KF/BJH/AE

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 289/2024

ARRÊT CONTRADICTOIRE
N° 678/2024
du 18/07/2024

1ère CHAMBRE

Affaire

Monsieur B.A.G
(Cabinet BOA Olivier Thierry)

Contre

NSIA BANQUE Côte d'Ivoire (NSIA BANQUE CI)
(SCPA DOGUÉ-ABBÉ Yao & Associés)

ARRÊT

Contradictoire

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare Maître B.A.G recevable en son appel interjeté du jugement N° 4549 rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Le condamne aux dépens de l'instance ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU JEUDI 18 JUILLET 2024

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi dix-huit juillet de l'an deux mil vingt-quatre tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

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

Madame ASSI Eunice Patricia épouse AYIÉ et Messieurs René DELAFOSSE, TALL Yacouba et KOIZAN Guy, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAMÉ A. Danielle Micheline**, Greffier ;

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

ENTRE :

MONSIEUR B.A.G, majeur de nationalité ivoirienne, notaire, demeurant à Abidjan, dont l'Étude est dans la commune du Plateau, immeuble ex BIAO ;

Appelant,

Représenté et concluant par son Conseil, le Cabinet BOA Olivier Thierry, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Avenue LAMBLIN, TOUR BIAO, 15ème Étage, Porte 1502, Tél. : 27.20.21.27.63/64, Fax. : 27.20.22.77.54, 01 BP 5465 Abidjan 01 ;

D'UNE PART ;

ET ;

NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE, en abrégé NSIA Banque CI, anciennement BIAO Cote d'Ivoire, Société Anonyme avec Conseil d'Administration au capital de 24.734.572.000 F CFA, dont le siège social est à C-22 Rue Goyavier, Avenue Jean Mermoz, Cocody, ayant pour établissement Principal Abidjan Plateau 8-10, Avenue Joseph ANOMA, 01 B.P.1274 Abidjan 01, Tél. :

27.20.20.07.20 ; Fax : 27.20.20.07.00, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobile d'Abidjan sous le numéro CI-AB J-01-1981-B 14-52029, inscrit sur la Liste des Banques de Côte d'Ivoire (LBCI) sous numéro A 00420Q, agréée en qualité de banque par arrêté numéro 1648 du 30/12/1980 pris par le Ministre de l'Économie et des Finances, titulaire du compte contribuable n° 0100388U, prise en la personne de son représentant légal, monsieur YACÉ Léonce, son Directeur Général, de nationalité ivoirienne, demeurant en cette qualité audit siège social ;

Intimée,

Représentée et concluant par son Conseil, la SCPA DOGUÉ-ABBÉ YAO & Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 29 boulevard Clozel, 01 BP 174 Abidjan 01, Tél. : 27.20.22.21.27/27.20.21.70.55, Cel. : 27.20.21.14.49, Email : cabinet@dogue-abbeyao.ci ;

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 ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause, a rendu le 21 décembre 2022 un jugement N° 4549/2022 en ces termes :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action de la société NSIA BANQUE ANCIENNEMENT DÉNOMMÉE BIAO Côte d'Ivoire recevable ;

L'y disons partiellement fondée ;

Fixe le nouveau montant du loyer mensuel de l'appartement de cinq (05) pièces situé au 12ème étage de la Tour NSIA Banque sise au Plateau pris à bail par maitre B.A.G comme suit : loyer mensuel principal deux millions cinq cent vingt-six mille deux cent soixante-dix-sept (2.526.277) F CFA, charge locative trois cent vingt-huit mille cinq cent (328.500) F CFA, soit un loyer mensuel de deux millions huit cent cinquante mille sept cent soixante-dix-sept (2.854.777) F CFA ;

Déboute la société NSIA BANQUE anciennement BIAO Côte

d'Ivoire du surplus de ses prétentions ;

Condamne maitre B.A.G aux entiers dépens de l'instance. » ;

Par acte d'appel du 25 mars 2024 suivi d'avenir d'audience du 02 mai 2024 de Maître DJIEZION Jocelin, Commissaire de justice à Soubré, monsieur B.A.G a interjeté appel contre le jugement sus énoncé et, par le même acte, assigné la NSIA BANQUE Côte d'Ivoire à comparaître le 16 mai 2024 par-devant la Cour d'Appel de ce siège pour s'entendre infirmer le jugement querellé ;

Enrôlée sous le N° 289/2024 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée le 16 mai 2024 ;

À cette audience, une mise en état est ordonnée, confiée à madame OUATTARA Assetou en qualité de conseiller rapporteur ;

Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 149/2024 du 20 juin 2024, puis la cause renvoyée au 20 juin 2024 ;

À cette date, l'affaire est mise en délibéré pour le 18 juillet 2024 ;

Advenue cette audience, la Cour vidant son délibéré, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï 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 de Commissaire de justice en date du 25 mars 2024, suivi de l'avenir d'audience du 02 mai 2024, Maitre B.A.G a relevé appel du jugement N° 4549/2022 rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action de la société NSIA BANQUE ANCIENNEMENT DÉNOMMÉE BIAO Côte d'Ivoire recevable ;

L'y disons partiellement fondée ;

Fixe le nouveau montant du loyer mensuel de l'appartement de cinq (05) pièces situé au 12ème étage de la Tour NSIA Banque sise au Plateau pris à bail par maitre B.A.G *comme suit : loyer mensuel principal deux millions cinq cent vingt-six mille deux cent soixante-dix-sept (2.526.277) F CFA, charge locative trois cent vingt-huit mille cinq cent (328.500) F CFA, soit un loyer mensuel de deux millions huit cent cinquante mille sept cent soixante-dix-sept (2.854.777) F CFA ;*

Déboute la société NSIA BANQUE anciennement BIAO Côte d'Ivoire du surplus de ses prétentions ;

Condamne maitre B.A.G aux entiers dépens de l'instance. » ;

À l'appui de son appel, Maitre B.A.G expose que suivant contrat de bail à usage professionnel du 2 janvier 2020, la société NSIA BANQUE lui a donné en location un appartement de cinq (05) pièces situé au 12ème étage de la Tour NSIA BANQUE sis dans la commune du Plateau pour les besoins de son étude de Notaire, moyennant un loyer mensuel de sept cent dix mille (710.000) F CFA, charges non comprises ;

Elle ajoute que sans raison valable, ladite société a sollicité et obtenu du Tribunal de Commerce d'Abidjan la révision du loyer qu'elle a fixé désormais à deux millions huit cent cinquante-quatre mille sept cent soixante-dix-sept (2.854.777) F CFA ; raison pour laquelle elle a relevé appel de sa décision ;

Elle fait observer que le jugement querellé encourt infirmation, car, en cours de la procédure, la NSIA BANQUE a entrepris des discussions avec l'État de Côte d'Ivoire à qui elle a cédé son bien immobilier le 31 décembre 2022 ; de sorte que le jugement est devenu sans objet, dans la mesure où elle ne représente aucun intérêt juridique pour la NSIA BANQUE du fait de la cession ; de même pour l'État de Côte d'Ivoire qui, n'étant pas partie au litige, ne peut en tirer profit en s'en prévalant ;
En outre, elle relève que le premier juge a fixé le nouveau loyer au quadruple du premier, en se fondant sur les conclusions de l'expert sans tenir compte des observations et

réserves par elle émises relativement à la vétusté du bâtiment et la défectuosité de la climatisation ;

Aussi, prie-t-elle la Cour d'infirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, fixer le nouveau loyer en tenant compte de la valeur locative réelle du local loué ;

En réplique, la NSIA BANQUE, fait valoir que, contrairement aux allégations de Maître B.A.G, le jugement querellé n'est pas sans objet, car elle a intérêt à s'en prévaloir en cas de confirmation pour lui réclamer le reliquat des loyers échus et impayés avant la cession de l'immeuble ;

En plus, relève-t-elle, l'expertise ordonnée par le premier juge a été réalisée conformément aux règles de l'art, et le rapport qui en est issu n'a fait l'objet d'aucune contestation de la part des parties ; de sorte que c'est à bon droit qu'il l'a homologué et pris comme base de sa décision ;

Elle exhorte par conséquent la Cour à rejeter les prétentions de l'appelante et confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que la société NSIA BANQUE a fait valoir ses moyens ;

Qu'il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Maitre B.A.G relevé du jugement N° 4549 rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan est conforme aux exigences légales de forme et délai ;

Qu'il y a lieu de le recevoir ;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant que Maître B.A.G sollicite l'infirmation du

jugement querellé, motif pris de ce que le premier juge n'a pas tenu compte de la valeur locative réelle de l'appartement, eu égard à la vétusté de l'immeuble et à la défectuosité de la climatisation ;

Considérant que la société NSIA BANQUE, quant à elle, fait valoir que le premier juge a fondé sur sa décision sur une expertise contradictoire non contestée par les parties, de sorte qu'elle mérite d'être confirmée ;

Considérant que selon l'article 116 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, « *les parties fixent librement le montant du loyer, sous réserve des dispositions législatives et règlementaire applicables.*
Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement au titre de l'article 123 ci- après » ;

Qu'il est précisé à l'article 117 du même Acte uniforme qu'« *à défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente, statuant à bref délai, est saisi par la partie diligente.*
Pour fixer le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments suivants :

- la situation des locaux ;
- leur superficie ;
- l'état de vétusté ;
- le prix des loyers commerciaux couramment pratiqué dans le voisinage pour des locaux similaires » ;

Qu'il résulte de l'analyse combinée de ces textes que les parties fixent librement le loyer, qui peut être révisé d'un commun accord lors de chaque renouvellement du contrat de bail ou par la juridiction compétente en cas de mésentente entre celles-ci, en tenant compte de certains critères ;

Qu'en l'espèce, il est établi que depuis 16 ans le loyer de l'appartement n'a pas varié en violation du contrat de bail qui prévoit, en son article 2, une révision du loyer chaque deux ans ;

Qu'en plus, pour se déterminer ainsi qu'il l'a fait, le premier juge s'est fondé sur une expertise contradictoire tenant compte des exigences légales ; que cette expertise n'a pas été remise en cause par l'appelant, qui invoque à présent la vétusté de l'immeuble et la défectuosité de la climatisation sans en rapporter la preuve ;

Qu'enfin, la cession de l'immeuble à l'État de Côte d'Ivoire n'empêche pas la NSIA Banque de jouir du bénéfice de la décision tendant à la révision des loyers, dans la mesure où le reliquat des loyers échus et impayés depuis l'augmentation lui sont dus ; de sorte c'est à bon droit que le premier juge a pris la décision querellée ;

Qu'il y a lieu dès lors, de la confirmer dans toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que Maître B.A.G succombe ;

Qu'il convient de le condamner aux dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare Maître B.A.G recevable en son appel interjeté du jugement N° 4549 rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Le condamne 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./.