

24.000

PAT
N°742
DU 11/12/2018

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail
COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 11 DECEMBRE 2018

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4^{ème} Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi Onze Décembre deux mille dix-huit**, à laquelle siégeaient :

MONSIEUR OUMAR KOUYATE

(Me BINATE BOUAKE)

MADAME APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY, Président de Chambre, **PRESIDENT**,
Monsieur GNAMBA MESMIN et **Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,

C/

Avec l'assistance de Maître **DJO LOU NAYE EPOUSE KOFFI BRIGITTE**, **GREFFIER**,

MONSIEUR ALI HASSAN HAIDAR

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

ENTRE : MONSIEUR OUMAR KOUYATE, né le 1^{er} Janvier 1967 à Bouaké, de nationalité Ivoirienne, Opérateur Economique, domicilié à Abidjan- Abobo-Kennedy, Cel : 08 81 82 10/ 05 00 74 78 ;

APPELANT

Représentée et concluant par Maître **BINATE BOUAKE**, Avocat à la cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : MONSIEUR ALI HASSAN HAIDAR, né le 15 Décembre 1978 à Toura (Liban), de nationalité Libanaise, Commerçant, domicilié à Abidjan Cocody II Plateaux les perles, en ses lieux ;

INTIME

Comparant et concluant en personne ;



D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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 civile a rendu du jugement N°2164 du 20 Juillet 2016 enregistré à Abidjan le 12 Août 2016 (Reçu : (Cent soixante-dix mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 27 Avril 2017, **MONSIEUR OUMAR KOUYATE** déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR ALI HASSAN HAIDAR** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Vendredi 12 Mai 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°698 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 20 Novembre 2018 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 Décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 11 Décembre 2018, 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 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier en date du 27 avril 2017, monsieur Oumar KOUYATE a relevé appel du jugement commercial contradictoire n°2164/2016 rendu le 20 juillet 2016 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui dans la cause, a statué ainsi qu'il suit :

*« Statuant publiquement, par décision contradictoire, en premier et dernier ressort ;
Déclare ALI HASSAN HAÏDAR recevable en son action ;
L'y dit bien fondé ;
Condamne messieurs OUMAR KOUYATE et YABRE Bertin à lui payer la somme de quatre millions quatre-vingt mille (4 080 000) F CFA à titre de loyers échus et impayés et trois millions trente-cinq mille (3.035.000) F CFA à titre de pas de porte, soit au total la somme de sept millions cent quinze mille francs (7.115.000 F) F CFA ;
Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
Ordonne leur expulsion des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
Dit que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;
Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance » ;*

Pour soutenir son recours, l'appelant fait valoir que monsieur YABRE Bertin et lui ont conclu avec l'intimé un contrat de location-gérance portant sur une boulangerie moyennant un loyer mensuel de 1 000 000 F CFA, dont 210 000 F CFA pour les locaux ;

Il ajoute que pour les besoins de santé de sa mère malade, il a consenti au bailleur un prêt de 2 000 000 F CFA dont le remboursement devait être défalqué des loyers à venir ; ce dernier n'ayant pu, par la suite, régler la somme de 420 000 F CFA de loyer dus au propriétaire des locaux abritant la boulangerie, monsieur MOUSTAPHA, il a été obligé de s'exécuter en ses lieux et place pour lui permettre d'exercer librement son activité ;

Par ailleurs, le bailleur ayant manqué de l'informer d'une grosse facture CIE d'un montant de six millions dû avant son entrée en jouissance des locaux litigieux, ajouté à la redoutable concurrence de nombreuses nouvelles boulangeries-pâtisseries, il a été confronté à des difficultés majeures qui l'ont contraint à quitter le local, faute de rentabilité ; mais avant de quitter les lieux, il avait déjà payé, en vertu de l'échéancier de paiement convenu avec la CIE, sur le montant susdit, la somme de 1.400. 000 F CFA, et celle de 1.800 000 F CFA au titre des arriérés de loyers entre les mains du bailleur ;

Dès lors, il conclut à l'infirmité du jugement attaqué, d'autant que n'ayant fait l'objet d'aucune expulsion forcée, et le contrat de bail ne prévoyant aucun pas de porte, il ne doit aucun centime au bailleur ;

Pour résister à l'action, monsieur Ali Hassan HAÏDAR excipe de l'irrecevabilité de l'appel au motif que le jugement déféré ayant été signifié le 30 mars 2017, l'appel de monsieur Oumar KOUYATE interjeté le 27 septembre 2017 est intervenu en dehors du délai légal d'un mois et doit, par suite, être déclaré irrecevable ;

Il explique, sur le fond, que l'appelant, reconnaissant avoir payé la somme de 1.800 000 F CFA au titre de « différents reliquats de loyers », fait montre de mauvaise foi et atteste par cela même qu'il ne s'est pas régulièrement acquitté de son loyer, en sorte que celui-ci devant les loyers au paiement desquels il a été condamné par le premier juge, sa décision devra être confirmée ;

Estimant que l'appelant avait quitté les locaux litigieux sans l'informer en les laissant dans un état piteux, leur remise en état ayant été évaluée à la somme de 20 000 000 F CFA, il forme appel incident pour solliciter sa condamnation au paiement de cette somme ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ayant déposé des écritures, il convient de dire que la décision est contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'intime soulève l'irrecevabilité de l'appel de monsieur Oumar KOUYATE au motif qu'il serait tardif pour être intervenu hors du délai légal d'un mois prescrit par l'article I68 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Mais considérant que la signification du jugement attaqué ayant été faite le 30 mars 2017, l'appel intervenu le 27 avril 2017 et non le 27 septembre 2017, contrairement aux prétentions de l'intimé, c'est-à-dire moins d'un mois à compter de cette signification, est recevable tout comme l'appel incident de monsieur Ali Hassan HAIDAR, formé conformément à la loi ;

AU FOND

Sur l'appel principal

Considérant que l'article I315 du code civil dispose en son alinéa 2 que : « Celui qui se prétend libérer, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

Considérant que l'appelant, bien que ne contestant pas les loyers réclamés par l'intimé, estime qu'ayant payé différentes sommes d'argent dont le paiement incombait à ce dernier, notamment une partie de la facture d'électricité due avant son entrée en jouissance, un prêt de 2 000 000 F CFA à lui consenti dont le remboursement devait être défalqué des loyers à échoir, il est libéré, de sorte qu'il ne lui redevable d'aucune somme, étant entendu que le bail n'avait stipulé aucun pas de porte ;

Or, considérant que d'une part, il ne produit au dossier ni les quittances de loyers attestant du paiement par lui des loyers en cause, ni une convention ou tout autre document équivalent corroborant ses allégations et justifiant sa libération ; que d'autre part, il n'a émis aucune réserve encore moins protesté à la réception de l'exploit de remise d'un courrier daté du 28 mai 2016 et de la mise en demeure à lui servi par l'intimé le 13 avril 2016, conformément aux exigences de l'article I33 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, dans lesquels il lui était rappelé le non-paiement des loyers et du pas-de-porte ;

Qu'à défaut de toute preuve établissant le paiement des loyers et du pas-de-porte, le premier juge, en décidant de le condamner au paiement des sommes dues à ce titre, et en l'expulsant subséquemment des locaux loués, après avoir prononcé la résiliation du bail les liant, par

application des dispositions combinées des articles 112 et 133 de l'Acte uniforme susvisé, a fait une bonne appréciation de la cause et une bonne application desdites dispositions ;
Qu'il y a lieu de déclarer l'appel de monsieur Oumar KOUYATE infondé, l'en débouter et confirmer la décision querellée en toutes ses dispositions ;

Sur l'appel incident

Considérant que l'intimé sollicite, en cause d'appel, la condamnation de l'appelant à lui payer la somme de 20 000 000 F CFA au titre de la réalisation des travaux de remise en état des lieux litigieux au prétexte que celui-ci les aurait laissés dans un piteux état ;
Que cependant une telle demande formée pour la première fois en cause d'appel, apparaissant comme une demande nouvelle au sens de l'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il échet de la déclarer irrecevable ;

Sur les dépens

Considérant que les parties ayant succombé sur leur chef respectif de demande, elles supporteront les dépens, chacune pour moitié ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort :
Déclare les appels principal et incident des parties recevables ;
Dit l'appel principal de monsieur Oumar KOUYATE mal fondé et l'en déboute
Dit irrecevable la demande de monsieur Ali Hassan HAIDAR en paiement de la somme de 20 000 000 F CFA ;
Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;
Fais masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par les parties, chacune pour moitié ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;
Et ont signé le Président et le Greffier./.

11500 28 2813

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
21 MAI 2019
Le.....
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs
.....
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre