

G/S

N° 558 CIV  
DU 15/12/2017

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE  
16 AOÛT 2018

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN- COTE D'IVOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 15 DECEMBRE 2017

**AFFAIRE :**

M. DOUKOURE MOHAMED  
LEON DANIEL MARIE JOSEPH

(SCPA N'GOAN, ASMAN &  
ASSOCIES)

c/

M. DARWICHE ALI NASRAT

(Me AYEKOUE TEBY)

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi quinze Décembre deux mil dix sept**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,

Monsieur **MOUSSO GNAMIEN PAUL** et Monsieur **TRAORE DJOUHATIENE**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUA**, Greffier,

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

**ENTRE : Monsieur DOUKOURE MOHAMED LEON DANIEL MARIE-JOSEPH**, né le 11 Avril 1949 à Dimbokro, ayant-droit de feus DOUKOURE IBRAHIMA et DOUKOURE FRANCOISE, Retraité, de nationalité Ivoirienne domicilié à Abidjan Cocody les II Plateaux, 01 BP 531 Abidjan 01 ;

**APPELANT**

Représenté et concluant par la SCPA N'GOAN, ASMAN et Associés, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET : Monsieur DARWICHE ALI NASRAT**, né le 27 juin 1966 à Adzopé, Commerçant de nationalité libanaise, domicilié à Abidjan-Marcory Résidentiel, 26 BP 239 Abidjan 26 ;

**INTIME**

Représenté et concluant par Maître AYEKOUE TEBY, Avocat à la Cour, son conseil ;



Expédition délivrée le 16/12/18  
à M. AYEKOUE  
TEBY -

## 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 ;

**FAITS** : La Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N° 624-1<sup>ère</sup>A du 30/07/2015 enregistré à Abidjan Plateau le 20/12/2015 (reçu : 18.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 20 mai 2016, le sieur DOUKOURE MOHAMED LEON DANIEL MARIE-JOSEPH a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné M. DARWICHE ALI NASRAT à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 03 juin 2016 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° 783 de l'an 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 10/11/2017 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 10/02/2017 a requis qu'il plaise à la Cour déclarer l'appel de monsieur DOUKOURE Mohamed Léon Daniel Marie Joseph recevable ; L'y dire bien fondé ; Dire que le preneur avait consenti à la clause lui interdisant de modifier les lieux loués sans autorisation préalable expresse et écrite du bailleur et qu'elle lui est opposable ; Dire qu'il a volontairement décidé de ne pas la respecter ; Dire par conséquent qu'aucune indemnité fondée sur la théorie des impenses ne lui est due ; Le débouter de sa demande d'exécution provisoire devenue sans objet ; Le condamner au dépens ;

**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 23 juin 2017, délibéré qui a été rabattu et la cause renvoyée au 10 novembre 2017 pour retenue. A cette audience, l'affaire a été mise en délibéré pour le 1<sup>er</sup> décembre 2017, délibéré qui a été prorogé au 15 décembre 2017 ;



Advenue l'audience de ce jour, 15 décembre 2017, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

**LA COUR**

Vu l'article 6 du contrat de bail à usage d'habitation liant les parties ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 14 mars 2017 tendant à l'infirmité du jugement attaqué ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**EXPOSÉ DU LITIGE**

Suivant contrat de bail écrit du 05 mars 2000, madame DOUKOURE FRANÇOISE a donné à bail à monsieur DARWICHE ALI NASRAT, sa villa à usage d'habitation sise à Marcory Résidentiel, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 350.000 francs CFA ;

Ledit contrat, contenait à l'article 6, une clause interdisant à monsieur DARWICHE d'entreprendre des modifications ou transformations dans les lieux loués, **sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur ;**

Au décès de dame DOUKOURE FRANÇOISE, la bailleuse, le bail s'est poursuivi avec les ayants droits de celle-ci dont monsieur DOUKOURE MOHAMED LEON DANIEL est le représentant;

Contestant le congé à lui servi en vue de le voir faire place nette des lieux loués et excipant à cette occasion, des impenses par lui réalisées, monsieur DARWICHE ALI NASRAT a assigné monsieur DOUKOURE MOHAMED LEON DANIEL, par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan à l'effet de voir ladite juridiction :

-Condamner la succession de feu DOUKOURE à lui payer la somme de 109.132.900 francs CFA à titre de remboursement des frais des travaux de rénovation et d'extension de la villa qu'il occupe;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant toutes voies de recours ;

Ne s'estimant pas suffisamment éclairé, le Tribunal a ordonné, par jugement avant dire droit n°179 du 12 mars 2015, une expertise immobilière à l'effet de déterminer l'existence ou non d'impenses et si ceux-ci revêtent l'aspect somptuaire ou utile et nécessaire ;

A l'issue de l'expertise réalisée contradictoirement, l'homme de l'art désigné par le Tribunal a conclu qu'aucun des travaux n'a revêtu un caractère somptuaire et évalué le coût des impenses utiles et nécessaires réalisées par monsieur DARWICHE ALI à la somme de 107.105.997 francs CFA, sur la base des devis produits et des reçus de paiement effectivement honorés;

Ce fut sur ces entrefaites, que le tribunal a vidé sa saisine, en rendant le jugement n°624 du 30 juillet 2015, dont le dispositif est ci-dessous résumé :

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

-Déclare DARWICHE ALI partiellement fondé en son action ;

-Constata la réalisation d'impenses dans le logement qu'il occupe et à lui donné en location par les époux DOUKOURE MOHAMED ;

-Dit que lesdites impenses sont opposables aux héritiers desdits époux ;

-Homologue le rapport d'expertise immobilière réalisée ;

-Condamne lesdits héritiers au paiement de la somme de 107.105.997 francs CFA au titre de la valeur des impenses réalisées ;

-Dit toutefois, que cette somme d'argent ne devra être acquittée au preneur qu'après son départ effectif des lieux qu'il occupe ;



-Dit en conséquence, n'y avoir lieu à exécution provisoire de la décision ;

-Condamne DOUKOURE MOHAMED DANIEL MARIE JOSEPH aux dépens ;

Pour statuer comme ci-dessus indiqué et condamner les ayants droits de feu DOUKOURE FRANÇOISE à rembourser les impenses réalisées par monsieur DARWICHE ALI, les premiers juges ont retenu que les clauses du contrat de bail liant les parties étaient stéréotypées, d'autant que les formules dudit contrat étaient préétablies ;

Ils en ont déduit que les parties ne se s'étaient donc accordées que sur les éléments essentiels du contrat tel que la chose louée et le prix, d'autant que seules ces mentions étaient écrites de la main des parties elles même ;

Selon eux, monsieur DARWICHE ALI n'a pas spécialement consenti à la clause lui exigeant l'accord expresse et écrit de son bailleur avant la réalisation d'impenses de sorte qu'il y avait lieu en l'espèce de faire application, de la théorie jurisprudentielle des impenses, distinguant les impenses somptuaires des impenses utiles et nécessaires ;

L'expert désigné ayant déclaré les travaux réalisés utiles et nécessaires, ils ont entériné son rapport, avant d'entrer en voie de condamnation ;

Exprimant une opinion contraire aux premiers juges, monsieur DOUKOURE MOHAMED LEON DANIEL a, par acte d'huissier de justice du 20 mai 2016, relevé appel à l'effet de voir la Cour : infirmer le jugement entrepris, débouter monsieur DARWICHE Ali de sa demande en remboursement des impenses et ordonner à celui-ci de remettre en état et à ses frais, les lieux loués à la fin du bail ;

Au soutien de son appel, monsieur DOUKOURE MOHAMED LEON DANIEL fait grief aux premiers juges d'avoir fait litière de ses griefs articulés pour l'essentiel autour de la violation par le preneur de la clause de leur contrat exigeant de celui-ci qu'il obtienne l'autorisation expresse du bailleur avant la réalisation des impenses litigieuses ;

En effet, indique-t-il, l'article 6 du contrat de bail disposait que :

-le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux, **sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur ;**

-Tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés aux murs, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au bailleur, en fin de bail, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère la remise en état des lieux, aux frais du preneur, tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance ;

-Les travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur ;

Il affirme que monsieur DARWICHE ALI n'a ni informé son bailleur ni reçu une autorisation de celui-ci, avant de réaliser les impenses litigieuses ;

Les juges d'instance ont donc, soutient-il, violé le principe fondamental de la force obligatoire des contrats consacré par l'article 1134 du code civil qui dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faite ;

Dès lors, il entend voir la Cour accéder favorablement à sa demande d'infirmer le jugement querellé ;

En réplique, monsieur DARWICHE ALI conclut à la confirmation du jugement entrepris en soutenant que les premiers juges ont fait une saine appréciation des faits de la cause ;

Le Ministère Public a reçu communication de la procédure et conclut à l'infirmer le jugement querellé ;

### SUR CE

#### EN LA FORME

- SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

DARWICHE ALI NASRAT ayant eu connaissance de la présente procédure, il convient de statuer contradictoirement ;

- SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

L'appel de monsieur DOUKOURE MOHAMED LEON DANIEL ayant été régulièrement relevé en la forme, il sied de le déclarer recevable;

### AU FOND

- SUR LE MERITE DE L'APPEL

Il résulte de l'article 1134 du code civil, que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi, à ceux qui les ont faite ;

En l'espèce monsieur DARWICHE ALI NASRAT ne conteste pas que l'article 6 du contrat de bail le liant aux ayants droits de feu DOUKOURE FRANÇOISE comporte la clause suivante : « le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux, **sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur** » ;

Monsieur DARWICHE ALI NASRAT ne conteste pas non plus, avoir signé sans contrainte ni réserve, ledit contrat de bail ;

Dès lors, en soutenant que monsieur DARWICHE ALI n'a pas spécialement consenti à la clause lui exigeant l'accord expresse et écrit de son bailleur avant la réalisation d'impenses, pour faire application de la théorie jurisprudentielle des impenses, les premiers juges ont, comme le soutient exactement l'appelant, méconnu les dispositions légales de l'article 1134 du code civil précitées de sorte que, pour ces seuls motifs, leur décision mérite infirmation et il appartient à la cour de statuer à nouveau ;

- SUR LE REEXAMEN DE LA DEMANDE EN REMBOURSEMENT

Il est acquis aux débats que monsieur DARWICHE ALI NASRAT n'a produit aucun écrit attestant de l'autorisation expresse reçu de son bailleur avant d'entreprendre les travaux de modification de la villa louée ;

Il a donc violé les termes du contrat de bail le liant aux ayants droits de feu DOUKOURE FRANÇOISE, constituant la loi des parties;

Il n'est donc pas fondé à opposer à la succession de feu DOUKOURE, les impenses qu'il a réalisé en violation de la loi ;

D'où il suit qu'il y a lieu, statuant à nouveau, de débouter monsieur DARWICHE ALI de sa demande en remboursement des dites impenses;

• SUR LA DEMANDE DE REMISE EN ETAT DES LIEUX LOUES A LA FIN DU BAIL

Il n'est pas contesté par monsieur DARWICHE ALI NASRAT que l'article 6 du contrat de bail en cause, a prévu que tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés aux murs, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au bailleur, en fin de bail, sans indemnité, **à moins que le bailleur ne préfère la remise en état des lieux, aux frais du preneur**, tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance.

Les ayants droits de feu DOUKOURE ayant préféré l'option de la remise en état, il y a lieu d'ordonner à monsieur DARWICHE ALI NSARAT de procéder à la remise en état des lieux loués, et ce à ses frais, à la fin du bail;

• SUR LES DEPENS

Monsieur DARWICHE ALI NASRAT succombant, il lui faut supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

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

- Déclare monsieur DOUKOURE MOHAMED LEON DANIEL recevable en son appel ;

- L'y dit bien fondé ;

- Infirme le jugement attaqué ;

Statuant à nouveau

- Déboute monsieur DARWICHE ALI NASRAT de sa demande en remboursement d'impenses ;

- Ordonne à celui-ci de remettre en état, et ce à ses frais, la villa louée, à la fin du bail ;

- Condamne monsieur DARWICHE ALI NASRAT aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

N: 00 28 27 23

D.F.: 24.000 fra. cs  
ENREGISTRE A PLATEAU  
Le 12 JUL 2018  
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 54  
N° 114 Som. 38,024  
REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

