

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

CSO  
Arrêt  
N°701  
Du 11/06/19  
ARRET  
CONTRADICTOIRE  
6<sup>ème</sup> CHAMBRE  
CIVILE

AFFAIRE

M. LOUKOU KOFFI  
ANTOINE

C/

M. LAUBOUET  
BEUGRE INNOCENT  
AIME ROGER



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....  
Union-Discipline-Travail

.....  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

.....  
SIXIEME CHAMBRE CIVILE

.....  
AUDIENCE DU MARDI 11 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville ; en son audience publique ordinaire du mardi 11 juin deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de chambre, PRESIDENT ;

Madame YAVO Chéné épouse **KOUADJANE** et Monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **GOHO HERMANN DAVID**, GREFFIER ;

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

ENTRE

Monsieur : LOUKOU KOFFI ANTOINE, né le 17 janvier 1970 à KOKO/BOUAKE, Commerçant, de nationalité ivoirienne, exerçant sous la dénomination commerciale de « ESCOLA », domicilié à Grand-Lahou;

APPELANT

Comparant et concluant en personne ;

D' UNE PART

ET :

19 0 NOV 2019

19 0 NOV 2019

Monsieur : LAUBOUET BEUGRE INNOCENT AIME ROGER, majeur,  
Entrepreneur et propriétaire immobilier, de nationalité ivoirienne, Cel : 08  
79 38 16, domicilié à Grand-Lahou ;

Comparant et concluant en personne ;

INTIME

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

**FAITS** : le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°148 du 30 octobre 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du vendredi 18 janvier 2018 **monsieur LOUKOU KOFFI ANTOINE** a déclaré interjeter appel du jugement, sus-énoncé et a par le même exploit assigné monsieur **LAUBOUET BEUGRE INNOCENT AIME ROGER** à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 26 février 2019, 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°239 de l'an 2019;

L'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 19 Mars 2019;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 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 11 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 11 juin 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 moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 18 janvier 2018 de Maitre DIE Koffi Patrice, huissier de justice à Bouaflé, Monsieur LOUKOU Koffi Antoine a relevé appel du jugement n°148 rendu le 30 octobre 2018 par la Section de Tribunal de Dabou dont le dispositif est le suivant :

*« Statuant publiquement, en matière commerciale, et en premier ressort;  
Déclare LAUBOUET Beugré Innocent Aimé Roger recevable en son action;  
L'y dit bien fondé;  
Prononce la résiliation du bail le liant à LOUKOU Koffi Antoine ;  
Ordonne l'expulsion de LOUKOU Koffi Antoine des locaux sis à Grand Lahou quartier Avikam Rue Princesse, qu'il occupe sans droit ni titre, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;  
Le condamne à payer à LAUBOUET Beugré Innocent Aimé Roger la somme de 2.100.000 FCFA représentant les loyers dus ;  
Ordonne l'ouverture de portes des magasins ;  
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;  
Met les dépens à la charge du défendeur » ;*

Il ressort des énonciations des pièces du dossier qu'en vertu d'un bail à usage commercial, monsieur LAUBOUET Beugré Innocent Aimé Roger a loué à monsieur LOUKOU Koffi Antoine deux magasins pour un loyer mensuel de 150.000 francs Cfa ;

Reprochant à son locataire de ne pas payer régulièrement ses loyers, et d'avoir accumulé des arriérés de loyers échus et impayés pour la somme de 2.100.000 francs Cfa au titre des mois de septembre 2017 à octobre 2018, il l'a par exploit en date du

20 juillet 2018 ,assigné en résiliation du bail, expulsion des lieux loués et paiement de la somme de 2.700.000 francs Cfa représentant les arriérés ;

Monsieur LAUBOUET Beugré Innocent Aimé Roger a en outre sollicité du Tribunal une décision avant dire droit qui l'autorise à procéder à l'ouverture des portes des locaux ;

Par le jugement dont appel, le tribunal a fait droit à cette action l'estimant justifiée au regard de la défaillance du locataire Le 30 octobre 2018, la Section de Tribunal de Dabou rendait le jugement dont appel ;

Critiquant cette décision, monsieur LOUKOU Koffi Antoine explique que par un contrat en date du 25 octobre 2015, son bailleur lui a loué pour une durée de deux ans renouvelables, deux magasins ;

Il précise que le montant mensuel du loyer fixé à 150.000 francs Cfa prenait en compte un autre magasin de stockage de marchandises d'une superficie de 22,2 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 14,48 m<sup>2</sup> que le bailleur s'était engagé à construire dans un délai bref, mais que ce dernier n'a jamais tenu cet engagement;

Cependant, fait-il savoir, il a payé régulièrement le loyer, jusqu'à ce que, après une année d'exercice normal, son activité commerciale connaisse des difficultés et qu'il n'arrive plus à faire face à son obligation, de sorte qu'il a cumulé 05 mois d'arriérés allant d'août à décembre 2017 ;

Il souligne que suite aux différentes mises en demeure de payer que lui a adressées le bailleur, un accord était intervenu entre eux puisqu'à la demande de celui-ci, il avait pris l'engagement formel d'apurer son passif dès la mise en place du prêt sollicité auprès de sa banque, ce à quoi le bailleur avait marqué son accord à condition que la mise en place dudit prêt se fasse sous quinzaine ;

Le locataire fait savoir que la mise en place du prêt tardant, il a dû fermer les magasins loués courant avril 2018, faute de pouvoir les approvisionner, jusqu'au 14 décembre 2018 date de la mise en place de l'un des prêts sollicités ;

Le 19 décembre 2018, poursuit l'appelant, il a approché le bailleur pour une solution négociée et lui remettait la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA, sur un total de deux million quatre cents mille (2.400.000) francs Cfa qu'il restait devoir au titre des arriérés de loyers, ramenant ainsi sa dette à la somme d'un million quatre cent mille (1.400.000) francs CFA ;

Il affirme avoir les jours qui ont suivi, remis les clés des lieux loués au bailleur après qu'il lui a fait savoir qu'il avait lui aussi manqué à ses obligations contractuelles et que par conséquent chacune des parties devrait supporter pour moitié le montant reliquataire dû ;

Ces développements faits, l'appelant plaide l'irrecevabilité de l'action du bailleur pour cause de nullité des différentes mises en demeure à lui adressées par le bailleur sur le fondement des articles 133 et 134 de l'Acte Uniforme portant le Droit Commercial Général;

Sur le fond, il sollicite l'infirmité du jugement entrepris au motif que les demandes en résiliation de bail et en expulsion sont devenues sans objet puisqu'il a volontairement remis les clés des lieux loués au bailleur, et parce que le bailleur n'ayant pas exécuté lui aussi son obligation de construire un troisième magasin pourtant pris en compte dans la fixation du loyer de 150.000 francs Cfa , il se trouve exonéré de son obligation de payer le reliquat des arriérés de loyer sur le fondement de l'exception de d'inexécution ;

Enfin, l'appelant sollicite un délai de grâce sur le fondement de l'article 39 de l'acte Uniforme relatif aux Procédures Simplifiées de Recouvrement et Voies d'Exécution en raison de sa bonne foi, puisque, soutient-il, dès que le prêt lui a été accordé il a aussitôt payé une partie de sa dette ;

Pour sa part, l'intimé n'a pas conclu ;

### DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé, monsieur LAUBOUET Beugré Innocent Aimé Roger, a été assigné à personne;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que le présent appel a été interjeté dans les formes et délais prévus par les articles 164 et 164 du Code de procédure civile ;

Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond

### Sur l'action en résiliation du bail

Considérant que le locataire déclare avoir remis lui-même les clés des lieux loués au bailleur, et qu'il a mis fin au contrat qui les liait;  
Dès lors, les moyens tirés de la recevabilité et du mal fondé de l'action en résiliation du bail sont sans objet ;  
Qu'il y a lieu de les rejeter ;

### Sur le paiement de la somme de 2.100.000 francs Cfa au titre des arriérés de loyers échus et impayés

Considérant qu'il résulte du document sous seing privé en date du 19 décembre 2018 versé au dossier, que le bailleur reconnaît avoir reçu du locataire la somme d'un million de francs sur un total de 2.400.000 franc représentant 16 mois de loyers impayés;  
Considérant que la preuve n'est pas rapportée que le locataire restait devoir 2.400.000 francs Cfa au lieu de deux million cent mille (2.100.000) qu'il reconnaît ;  
Qu'il y a lieu de ramener sa dette du locataire à la somme d'un million cent mille (1.100.000) francs et le condamner au paiement de ladite somme ;

### Sur le délai de grâce

Considérant que cette demande qui intervient pour la première fois en cause d'appel constitue une demande nouvelle et qui comme telle est irrecevable en vertu de l'article 175 du Code de procédure civile ;  
Qu'il y a lieu de la rejeter comme telle ;

### Sur les dépens

Considérant que l'appelant succombe au principal  
Il y a lieu de mettre les dépens à sa charge en application de l'article 149 du code de procédure civile ;

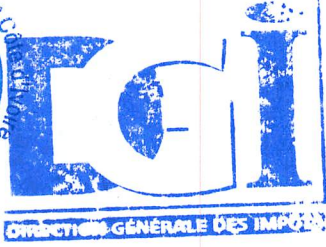
### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;  
Déclare Monsieur LOUKOU Koffi Antoine recevable en son appel relevé du jugement civil contradictoire n° 148 du 30 octobre 2018 rendu par la Section de Tribunal de Dabou ;  
L'y dit mal partiellement fondé ;  
Réformant le jugement entrepris, ramène à la somme d'un million cent mille (1.100.000) francs CFA, le montant des arriérés de loyers échus auquel il a été condamné ;  
Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;  
Déboute l'appelant du surplus de ses prétentions

Le condamne aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus ;  
Et ont signé le Président et le Greffier;

CPFH.  
Poste Comptable 8003



Droit fixe x ..... = 24000  
Hors Délai.....  
Reçu la somme de vingt quatre mille  
francs  
Quittance n° 0339722 et.....  
Enregistré le 31 DEC 2019  
Registre Vol. 45 Folio 96 Bord 529, 2004/63

Le Receveur

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

Le Conservateur

