

214.000

G.P.

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

3ème CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

ARRET COMMERCIAL  
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE DU VENDREDI 24 MAI 2019

N°600/2019

DU 24/05/2019

R.G. N°805/2018

**AFFAIRE:**

-Monsieur GODI AKA  
SIMPLICE  
(Me ABIE MODESTE)

La Cour d'Appel d'Abidjan, troisième Chambre Civile, Commerciale et Administrative statuant en matière commerciale en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-quatre mai deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

-Madame TIENDAGA GISELE, Président de Chambre, Président ;  
-Messieurs TOURE MAMADOU et N'DRI KOUADIO MAURICE, Conseillers à la Cour, Membres ;  
Avec l'assistance de Maître GOURE BI ZAOU LI PATRICE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;  
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

C/

Monsieur MAHILLET  
YOLAND ANGE  
(Me DIDIER OYUROU)

**ENTRE :**

-Monsieur GODI AKA SIMPLICE, né le 22 décembre 1971 à Divo, de nationalité ivoirienne, Agent QUIPUX, demeurant à Bingerville, Cél : 07 52 97 09 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Maître ABIE MODESTE, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART ;**

**Et :**

-Monsieur MAHILLET YOLAND ANGE, né le 06 avril 1952 à Grand-Bassam, Enseignant, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Riviera Bingerville, Cél : 07 93 21 43 ;

**INTIME ;**

Représenté et concluant par Maître DIDIER OYUROU, 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 le jugement commercial contradictoire n°R.G.4424/2017 du

09 JUL 2019

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



24/01/2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 27 avril 2018, **Monsieur GODI AKA SIMPLICE** adéclaré interjeter appel du jugement commercial contradictoire sus-énoncée et a, par le même exploit assigné **Monsieur MAILLET YOLAND ANGE** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 25 mai 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°805 de l'année 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures, a été utilement retenue;

**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 arrêt être rendu le 24 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 24 mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

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

Par exploit en date du 27 avril 2018, **monsieur GODI Aka Simplicite** a assigné **monsieur MAILLET Yoland Ange** devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer le jugement n° 4424/2017 du 24 janvier 2018 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

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

**-Déclare monsieur MAILLET Yoland Ange recevable en son action ;**

**-L'y dit bien fondé ;**

**-Prononce la résiliation de bail le liant au défendeur ;**

***-Ordonne l'expulsion de monsieur GODI Aka Simplicie des lieux qu'il occupe tant de ses biens que de tout occupant de son chef;***

***-Le condamne à payer à Monsieur MAHILLET Yoland Ange, la somme de un million cinquante mille (1.050.000) francs CFA à titre de loyers échus et impayés ;***

***-Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;***

***-Condamne en outre, le défendeur aux dépens » ;***

L'appelant énoncent à l'appui de son action que monsieur MAHILLET Yoland Ange a conclu avec les époux NIAMBE N'GUESSAN un bail à usage commercial portant sur une parcelle de terrain sise à AKOUEDO PALMERAIE Zone ATCI ; Il avance que l'intimé lui a cédé ce bail moyennant un loyer mensuel de cent cinquante mille (150.000) francs CFA ;

Désapprouvant la sous-location faite à son profit, argumente-t-il, les époux NIAMBE N'GUESSAN lui ont fait défense de payer les loyers entre les mains de l'intimé ;

Monsieur MAHILLET Yoland Ange, poursuit-il, prétextant avoir réalisé sur la parcelle certaines installations estimées par ses soins à la somme d'un million cinquante mille (1.050.000) francs CFA, a obtenu l'autorisation des époux NIAMBE N'GUESSAN afin de percevoir les loyers jusqu'à concurrence de cette somme ;

Suivant exploit d'Huissier de Justice en date du 11 décembre 2017, précise-t-il, monsieur MAHILLET Yoland Ange l'assigné devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan afin d'obtenir la résiliation, son expulsion et sa condamnation à lui payer d'un million cinquante mille (1.050.000) francs CFA à titre de loyers échus et impayés ;

Vidant sa saisine, explique-t-il, le tribunal faisait droit à ses demandes ;

En premier lieu, il fait grief au jugement attaqué d'avoir fait droit aux demandes de l'intimé alors qu'à la date du prononcé du jugement querellé, il s'était entièrement acquitté des loyers impayés, comme en attestent les décharges versées au dossier ;

À cet égard, il prie la Cour de constater que le jugement querellé est manifestement sans objet ;

En second lieu, il fait valoir que le jugement querellé mérite infirmation en raison de la mauvaise foi de l'intimé ;

Il expose que monsieur MAHILLET Yoland Ange qui avait pleine conscience qu'il ne lui était plus redevable, a, à dessein, laissé le Tribunal rendre un tel jugement dans le but malveillant de faire le lit de son enrichissement illicite ;

<

Il fait également observer que l'expulsion sollicitée ne peut nullement se justifier en ce sens qu'il n'existait plus de contrat de bail entre lui et l'intimé ;

Il explique l'intimé étant entré en possession du coût de ses installations estimé à d'un million cinquante mille (1.050.000) francs CFA, ses droits sur la parcelle sont éteints de sorte qu'il était mal fondé à solliciter son expulsion ;

À l'égard à tout ce qui précède, il sollicite l'infirmité du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

En réplique, monsieur MAHILLET Yoland Ange conclut au rejet de l'entièreté des prétentions de l'appelant et partant à la confirmation de la décision querellée ;

Il souligne que contrairement aux allégations de l'appelant, au moment du prononcé de la décision du Tribunal de Commerce le 28 janvier 2018, celui-ci restait lui devoir la somme de quatre cent cinquante mille (450.000) francs CFA, l'équivalent de trois mois de loyers ;

En n'honorant pas ses obligations contractuelles contenues dans le contrat de bail, martèle-t-il, l'appelant a méconnu les dispositions de l'article 133 Alinéa 1 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général ;

Il fait valoir que c'est à bon droit que le Tribunal de Commerce a résilié le bail, ordonné son expulsion et de celle de tous occupants de son chef, et l'a condamné au paiement des loyers échus ;

Il avance que l'appelant n'a nullement rapporté la preuve de ce que depuis le prononcé du jugement, il s'est acquitté des loyers entre les mains des époux NIAMBE alors même qu'il n'existe aucun lien contractuel avec ces derniers ;

Il relève également que l'intimé n'a nullement prouvé qu'il a perdu ses droits sur la parcelle, et qu'il n'est donc plus en mesure d'encaisser les loyers ;

Il note qu'il a toujours des droits sur ce restaurant en sa qualité de propriétaire et de bailleur ;

Il sollicite par conséquent la confirmation du jugement querellé et formant appel incident il demande la condamnation de l'appelant au paiement de la somme de deux millions (2.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

### **LES MOTIFS**

#### **En la forme :**

#### **Sur le caractère de la décision**

Les parties ont conclu; Il convient de statuer contradictoirement;

### Sur la recevabilité

L'appel principal de monsieur GODI Aka Simplicie et l'appel incident de monsieur MAHILLET Yoland Ange obéissent aux exigences légales de forme et de délai ;  
Il convient de les déclarer recevables ;

### Au fond :

#### **Sur la résiliation du contrat de bail et de l'expulsion**

Aux termes des dispositions de l'article 112 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général, « en contrepartie de la jouissance des lieux, le preneur est tenu de payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté » ;

L'article 133 du même acte uniforme dispose 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 » ;

En l'espèce, l'appelant sur qui pèse l'obligation de payer les loyers, en sa qualité de locataire de la parcelle de terre avance qu'à la date du prononcé du jugement querellé, il s'était acquitté entièrement des loyers impayés de sorte que ledit jugement est manifestement sans objet ;

Il convient de relever que l'appelant ne conteste pas que les loyers qui ont été payés en cours de procédure devant le premier juge sont ceux dus au moment de la mise en demeure de sorte qu'au moment du prononcé du jugement, il est resté devoir la somme de quatre cent cinquante mille (450.000) francs représentant trois mois de loyers échus et impayés ;

Par ailleurs, l'appelant qui avance que son adversaire a perdu ses droits sur l'espace loué de sorte qu'il n'est plus habilité à percevoir les loyers ne rapporte pas la preuve de ses allégations ;

Il y a lieu de souligner que le non-respect par l'appelant de ses obligations contractuelles, légitime la résiliation du bail ordonnée ;

Dès lors en prononçant la résiliation du bail liant les parties et en ordonnant l'expulsion de l'appelant, le Tribunal a fait une saine appréciation de la cause ;

Il importe de confirmer le jugement attaqué sur ces chefs ;

#### **Sur le paiement des arriérés de loyers**



L'intimé formant appel incident sollicite la condamnation de l'appelant au paiement de la somme de deux millions (2.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés au titre de l'année 2018 ;

Aux termes de l'alinéa 2 de l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « les parties peuvent aussi demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement dont est appel et des dommages-intérêts le préjudice souffert depuis ce jugement. Ne peut être considérée comme demande nouvelle, la demande procédant directement de la demande originaire et tendant aux mêmes fins bien que se fondant sur des causes ou des motifs différents ; »

Cette demande qui vise la réparation du préjudice subi depuis le prononcé du jugement dont est appel, n'est pas nouvelle au sens de l'article précité, doit être reçue et déclarée bien fondée ;

Il y a lieu de condamner par conséquent l'appelant au paiement de la somme de deux millions (2.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

#### **Sur les dépens**

Monsieur GODI Aka Simplicite succombant, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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

#### **En la forme :**

Reçoit monsieur en son appel relevé contre le jugement Déclare GODI Aka Simplicite et monsieur MAHILLET Yoland Ange recevables respectivement en leur appel principal et incident relevés contre le jugement civil contradictoire n° 4424/2017 du 24 janvier 2018 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

#### **Au fond :**

Dit l'appel principal mal fondé ;

Dit l'appel incident bien fondé ;

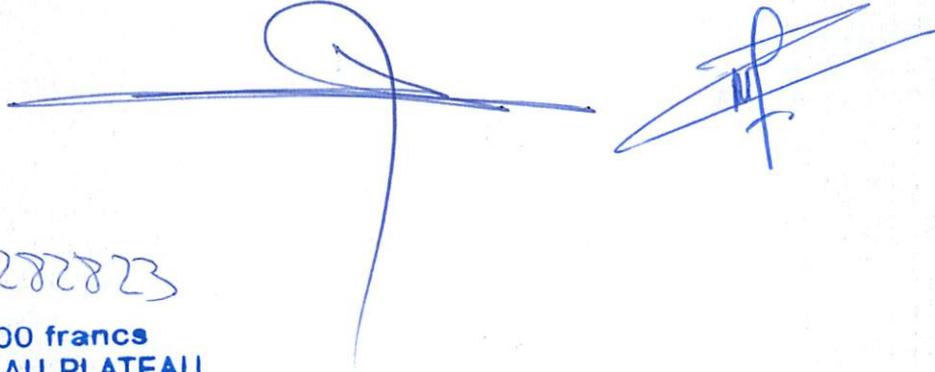
**Reforme le jugement querellé ;**

Condamne monsieur GODI Aka Simplicite au paiement de la somme de deux millions (2.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Confirme le jugement pour le surplus de ses dispositions ;  
Met les dépens à la charge de l'appelant.

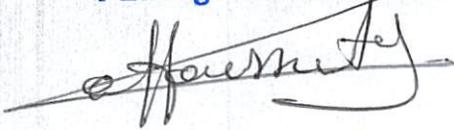
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3<sup>ème</sup>  
chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan,  
les, jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.



N° 00282823

D.F: 24.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le.....17 JUIL 2019.....  
REGISTRE A.J. Vol.....42.....F°.....55.....  
N°.....1156.....Bord.....138 / 12.....  
**REÇU: Vingt quatre mille francs**  
.....  
**Le Chef du Domaine, de**  
**Enregistrement et du Timbre**



1917	10
1918	10
1919	10
1920	10
1921	10
1922	10
1923	10
1924	10
1925	10
1926	10
1927	10
1928	10
1929	10
1930	10
1931	10
1932	10
1933	10
1934	10
1935	10
1936	10
1937	10
1938	10
1939	10
1940	10
1941	10
1942	10
1943	10
1944	10
1945	10
1946	10
1947	10
1948	10
1949	10
1950	10
1951	10
1952	10
1953	10
1954	10
1955	10
1956	10
1957	10
1958	10
1959	10
1960	10
1961	10
1962	10
1963	10
1964	10
1965	10
1966	10
1967	10
1968	10
1969	10
1970	10
1971	10
1972	10
1973	10
1974	10
1975	10
1976	10
1977	10
1978	10
1979	10
1980	10
1981	10
1982	10
1983	10
1984	10
1985	10
1986	10
1987	10
1988	10
1989	10
1990	10
1991	10
1992	10
1993	10
1994	10
1995	10
1996	10
1997	10
1998	10
1999	10
2000	10
2001	10
2002	10
2003	10
2004	10
2005	10
2006	10
2007	10
2008	10
2009	10
2010	10
2011	10
2012	10
2013	10
2014	10
2015	10
2016	10
2017	10
2018	10
2019	10
2020	10
2021	10
2022	10
2023	10
2024	10
2025	10
2026	10
2027	10
2028	10
2029	10
2030	10
2031	10
2032	10
2033	10
2034	10
2035	10
2036	10
2037	10
2038	10
2039	10
2040	10
2041	10
2042	10
2043	10
2044	10
2045	10
2046	10
2047	10
2048	10
2049	10
2050	10