

GHD

Grosse OK

24.000

N° 557 CCIAL  
DU 14/05/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

MONSIEUR KOUAKOU  
LOUIS dit AKA

(Me BENE K. LAMBERT)

G

c/

MONSIEUR DJE  
TANOH AUGUSTIN

(SCPA LDO)

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

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 14 MAI 2019

La cour d'appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile et Administrative  
séant au palais de justice de ladite ville, en son audience  
publique ordinaire du mardi quatorze mai deux mil dix-neuf à  
laquelle siégeaient ;

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,  
Président de Chambre, Président ;

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,  
Monsieur GUEYA ARMAND,  
Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de Me GOHO Hermann David, Greffier ;

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

ENTRE:

MONSIEUR KOUAKOU LOUIS dit AKA : Né le 01 janvier 1962 à Andé,  
de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody, Angré, tél. :  
05 68 19 02 ;

APPELANT

Représenté et concluant par Maître BENE K. LAMBERT, Avocat à  
la Cour, son Conseil;

D'UNE PART

Et :

MONSIEUR DJE TANOH AUGUSTIN : Né LE 03 MARS 1962 à Priko, de  
nationalité ivoirienne propriétaire immobilier, demeurant à  
Amoriakro;

04 JUL 2019

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



GROSSE  
EXPEDITION

Délivrée le 16/05/19  
à Bene K. Lambert

## INTIME ;

Représenté et concluant par la SCPA LDO, Avocat à la cour, son conseil;

## D'AUTRE PART

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

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant dans la cause en matière civile a rendu un jugement N°1180 du 04 juin 2018, aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 20 novembre 2018, **MONSIEUR KOUAKOU LOUIS dit AKA** a déclaré interjeter appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR DJE TANOH AUGUSTIN** à comparaître à l'audience du vendredi 14 décembre 2018, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle général du greffe de la Cour sous le n°1696 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 05 mars 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**Droit** : En cet état, la cause présentait 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 14 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour **14 mai 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 moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit du 21 novembre 2018 de Maître KOUAKOU Kouassi,

huissier de justice à Abidjan, monsieur KOUAKOU Louis dit AKA, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°1180/2018 du 04 juin 2018, rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

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

**Déclare monsieur DJE Tanoh Augustin partiellement fondé ;**

**Prononce la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation liant les parties ;**

**Ordonne l'expulsion de monsieur KOUAKOU Louis dit AKA des lieux qu'il occupe sis à Cocody Angré tant de sa personne, de ses biens que tous occupants de son chef;**

**Condamne monsieur KOUAKOU Louis dit AKA à payer à monsieur DJE Tanoh Augustin la somme de 2.000.000 francs cfa indûment reçue ;**

**Le condamne également à payer à monsieur DJE Tanoh Augustin la somme de 750.000 francs cfa à titre d'arriérés de loyers ;**

**Déboute monsieur DJE Tanoh Augustin de sa demande en paiement de dommages-intérêts ;**

**Ordonne l'exécution provisoire de la décision en ce qui concerne l'expulsion de monsieur KOUAKOU Louis dit AKA ;**

**Déclare monsieur KOUAKOU Louis dit AKA partiellement fondé en sa demande reconventionnelle ;**

**Condamne monsieur DJE Tanoh Augustin à lui payer la somme de 740.000 francs cfa au titre de ses avantages pécuniaires ;**

**Le déboute du surplus de sa demande ;**

**Après compensation, Condamne KOUAKOU Louis dit AKA à payer à monsieur DJE Tanoh Augustin la somme de 2.010.000 francs cfa;**

**Mets les dépens à la charge des parties, chacune pour moitié » ;**

Il ressort des pièces du dossier que par contrat de bail, monsieur DJE Tanoh Augustin a donné son local à usage d'habitation à monsieur KOUAKOU Louis dit AKA, moyennant un loyer mensuel de 50.000 francs cfa ;

Par un acte sous seing privé du 20 novembre 2008, intitulé reconnaissance de dette et contrat, monsieur DJE Tanoh Augustin a reçu des mains de KOUAKOU Louis dit AKA, la somme de 2.000.000 francs cfa à titre d'apport dans l'exploitation d'un débit de boisson exploité par monsieur DJE Tanoh Augustin ;

Selon cette convention , cet apport de fonds doit être rémunéré à

hauteur de 70.000 francs cfa par mois tant qu'il demeure dans le patrimoine du débit de boisson et c'est le remboursement de ladite somme qui y met un terme au contrat ; Egalement, sur la somme de 70.000 francs cfa , 50.000 francs cfa sont affectés au paiement de son loyer dû par KOUAKOU Louis dit AKA et celle de la somme de 20.000 FCFA lui étant réservée en tant qu' investisseur ;

Le 07 novembre 2017, monsieur DJE Tanoh Augustin, le bailleur, a assigné son locataire et partenaire en affaire d'une part, en résiliation de bail, en expulsion du local loué et paiement de la somme de 750.000 FCFA à titre d'arriérés de loyers sur le fondement des articles 1184 et 1728 du Code civil ;

Il a expliqué à cet égard que depuis le mois d'août 2016, ce dernier a cessé d'acquitter ses loyers parce qu'il s'estime redevable de son bailleur de la somme de 02 millions de francs cfa avancée par lui dans le cadre de leur convention ;

D'autre part , il a réclamé la condamnation de monsieur KOUAKOU Louis dit AKA à lui rembourser la somme de 02 millions de francs cfa qui lui a versée après la fermeture de leur débit de boisson alors que, dans la mesure où ils étaient associés dans cette entreprise conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil relatif au contrat de société , ce dernier devait contribuer aux pertes qu'ils ont subies suite à la faillite et la fermeture du bar suite à la crise post-électorale survenu en Côte d'Ivoire en 2010, et non lui exiger de lui reverser son apport comme il l'a amené à le faire;

Enfin, il a sollicité la condamnation de son adversaire à lui payer la somme de 10 millions de francs cfa à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1147 du Code civil pour avoir manqué à ses obligations de locataire en s'abstenant de payer le loyer alors qu'il s'est maintenu dans les lieux loués jusqu'en 2016, le privant ainsi de son unique source de revenus ;

En réplique, monsieur KOUAKOU Louis dit AKA a fait valoir qu'il n'a jamais existé de contrat de société monsieur entre DJE Tanoh Augustin et lui car la somme de 02 millions de francs cfa susmentionnée représentait un prêt qu'il lui a consenti le cadre de l'exploitation de son débit de boissons ;

Il a indiqué que faute de lui avoir remboursé la somme mensuelle de 20.000 francs cfa découlant de leur convention, monsieur DJE Tanoh reste lui devoir à la date de l'assignation ,la somme de 2.160.000 francs

cfa à laquelle s'ajoute le montant du prêt soit au total la somme de 4.160.000 francs cfa dont il a réclamé reconventionnellement le paiement ;

Il a sollicité par ailleurs la condamnation de monsieur DJE Tanoh Augustin au paiement de la somme de 05 millions de francs cfa pour inexécution de son obligation contractuelle et procédure vexatoire en application de l'article 1147 du Code civil ;

Par le jugement dont appel, le tribunal a ordonné la résiliation du contrat de bail liant les parties, l'expulsion subséquente du locataire et sa condamnation au paiement de la somme de 750.000 francs cfa à titre d'arriérés de loyers sur le fondement articles 1741 et 1728 du Code civil au motif que le locataire, ne conteste pas les arriérés de loyers réclamés et invoque un argument inopérant pour se soustraire à son obligation ;

En outre, estimant que les parties sont liées par un contrat de société et ont vacation aux bénéfices et aux pertes de l'entreprise commune, le tribunal, a condamné monsieur KOUAKOU Louis dit AKA à rembourser la somme de 02 millions de francs cfa que son adversaire lui a payée ;

Concernant la demande reconventionnelle de monsieur KOUAKOU Louis dit AKA, le tribunal l'a rejetée comme non justifiée en ce que la somme de 2.000.000 francs cfa somme constituait son apport dans l'entreprise de débit de boissons ;

Il a revanche condamné monsieur DJE Tanoh Augustin, le bailleur, au paiement de la somme de 740.000 francs cfa représentant sur 37 mois, soit de novembre 2008 à février 2011, le solde des 20.000 francs cfa mensuels à payer au locataire ;

Enfin, le tribunal a rejeté comme injustifiées les sommes réclamées par les parties au titre des dommages-intérêts ;

Critiquant cette décision, l'appelant monsieur KOUAKOU Louis dit AKA reprend ses arguments articulés en première instance et plaide l'infirmité du jugement querellé ;

Il soutient qu'il n'a jamais été l'associé de l'intimé au sens de l'article 4 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique; de sorte que la résiliation du bail et son expulsion ainsi que sa condamnation au paiement de sommes d'argent à titre de répétition de l'indu et d'arriérés de loyers ne sont pas justifiés puisque leur convention de

novembre 2008 jusqu'à la saisine du Tribunal continuait de produire ses effets ;

Réagissant, l'intimé insiste sur le fait que c'est l'appelant qui a proposé de s'associer à son entreprise de débit de boissons en y investissant la somme de 2.000.000 francs cfa pour partager les profits et supporter les pertes ;

Il indique qu'en dépit de ce fait et la fermeture de l'entreprise consécutive à la crise post-électorale, il lui a remboursé son apport en espèce et par compensation avec les loyers ;

Il conclut rejet des prétentions de l'appelant ;

Poursuivant, il sollicite par appel incident le réajustement à hauteur 1.400.000 francs cfa et 5.000.000 francs cfa respectivement des sommes octroyées par le premier juge au titre des arriérés de loyers et des dommages-intérêts ;

## DES MOTIFS

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé, monsieur DJE Tanoh Augustin, a conclu;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en vertu de l'article 144 du Code de procédure civile ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de monsieur KOUAKOU Louis dit AKA, est intervenu dans les forme et de délai prévus par les articles 164 et 168 du code procédure civile ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

### Au fond

#### Sur la résiliation du contrat de bail l'expulsion et le paiement des arriérés de loyers échus et impayés

Considérant qu'en vertu de l'article 1728 du Code civil que le preneur est tenu au paiement du prix du bail aux termes convenus, en sorte l'inexécution de son obligation ouvre droit à résiliation du contrat de bail ;

Considérant qu'en l'espèce, monsieur KOUAKOU Louis dit AKA est lié à monsieur DJE Tanoh Augustin par un contrat de bail et soutient qu'il a compensé ses loyers avec les intérêts générés par le prêt consenti à son bailleur ;

Considérant que la compensation de créances réciproques même si elle est droit, doit être judiciairement prononcée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Qu'il en résulte que monsieur KOUAKOU Louis dit AKA reste devoir à son bailleur des arriérés de loyers échus et impayés ;

Qu'il s'en suit que l'inexécution de son obligation locative entraîne la résiliation du contrat de bail les liant en application de l'article 1728 du code civil précité ;

Que c'est donc à juste titre que le tribunal a résilié le bail, ordonné l'expulsion du locataire et sa condamnation au paiement de la somme 750.000 francs représentant le montant desdits loyers échus et impayés ;

Qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ces points et de rejeter comme injustice la revalorisation des arriérés de loyers réclamée par l'intimé ;

Sur la condamnation de monsieur KOUAKOU Louis dit AKA au paiement de la somme de 02 millions de francs cfa et sur les intérêts réclamés par ce dernier

Considérant que contrairement à l'opinion du premier juge, il n'existe aucun contrat de société entre les parties puisque monsieur DJE Tanoh Augustin ne rapporte aucune preuve que son locataire et lui ont créé une société conformément aux exigences de l'Acte uniforme OHADA relatif aux sociétés commerciales ;

Considérant que c'est plutôt un prêt de 02 millions de francs cfa qui a été consenti par bailleur générant un intérêt de 70.000 FCFA par mois comme cela ressort de leur convention ;

Considérant qu'il en résulte d'une part, que c'est à tort que le premier juge a condamné monsieur KOUAKOU Louis dit AKA à rembourser cette somme à monsieur DJE Tanoh Augustin comme conséquence de la fermeture de la société commerciale alléguée ;

Qu'il y a lieu en conséquence d'infirmer le jugement attaqué sur ce

point ;

Considérant d'autre part, que dans la mesure où monsieur DJE Tanoh Augustin, n'établit par une quittance qu'il a désintéressé monsieur KOUAKOU Louis dit AKA, il s'impose le condamner au remboursement de la somme prêtée ;

Considérant par ailleurs qu'étant donné que monsieur DJE Tanoh Augustin ne rapporte pas non plus la preuve qu'il a acquitté les intérêts du prêt soit 70.000 FCFA par mois d'août 2016 à la saisine du Tribunal, il y a lieu de condamner au paiement de la somme de 1.050.000 francs cfa au titre de ces intérêts ;

#### Sur les dommages-intérêts réclamés réciproquement par les parties

Considérant qu'à l'examen des pièces du dossier, c'est à bon droit que le premier a rejeté ces prétentions dans la mesure où les parties ne justifient pas le préjudice qu'elles ont subi et en considération duquel elles réclament indemnisation ;

#### Sur les dépens

Qu'en l'espèce, monsieur DJE Tanoh Augustin succombe au principal ;

Qu'il convient de le condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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

En la forme

Déclare monsieur KOUAKOU Louis dit AKA recevable en son appel principal et monsieur DJE Tanoh Augustin en son appel incident, relevés du jugement n°1180 du 04 juin 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

#### Au fond

1/ Dit l'appel principal partiellement fondé ;

Infirme le jugement en ce qu'il a condamné monsieur KOUAKOU Louis dit AKA à payer à monsieur DJE Tanoh Augustin de la somme de 2.000.000 francs CFA ;

Statuant à nouveau

Déboute monsieur DJE Tanoh Augustin de cette prétention ;

Le condamne en revanche à payer à monsieur KOUAKOU Louis dit AKA la somme de 02 millions de francs Cfa représentant le montant du prêt que celui-ci lui a consenti ;

Condamne en outre monsieur DJE Tanoh Augustin à payer à monsieur KOUAKOU Louis dit AKA la somme de 1.050.000 francs CFA représentant les intérêts conventionnels générés par ledit prêt ;

Ordonne la compensation entre ces différentes sommes ;

Condamne après compensation monsieur DJE Tanoh à payer à monsieur KOUAKOU dit AKA la somme de 2.300.000 francs CFA ;

2/ Déclare monsieur DJE Tanoh Augustin recevable en son appel incident ;

L'y dit mal fondé

L'en déboute ;

3/ Confirme le jugement attaqué pour le surplus de ses dispositions

Condamne l'intimé aux dépens ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé 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... 15 F° 8  
N° 156 Bord... 138 / 201  
**REÇU: Vingt quatre mille francs**

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