FEVRIER 2002

COMPOSITION DE LA COUR

PRESIDENT : Monsieur YAPI N'KONOND AUGUSTE-ROGER, PREMIER
PRESIDENT,

CONSEILLERS : MESSIEURS ZINGBE POU ET ZAROU PREGNON

AVOCAT GENERAL : MESSIEURS OKOUBY YAO AUGUSTIN

GREFFIER : MAÎTRE KAKOU A SERGE

LES PARTIES :

APPELANTE : LA COMPAGNIE DE DISTRIBUTION DE COTE D'IVOIRE DITE
CDCI, dont le siège social est situé à Abidjan, rue des Thoniers, Angle boulevard du
port, 01 B.P. 1751 ABIDJAN 01, agissant aux poursuites et diligences de son
Directeur Général, le sieur ERIC RUIZ, de nationalité française.

Assistée de la SCPA- CHARLES DOGUE, ABBE YAO et associés, étude sise au
29, boulevard CLOZEL, 01 B.P 174 ABIDJAN Avocats à la Cour ses conseils ;

INTIME : AOUA TOURE, né en 1931 à DUEKOUE, de nationalité ivoirienne,
demeurant à DUEKOUE ;

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions des parties ;

En semble l'exposé des faits, procédure, prétentions et moyens des parties et motifs
ci-après ;

FAITS ET PROCEDURE

AOUA TOURE a donné à bail, depuis 1954 à la CFCI devenue Compagnie de
Distribution de Côte d'Ivoire dite CDCI, société anonyme ayant son siège social à
ABIDJAN, pour une période de deux ans renouvelable, un magasin à usage
commercial lui appartenant sis à DUEKOUE, les loyers correspondant à la durée du
contrat étant payables d'avance.-

Le bail a été renouvelé en 1999 et son échéance fixée au 30 juin 2001.

Par lettre du 16 février 2001, la CDCI a informé le propriétaire de ce qu'elle entendait
reconduire le contrat. Suivant courrier en date du 30 juin 2001, AOUA TOURE l'a
avisée de ce que n'ayant reçu de sa part aucune proposition de renouvellement, il
considérerait le bail comme rompu et par une autre correspondance du 10 août 2001, il
lui a notifié, puisqu'elle avait sollicité la modification du mode de paiement des loyers,
que ceux-ci doivent être acquittés comme d'habitude, faute de quoi les lieux doivent
être libérés puisqu'aussi bien depuis le premier juillet 2001 aucun contrat ne les lie.
Enfin, par une dernière lettre en date du 24 août 2001, il a autorisé le preneur à

demeurer dans ses locaux jusqu'au 31 août 2001 pour lui permettre de régulariser la situation afin d'aboutir à la signature d'un nouveau.

Sur ces entrefaites, AOUA TOURE a, le 12 octobre 2001, fait servir à la CDCI sommation d'avoir à payer la somme de 4.800.000F correspondant à vingt quatre mois de loyers échus et impayés, puis par acte du 28 novembre 2001, il l'a assigné en expulsion des lieux loués devant le juge des référés de MAN.

Aux termes de son ordonnance N°92 rendue le 19 décembre 2001, le juge saisi a fait droit à la demande.

Cette décision a été signifiée le 22 décembre 2001.

Par acte du 09 janvier 2002, la CDCI en a relevé appel.

Suivant arrêt avant- dire- droit N°24/02 en date du 23 janvier 2002, la cour d'Appel de ce siège a déclaré ledit appel recevable.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

La CDCI représentés par Maîtres DOGUE, ABBE et sa société, Avocats à la cour, a sollicité, dans son acte d'appel, l'infirmité de l'ordonnance entreprise.

Elle a d'abord expliqué qu'ayant, par lettre du 16 février 2001, formulé une demande de renouvellement du bail, elle a considéré que le consentement du propriétaire était acquis et après avoir reçu le courrier en date du 30 juin dans lequel AOUA TOURE lui a notifié qu'elle n'a fait aucune proposition quant à la reconduction du contrat, elle lui a signifié par acte d'huissier du 05 juillet 2001 une demande à cette fin.

Elle a ensuite fait valoir que la demande en expulsion n'a pas été précédée de la mise en demeure prescrite par l'article 101 de l'acte uniforme portant droit commercial général du traité OHADA et dont les dispositions sont d'ordre public si bien que le premier juge n'aurait pas dû y faire droit.

Enfin, elle a soutenu qu'il existe entre les parties une difficulté sérieuse sur le renouvellement du bail et le montant des loyers qui ne relève en aucune manière du juge des référés dont la compétence est discutable compte tenu des termes du traité OHADA qui renvoient pour la décision d'expulsion en cas de non paiement du loyer à la juridiction compétente.

AOUA TOURE a conclu à la confirmation de la décision attaquée.

Il a pour l'essentiel soutenu que le contrat étant arrivé à terme depuis le 30 juin 2001, il n'existe plus de bail commercial entre les parties et le traité OHADA ne peut trouver application au cas d'espèce. Aussi, en se maintenant dans les lieux loués sans titre ni droit, la CDCI comme-t-elle une voie de fait à laquelle il faut mettre fin, surtout que celle-ci a avoué qu'elle a refusé de se soumettre à ses exigences.

MOTIFS

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

Considérant que par arrêt avant- dire- droit N° 24/02 en date du 23 janvier 2002, la cour d'Appel de ce siège a déjà déclaré recevable l'Appel interjeté par la CDCI ; qu'il y a lieu de s'en rapporter ;

AU FOND

Considérant qu'aux termes de l'article 91 de l'acte uniforme portant droit commercial général du traité OHADA, le droit au renouvellement du bail à durée déterminé ou indéterminée 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

Que l'article 92 dudit acte dispose : "dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail, en vertu de l'article 91 ci-dessus, peut demander le renouvellement de celui-ci par acte extrajudiciaire, plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.

Le preneur qui n'a pas formulé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail" ;

Considérant qu'il est constant que les parties ont conclu en 1999 un bail commercial pour une durée de deux ans ;

Considérant que la CDCI qui n'a pas justifié qu'elle a formulé par acte extrajudiciaire, au plus tard trois mois avant le 30 juin 2001, date d'expiration dudit bail, sa demande de renouvellement du contrat ; que son maintien dans les lieux constitue un acte manifestement illégal qui cause à AOUA TOURE un préjudice qu'il importe de faire cesser d'urgence en ordonnant son expulsion ;

Considérant dès lors que l'ordonnance de référé querellée procède d'une saine application des faits de la cause et d'une juste application de la loi ; qu'il y a lieu de la confirmer par substitution de motifs ;

Considérant que la CDCI succombe ;

Qu'il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

EN LA FORME

S'en rapport à l'arrêt avant-dire-droit N°24/02 en date du 23 janvier 2002 de la cour d'Appel de ce siège qui a déjà déclaré recevable l'appel interjeté par la compagnie de Distribution de Côte d'Ivoire dite CDCI,

AU FOND

Déclare ledit appel mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance N°92/01 rendue le 19 décembre 2001 par le juge des référés de MAN par substitution de motifs ;

Condamne la compagnie de Distribution de Côte d'Ivoire dite CDCI aux entiers dépens.

Prononcé publiquement par le Président de Chambre les jour, mois et an que dessus.

Lequel Président a signé la minute avec le Greffier.