

18000

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE  
-----  
DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE  
-----

G.A.M

N° 113  
DU 15/02/2019

AUDIENCE DU VENDREDI 15 FEVRIER 2019

ARRET COMMERCIAL  
CONTRADICTOIRE

2<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

A F F A I R E :

M.GOU JUNLY

(SCPA ORE-DIALLO-LOA  
ET ASSOCIES)

La Cour d'Appel d'Abidjan, deuxième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi quinze février deux mille dix neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORI HENRIETTE, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Mesdames OUATTARA M'MAN et N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBAMELE AHOU MARIETTE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

C/

M.NAKI KOUBA HARDING  
DIDIER

(Me YAO KOBENAN)

ENTRE :

Monsieur GOU JUNLY, majeur, de nationalité chinoise, demeurant à Abidjan commune de KOUMASSI, tel : 57 55 55 69 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la SCPA ORE-DIALLO-LOA & ASSOCIES, Avocat à la Cour son Conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

1-Monsieur NAKI KOUBA HARDING DIDIER, né le 27 novembre 1977 à Abidjan commune de Cocody, de nationalité ivoirienne, domicilié à Cocody, Tél : 48 85 49 40 en son domicile

INTIME ;

Représenté et concluant par Maître YAO KOBENANT, Avocat à la Cour son Conseil



**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** : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière commerciale, a rendu l'ordonnance n°874 du 20 mars 2018, non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 13 avril 2018, monsieur GOU JUNLY a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné monsieur NAKI KOUBA HARDING DIDIER , à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 27 avril 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation la cause a été inscrite au rôle général du Greffe sous le numéro 713 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 23/11/18 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**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 08 février 2019, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 15 février 2019;

Advenue l'audience de ce jour Vendredi 15 février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, 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 ;

### EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 13 avril 2018, monsieur GOU JUNLY a déclaré relever appel de l'ordonnance de référé expulsion RG N°0874/2018 rendue le 20 mars 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan qui, en la cause, a statué comme suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement en matière de référé et en premier ressort ;  
Au principal, renvoyons les parties à se pouvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;*

*Recevons Monsieur NAKI Kouba Harding Didier en son action ;*

*L'y disons bien fondée ;*

*Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;*

*Ordonnons en conséquence, l'expulsion de Monsieur GOU JUNLY des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Disons que la demande d'exécution provisoire de la présente ordonnance est de droit ;*

Au terme de son appel, monsieur GOU JUNLY expose que suivant baux à usage commercial, il occupe un entrepôt et un bureau appartenant à la famille NAKI moyennant un loyer annuel de 4.500.000 FCFA et de 2.000.000 FCFA payable d'avance au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre ; que cependant, il a obtenu des bailleurs l'autorisation de payer le loyer à tempérament tout au long de l'année ;

Il explique qu'alors qu'il a payé la totalité du loyer de l'année 2018 du local à usage de bureau, il a été surpris de voir monsieur NAKI Kouba Harding Didier entreprendre son expulsion sans l'accord des autres membres de la famille, au motif qu'il doit des loyers échus et qu'il sous loue les lieux ;

Pour solliciter l'infirmité de l'ordonnance entreprise, monsieur GOU JUNLY excipe de l'irrecevabilité de l'action de monsieur NAKI KOUBA Harding Didier tirée du défaut de qualité pour agir de celui-ci ;

Il explique à cet effet que les deux contrats de bail en vertu desquels il occupe les locaux, ont été conclus entre la famille NAKI représentée par messieurs NAKI KOUBA Harding Didier et NAKI Griky Franck Olivier et lui ; que cependant, seul monsieur NAKI KOUBA Harding Didier, sans justifier d'un quelconque mandat reçu des membres de la famille, est à l'initiative de la procédure ayant donné lieu à son expulsion ; qu'une telle action devait être

introduite par les membres de la famille nommément désignés ou une personne dûment mandatée par eux ;

Au fond, il fait valoir que l'année n'étant pas encore terminée il ne peut être valablement soutenu qu'il a accusé des arriérés de loyers, ceux-ci n'étant pas exigibles;

Relativement à la sous location des locaux qui lui est reprochée, il soutient que monsieur NAKI KOUBA Harding Didier avait connaissance de cette situation depuis plusieurs années et l'a acquiescée ;

En réaction, monsieur NAKI KOUBA Harding Didier, par le canal de son conseil, Maître YAO Kobenan, Avocat à la Cour, indique qu'il détient une procuration datée du 22 mars 2016 aux termes de laquelle les autres membres de la famille lui ont donné pleins pouvoirs pour agir au nom et pour le compte de tous concernant leur patrimoine immobilier de sorte qu'il a qualité pour agir ;

Il ajoute que les loyers des deux locaux s'élevant au total à 6.500.000F sont payables à l'avance au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre sans aucune dérogation ; que monsieur GOU JUNLY ne les paie pas régulièrement de sorte qu'il reste leur devoir la somme de 2.000.000 FCFA ;

Il reproche également à monsieur GOU JUNLY en plus d'être un mauvais locataire, d'avoir modifié la configuration des lieux sans son consentement ; qu'une mise en demeure d'avoir à respecter les termes du contrat lui a été servie qui est restée sans suite;

Il conclut que c'est donc à raison que son expulsion des lieux a été ordonnée;

## DES MOTIFS

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de l'arrêt

Monsieur GOU JUNLY a été représenté;  
Il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Il ressort de l'exploit d'huissier produit au dossier que l'ordonnance dont appel a été signifiée à monsieur GOU JUNLY le 29 mars 2018; L'appel interjeté le 13 avril 2018, est donc intervenu dans le délai prescrit par la loi ;

Il convient donc de le déclarer recevable ;

## AU FOND

## Sur défaut de qualité pour agir de monsieur NAKI KOUBA Harding Didier

Aux termes de l'article 3 du code de procédure civile « l'action n'est recevable que si le demandeur justifie d'un intérêt juridiquement protégé, direct et personnel, a la qualité pour agir en justice, possède la capacité d'agir en justice »;

Il n'est pas contesté que monsieur NAKI KOUBA Harding Didier est copropriétaire avec d'autres membres de la famille NAKI des locaux pris en location par monsieur GOU JUNLY ;

Par ailleurs, il est produit aux débats une procuration spéciale délivrée le 22 mars 2016 par le président du Tribunal de Première de Yopougon aux termes de laquelle les autres membres de la famille NAKI ont donné mandat à monsieur NAKI KOUBA Harding Didier à l'effet de les représenter, d'agir en leur nom et accomplir tous actes relativement au patrimoine immobilier qui leur est dévolu par voie successorale ;

Dès lors, il justifie de la qualité pour agir dans la présente cause ;

En conséquence, c'est à bon droit que le premier juge a déclaré son action recevable ;

Ainsi la décision attaquée mérite d'être confirmée sur ce point ;

## Sur l'expulsion

Suivant les dispositions de l'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « 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 » ;

L'article 133 du même acte uniforme indique 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 ;

Il résulte des contrats de bail les liant les parties que le loyer est payable au plus tard le 1<sup>er</sup> novembre ; Il est donc constant qu'à la date de la saisine du Tribunal, le 23 février 2018, le locataire était redevable de la somme de 2.000.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Monsieur GOU JUNLY ne rapporte pas la preuve du paiement des loyers échus qui lui sont réclamés ;

Par ailleurs il résulte des écritures des deux parties que le locataire a modifié les lieux loués et procédé à la sous location de ceux-ci en violation des termes du contrat de bail ; que l'appelant n'établit pas qu'il a obtenu le consentement des bailleurs à cet effet ;

De ce qui précède, il est constant que monsieur GOU JUNLY a failli à ses obligations contractuelles, justifiant ainsi les demandes de résiliation des



contrats de bail en cause et d'expulsion formulées par monsieur NAKI KOUBA Harding Didier ;

Il sied en conséquence de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonné l'expulsion de monsieur GOU JUNLY des lieux loués ;

Sur les dépens

Monsieur GOU JUNLY succombe ;  
Il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare NAKI KOUBA Harding Didier recevable en son appel ;  
L'y dit mal fondé ;  
Confirme le jugement entrepris en toute ses dispositions ;  
Met les dépens à la charge de GOU JUNLY ;

11200282810

**D.F: 18.000 francs**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... **03 MAI 2019** .....  
REGISTRE A. J. Vol..... F°.....  
N°..... Bord.....  
**REÇU : Dix huit mille francs**  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**