

CSO  
Arrêt  
N°336  
DU 26/03/2019

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE**

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

**AFFAIRE**

M. KONE Wanlo dit Lacina

SCPA Sombo-Kouao

C/

Michel Zunon KIPRE

AVOIR = 3.000 F

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 26 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre civile, commerciale et administrative séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi vingt-six mars deux mil 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 **SANHIEGNÉ LÉA Patricia**, Attachée des Greffes et Parquets ;

GREFFIER ;

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

**ENTRE :**

Monsieur KONE Wanlo dit Lacina , majeur de nationalité Ivoirienne, Enseignant, domicilié à Abidjan Cocody-Angré , fondateur de l'Ecole Supérieure d'Informatique et de commerce , en abrégé « ESICOM », 04 Bp 801 Abidjan 04 ;

**APPELANTE**

Représenté et concluant par la SCPA SOMBO-KOUAO, Avocat à la Cour, son conseil.

**D'UNE PART**

**ET :**

Monsieur Michel Zunon KIPRE, Médecin, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody cité des cadre, 67



**GROSSE  
EXPEDITION**  
Livrée, le 19/04/19  
à Michel Zunon

rue des Jardins , 01 BP 4024 Abidjan 01.

**INTIME**

Représenté et concluant par le Cabinet Esther Desirée  
Dagbo, 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-Plateau , statuant en  
la cause en matière commerciale a rendu le jugement  
1816/17 **du 26 juillet 2017 ;**

Par exploit en date du 12 mars 2018, le sieur KONE Wanlo  
dit Lacina a déclaré faire appel du jugement sus-énoncé et a  
par le même exploit assigné monsieur Michel Zunon  
KIPRE à comparaître par devant la Cour de ce siège à  
l'audience du 27 avril 2018 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°**521 bis** de l'an 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois  
a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites des  
parties .

**DROIT :**

En cet état, la cause présentait à juger les points de droit  
résultant des pièces, des conclusions écrites des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à  
l'audience du 26 mars 2019 ; à cette date, le délibéré a été  
vidé.

Advenue l'audience de ce jour mardi 26 mars 2019, la Cour  
vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt  
suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs fins, moyens et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit en date 12 mars 2018 de Maître KOUADIO KOUASSI Thomas Becket, huissier de justice à Abidjan, monsieur KONE WANLO dit LACINA ayant pour conseil la Société Civile Professionnelle d'Avocats SOMBO-KOUAO, a interjeté appel du jugement contradictoire RG N°1816 / 2017 rendu le 26 Juillet 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

***«Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort ;***

***Vu le jugement avant dire droit n°1816/2017 du 21 Juin 2017 ;***

***Dit Monsieur Michel ZUNON KIPRE bien fondé en son action principale ;***

***Donne acte à Monsieur KONE Wanlo dit Lacina de ce qu'il reconnaît devoir au demandeur la somme de trente millions de francs (30.000.000) CFA, au titre des loyers de l'année 2017 à raison de 2.500.000 francs cfa le loyer mensuel ;***

***Le condamne à lui payer ledit montant ;***

***Prononce la résiliation du bail liant les parties ;***

***Ordonne en conséquence l'expulsion de Monsieur KONE Wanlo »***

Il ressort des pièces du dossier que monsieur Michel ZUNON-KIPRE, intimé , est propriétaire d'un immeuble situé à Abidjan Plateau, 5 Boulevard Roume, qu'il a par contrat en date du 21 septembre 2010, renouvelé à plusieurs reprises, donné en bail à Monsieur KONE Wanlo dit Lacina, l'appelant, qui y exploite un établissement scolaire, l'Ecole Supérieur d'Informatique et de Commerce dite ESICOM ;

Reprochant à son locataire de ne pas acquitter régulièrement le loyer mensuel d'une part, et d'autre part d'avoir violé plusieurs dispositions du contrat de bail les liant notamment en procédant à des modifications des locaux loués par des constructions mais également fait une sous-location de l'immeuble sans l'en informer ni obtenir son accord préalable, monsieur ZUNON-KIPRE a lui fait servir par exploit d'huissier des 10 avril 2016 et 21 septembre 2016, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Suite à cela, il (le bailleur) l'a assigné devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan en payement de la somme de 36 millions de francs Cfa à titre d'arriérés de loyers échus et impayés, en résiliation du contrat de bail et expulsion des lieux

loués l'expulsion du requis des lieux tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Par le jugement dont appel, le Tribunal a fait droit à cette action et statué comme il l'a fait au motif que le preneur monsieur KONE Wanlo dit Lacina ne rapportait pas la preuve que le bailleur a donné son autorisation afin de procéder aux modifications et sous-locations qui lui sont reprochées et d'avoir ainsi violé les clauses et conditions du bail le liant à monsieur Michel ZUNON-KIPRE notamment l'article 4 et 6 du contrat ;

Critiquant cette décision et reprenant ses moyens développés en première instance, l'appelant fait valoir que contrairement aux énonciations à l'opinion du premier juge tant les modifications que la sous-location ont été bien autorisés par le bailleur qui percevait même une quote-part des loyers de la sous-location ;

Concernant les modifications par lui réalisées dans les lieux loués , il explique que le bailleur ne peut sérieusement contester avoir donné son autorisation pour la réalisation desdits travaux qui avaient but pour offrir plus de commodités aux des étudiants de ESICOM pour leurs travaux de bureautique et pour leur restauration ;

Il soutient que cette autorisation a été soumise à l'obligation de remettre en l'état initial les locaux, à la rupture du contrat de bail et qu'au demeurant le contrat de bail n'a pas imposé une forme particulière que doit revêtir l'accord du bailleur pour les modifications à réaliser, de sorte que cette preuve peut être rapportée par tout moyen et s'induire notamment de l'attitude du bailleur ;

Il indique qu'à cet égard, la preuve de l'accord ressort d'une lettre du bailleur du 15 Septembre 2015 dans laquelle ce dernier lui réclame paiement des loyers relatifs des locaux construits et donnés en sous-location dont les travaux en raison de leur importance ne pouvaient être entrepris sans que le bailleur puisse en être informé ;

Il ajoute qu'il serait autrement si ces travaux n'avaient pas reçu son agrément, monsieur Michel ZUNON-KIPRE aurait certainement refusé de renouveler le bail le bail à sa dernière échéance ; ce qu'il n'a pas fait ;

Concernant la sous-location des locaux construits, il fait savoir que le local concerné servait de boutique louée commerçant mauritanien et par la lettre du 15 Septembre 2015 susmentionnée, le bailleur a réclamé une partie des loyers payés par ce dernier et qu'il en serait autrement si le bailleur n'avait pas autorisé la sous-location

Il considère qu'il n'a violé aucune des clauses du bail et affirme au regard de tous ces éléments d'une part que les griefs qui lui sont faits par son adversaire ne sont pas justifiées et qu'en en réalité ce dernier veut l'évincer des lieux loués pour reprendre son bien afin d'y construire un nouvel immeuble comme il l'a indiqué dans ledit courrier ; et que d'autre part le premier juge s'est rendu a fait droit aux arguments des arguments du bailleur ;

Il estime que le tribunal a erré et prie la Cour d'infirmier le jugement attaqué en qu'il a prononcé la résiliation du bail et son expulsion et de débouter le bailleur de son action ;

En réplique ce dernier déclare souscrire à la motivation du premier juge et releve que son adversaire ne rapporte aucune preuve de l'autorisation préalable du bailleur conformément aux articles 4 et 6 du contrat de bail pour les modifications substantielles et la sous-location qu'il a faites du bâtiment à lui loué dont la structure a été affectée ;

Il indique l'appelant ne davantage se prévaloir d'une autorisation implicite du bailleur s'induisant de la lettre du 15 Septembre 2015 sus indiquée ;

Il explique qu'en tant que bailleur il a adressé ce courrier à son locataire après la découverte des modifications et sous-locations indues et qu'il s'est agi pour lui sanctionner de ce dernier pour l'enrichissement dont il profite son insu et à son détriment par le reversement d'une portion des loyers de la sous-location et non d'agréer *a posteriori* ces actes ;

Il soutient que ce courrier ne contient donc aucune autorisation de sa part ;

En définitive, il plaide le rejet de l'appel et la confirmation du jugement attaqué ;

## DES MOTIFS

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé, monsieur Michel ZUNON KIPRE a conclu

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

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que le présent appel a été interjeté dans les forme et délai de prévus par les articles 164 et 168 du Code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### Au fond

Considérant qu'en vertu de l'article 1134 du Code civil, le contrat est la loi des parties et il a force obligatoire à leur égard ;

Considérant qu'en l'espèce les articles 4 et 6 du contrat de bail qui lie monsieur Michel ZUNON KIPRE, bailleur à monsieur KONE Wanlo dit Lacina locataire, stipulent clairement que les modifications substantielles que veut apporter le preneur à l'immeuble loué de même que la sous-location de l'immeuble loué doivent recueillir l'autorisation préalable du bailleur ;

Considérant que ni en première instance ni en cause d'appel, monsieur KONE Wanlo dit Lacina ne rapporte la preuve des autorisations formelles et préalables qu'il a obtenus avant d'accomplir les actes qui lui sont reprochés ;

Que par ailleurs il ne peut invoquer une autorisation implicite tirée de la lettre du 15 Septembre 2015 par laquelle le bailleur lui demande reversement d'une quote-part des loyers de la sous-location dans la mesure où d'une part le contrat n'a pas prévu d'autorisation à *posteriori* et que surtout cette réclamation légitime du bailleur n'induit aucunement approbation pour les travaux et locations litigieux ;

Qu'à preuve, le bailleur lui a adressé plusieurs mises demeures par ministère d'huissier pour dénoncer ces agissements qui contreviennent au contrat de bail et pour lui enjoindre de respecter la clause et conditions du bail qui sont demeurées infructueuses ;

Considérant que c'est donc à bon droit qu'en application du texte susvisé, du contrat et de l'article 133 de l'Acte uniforme OHADA relatif au Droit commercial général prononcé la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion du preneur ;

Qu'il y lieu en conséquence de débouter l'appelant de son recours et de confirmer en toutes ses dispositions le jugement attaqué

En la forme :

Déclare monsieur KONE WANLO dit Lacina recevable en son appel relevé du jugement contradictoire RG N°1816 / 2017 rendu le 26 Juillet 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ; confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Condamne l'appelant aux dépens

Met les dépens à la charge du Trésor Public ;

***Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;***

***Et ont signé le Président et le Greffier ;***

N° REC: 00282802

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 08 AVR 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 28  
N° 576 Bord 229 / 07

REÇU : Vingt quatre mille francs

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