

KF/KAD/GS
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

**COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N° 612/2020

**ARRÊT
CONTRADICTOIRE
du 29 /04/ 2021**

1^{ÈRE} CHAMBRE

Affaire :

Monsieur D. A
(Maître ABIE Modeste)

Contre

La société LAVINO TRUST SCP
(Maître BALLE Yabo Joseph)

ARRÊT

Contradictoire

Vu l'arrêt avant dire droit RG N°612/2020
du 04 février 2021 de la Cour de Céans ;

Dit mal fondé l'appel de Monsieur D. A
interjeté contre le jugement RG
N°3534/2019 rendu le 15 janvier 2020 par le
Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses
dispositions ;

Condamne Monsieur D. A aux dépens de
l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU JEUDI 29 AVRIL 2021**

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du jeudi vingt-neuf avril de l'an deux mil
vingt et un tenue au siège de ladite Cour, à laquelle
siégeaient :

Docteur **KOMOIN François**, Premier Président de la Cour
d'Appel de Commerce d'Abidjan ;

Madame POKOU Bekanty Marie- France Annick
épouse TORO, Messieurs NIAMKEY K. Paul, TALL
Yacouba et SILUE Daoda, Conseillers à la Cour,
Membres ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME Kouamé Narcisse**,
Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur D. A, né majeur, pharmacien, de nationalité
Ivoirienne, exerçant sous la dénomination commerciale de
« Pharmacie Saint Lazare », demeurant à Abidjan-Plateau
secteur Cash Center, 04 BP 1583 Abidjan 04, Tel : 20 20 12
34, lequel fait élection de domicile en sa propre demeure en
ladite ville ;

Appelant représenté par Maître ABIE Modeste, avocat près
la Cour d'appel ;

D'UNE PART ;

ET ;

La société LAVINO TRUST SCP, société Civile
Particulière, dont le siège social est à Abidjan-Plateau,
Immeuble Djékanou, 1^{er} étage, 01 BP 891 Abidjan 01, tel : 20
22 22 01/20 31 69 05, Fax : 20 22 22 14, prise en la personne
de son représentant légal, Monsieur **ABDOULAYE DIALLO**,
son administrateur, de nationalité ivoirienne, demeurant ès
qualité audit siège social ;

Intimée, représentée par Maître BALLE Yabo Joseph, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Boulevard de la République, face Stade Houphouët Boigny, Cour intérieure de l'Institut de Formation Ste Marie, tel : 56 56 68 12/71 73 71 79 ;

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 ;

Par arrêt avant dire droit RG N° 612/2020 du 04 février 2021, la Cour d'appel de Cécans a statué en ces termes :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Rejette le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'opposition au paiement du loyer soulevé par Monsieur D. A;

Déclare recevable l'appel de Monsieur D. A interjeté contre le jugement RG N° N°3534/2019 rendu le 15 janvier 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Avant dire droit

Invite Monsieur D. A à produire l'échéancier de paiement établi avec l'administration fiscale portant sur le paiement des loyers du local qu'il occupe et les preuves de paiement conformes à cet échéancier ;

Invite la société LAVINO TRUST SCP à produire toutes pièces attestant que la mainlevée de l'opposition adressée à la société PROSUMA concerne aussi l'appelant ;

Renvoie la cause et les parties à cet effet à l'audience du 18 février 2021 ;

Réserve les dépens. » ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour le 18 mars 2021, puis le délibéré a été rabattu et la cause renvoyée au 25 mars 2021 pour production de pièces ;

A cette dernière évocation, la cause a été mise en délibéré pour le 22 avril 2021, prorogé au 29 avril 2021 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'ordonnance de clôture de la mise en état en date du 11 décembre 2020 du conseiller rapporteur ;

Vu l'arrêt avant dire droit RG N°612/2020 du 04 février 2021 ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 30 septembre 2020, Monsieur D. A a relevé appel du jugement RG N°3534/2019 rendu le 15 janvier 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception d'incompétence et les fins de non-recevoir soulevées par Monsieur D. A comme étant inopérantes ;

Déclare recevable l'action initiée par la société LAVINO TRUST ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne Monsieur D. A à lui payer la somme de trente-quatre millions (34.000.000) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés de septembre 2012 à septembre 2019 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de Monsieur D. A du local contigu au supermarché CASH CENTER sis à Abidjan-Plateau qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Déboute la société LAVINO TRUST du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne Monsieur D. A aux dépens de l'instance. » ;

A l'appui de son appel, Monsieur D. A explique que la société LAVINO TRUST SCP lui a donné à bail un local dans lequel il exploite une officine moyennant un loyer mensuel de 400.000 F CFA ;

Il indique que la société LAVINO TRUST SCP étant redevable des services des impôts, l'administration fiscale lui a notifié une opposition au paiement du loyer en date du 05 février 2019 pour le recouvrement de la somme de 49.709.100 F CFA, outre les pénalités d'un montant de 6.462.184 F CFA ; laquelle a été transmise à l'intimée ;

Il prétend qu'au mépris de cette opposition des services des impôts, la société LAVINO TRUST SCP prétextant qu'il n'exécute pas ses obligations consistant au paiement des loyers, lui a fait servir une mise en demeure en date du 09 juillet 2019 d'avoir à lui payer la somme de 33.200.000 F CFA en principal, au titre des loyers impayés, outre les frais et pénalités de retard ;

Il déclare qu'ayant obtenu du service des impôts un échéancier pour le règlement des sommes dues par l'appelante à l'administration fiscale, il ne s'est pas exécuté et la société LAVINO TRUST SCP a saisi le Tribunal de Commerce d'Abidjan aux fins de résiliation du contrat de bail liant les parties, d'expulsion et de paiement des arriérés de loyers ; et ladite juridiction a rendu le jugement dont le dispositif est sus indiqué ;

Monsieur D. A sollicite l'infirmer de ce jugement au motif qu'il est intervenu au mépris de l'opposition au paiement du loyer à lui servie par l'administration fiscale, créancière de la société LAVINO TRUST SCP ;

Il fait valoir qu'en raison de cette opposition, il ne pouvait pas payer les loyers à l'intimée, sauf pour cette dernière à rapporter la preuve qu'elle s'est acquittée du montant réclamé ou obtenu la mainlevée de l'opposition ;

Il indique que cette preuve n'étant pas établie en l'espèce, la mainlevée d'opposition produite par la société LAVINO TRUST SCP concernant uniquement la société PROSUMA, c'est à tort que le Tribunal a résilié le contrat de bail liant les parties pour non-paiement de loyer ;

Il prie en conséquence la Cour d'infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau, déclarer mal fondées les prétentions de la société LAVINO TRUST SCP ;

En réplique, la société LAVINO TRUST SCP soulève, sur le fondement de l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'irrecevabilité des moyens nouveaux développés en cause d'appel ;

Elle explique que l'appelant ne s'est à aucun moment, tant en première instance que lors de la mise en demeure à lui servi, prévalu d'une opposition à lui faite par l'administration fiscale de lui payer les loyers ;

Elle prétend qu'en invoquant ce moyen en cause d'appel, Monsieur D. A formule une nouvelle demande qui doit être déclarée irrecevable ;

En outre, la société LAVINO TRUST SCP fait valoir que Monsieur D. A exerçant sous la dénomination commerciale de « Pharmacie Saint Lazare » a cessé de payer les loyers du local qu'il occupe depuis 2012 et ne rapporte pas la preuve de s'être acquitté desdits loyers entre les mains de l'administration fiscale ;

En effet, elle relève que l'appelant ne produit pas l'échéancier de paiement qu'il prétend avoir établi avec cette administration en vue de lui verser les loyers d'une part, et d'autre part, elle s'est acquittée des arriérés d'impôts qu'elle a accusé en raison du non-paiement du loyer par ce dernier et a obtenu une mainlevée de l'opposition au paiement du loyer servi à ses locataires par l'administration fiscale ;

Elle précise que contrairement aux allégations de Monsieur D. A, l'opposition au paiement du loyer ayant été notifiée à tous les locataires de l'immeuble pour un montant de 56.000.000 F CFA, la mainlevée produite au dossier et adressée à la société PROSUMA concerne tous les locataires ;

Elle en déduit que l'opposition au paiement du loyer sur lequel se fonde Monsieur D. A ne peut valoir et doit être rejetée, et le jugement entrepris confirmé en toutes ses dispositions ;

Par arrêt avant dire droit RG N°612/2020 du 04 février 2021, la Cour de céans a déclaré recevable l'appel de Monsieur D. A interjeté contre le jugement RG N°3534/2019 rendu le 15 janvier 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, invité Monsieur D. A à produire l'échéancier de paiement établi avec l'administration fiscale portant sur le paiement des loyers du local qu'il occupe et les preuves de paiement conformes à cet échéancier et la société LAVINO TRUST SCP à produire toutes pièces attestant que la mainlevée de l'opposition adressée à la société PROSUMA concerne aussi l'appelant ;

En exécution de cet arrêt, la société LAVINO TRUST SCP a versé au dossier de la procédure plusieurs pièces ;

Quant à Monsieur D. A, il n'a produit aucune pièce ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision et la recevabilité de l'appel

Considérant la Cour a déjà, par décision avant dire droit RG N°612/2020 du 04 février 2021, statué sur ces points ;

Qu'il y a lieu de s'y référer ;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant que Monsieur D. A fait grief au premier juge d'avoir prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonné son expulsion du local occupé pour non-paiement de loyer, alors que l'inexécution de ses obligations à l'égard de la société LAVINO TRUST SCP est due à l'opposition au paiement du loyer en date 05 février 2019 qui lui a été adressée par l'administration fiscale avec laquelle il a établi un échéancier de paiement ;

Qu'il sollicite l'infirmité du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Considérant que la société LAVINO TRUST SCP s'y oppose et soutient que l'appelant ne rapporte pas la preuve du paiement du loyer à l'administration fiscale ;

Considérant que l'article 1315 du code civil dispose :
« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

Qu'il résulte de cette disposition que la charge de la preuve incombe, non seulement à celui qui prétend être créancier d'une obligation, mais également à celui qui prétend s'être acquitté de son obligation ;

Considérant qu'en l'espèce, il est constant tel qu'il résulte de la mise en demeure en date du 09 juillet 2019, que monsieur D. A reste devoir à la société LAVINO TRUST SCP des arriérés de loyers ;

Qu'il est également établi à l'analyse du courrier en date du 15 février 2021 adressé par le receveur de l'impôt foncier

du Plateau à l'administrateur de la société LAVINO TRUST SCP produit au dossier de la procédure que contrairement aux allégations de monsieur D. A, celui-ci n'a établi aucun échéancier de paiement des loyers avec cette administration, encore moins payé les loyers réclamés entre ses mains ;

Qu'en effet, le receveur de l'impôt foncier du Plateau écrit dans ledit courrier ceci : « ... nous tenons à signaler qu'aucun protocole d'accord n'a été signé entre le Receveur de l'impôt Foncier et la Pharmacie Saint LAZARE. Aussi, suite à l'opposition de paiement de loyer servie le 05 février 2019, la Pharmacie Saint Lazare n'a payé que le somme de 100.000 F CFA... » ;

Qu'il en résulte que l'appelant ne rapporte pas la preuve qu'il s'est acquitté de son obligation de payer les loyers ;

Or, considérant que l'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* » ;

Qu'en outre, l'article 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise que: « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation* »;

Qu'il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

Considérant qu'en l'espèce, il est acquis aux débats que Monsieur D. A exerçant sous la dénomination commerciale de « Pharmacie Saint Lazare » n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers ; de sorte qu'il reste devoir des arriérés de loyers à son bailleur ;

Que c'est donc à bon droit que le premier juge a prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties pour non-paiement de loyer et ordonné l'expulsion de l'appelant ;

Qu'il y a lieu de dire son appel mal fondé et confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que Monsieur D. A succombe à l'instance ;

Qu'il convient de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Vu l'arrêt avant dire droit RG N°612/2020 du 04 février 2021 de la Cour d'appel de Céans ;

Dit mal fondé l'appel de Monsieur D. A interjeté contre le jugement RG N°3534/2019 rendu le 15 janvier 2020 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Condamne Monsieur D. A aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNÉ LE PREMIER PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.