

G-YS/M-ABNL

ARRET N°929  
DU 23/07/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

HIEN SIE NOEL

C/

MAHOUA OUATTARA

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN PLATEAU  
QUATRIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE  
AUDIENCE DU MARDI 23 JUILLET 2019**

La Cour d'Appel d'Abidjan, quatrième Chambre Civile, Commerciale et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi vingt-trois juillet deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN épouse  
LEPRY Président de Chambre,

PRESIDENT ;

Madame WOGNIN N'GUESSAN ARLETTE et  
Madame TOURE BIBA épouse OLAYE, Conseillers à  
la Cour,

Membres ;

Avec l'assistance de Maître YEO SIRIKI,

Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur HIEN Sie Noel, né le 22 décembre 1989 à Bouna, commerçant, de nationalité ivoirienne, domicilié à Bouna, cell : 44 44 33 49 ;

APPELANT ;

Concluant en personne ;

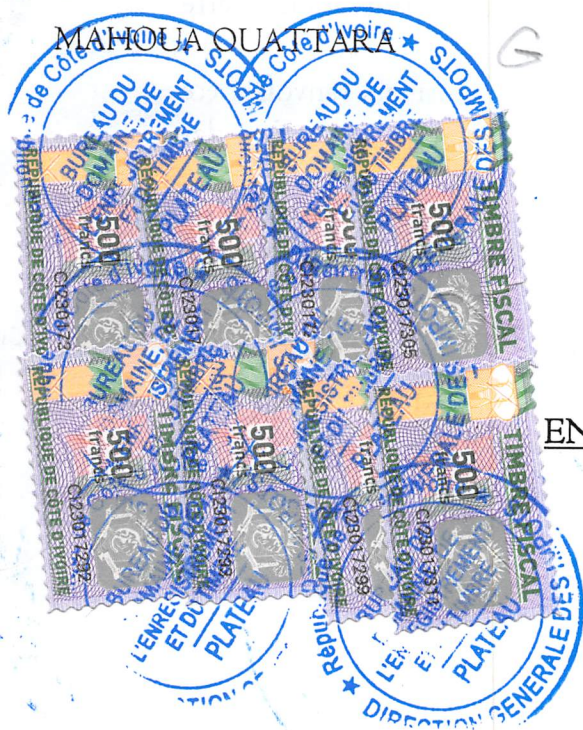
D'UNE PART ;

Et :

Madame Mahoua OUATTARA, de nationalité ivoirienne, Conseillère d'Education permanente, domiciliée à Abidjan Plateau Dokui ;

INTIMEE ;

Concluant en personne ;



## 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 : La Section de Tribunal de Bouna statuant en la cause en matière civile, a rendu le **jugement N°07 du 06 avril 2017**, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit et avenir d'audience respectivement en date du 28 avril 2017 et 26 juillet 2017 de Maître DAGO Ourega Antoine Huissier de Justice à Bouna, **Monsieur HIEN Sie Noel** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit et avenir d'audience assigné **Madame Mahoua OUATTARA**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 27 octobre 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° I663 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs 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 23 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 23 juillet 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 demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 28 avril 2017, suivi d'un avenir d'audience du 26 juillet 2017, Monsieur HIEN SIE Noël a relevé appel du jugement civil n°07 du 06 avril 2017 rendu par la section du Tribunal de Bouna, qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

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

*Rejette la demande aux fins d'irrecevabilité de l'action de la demanderesse fondée sur le défaut de qualité à agir comme non fondée ;*

*Reçoit la demanderesse en son action et le défendeur en sa demande reconventionnelle ;*

*Dit partiellement fondée l'action de la demanderesse ;*

*Prononce la résiliation du contrat de bail liant la demanderesse MAHOUA OUATTARA au défendeur Monsieur HIEN SIE Noel ;*

*Ordonne en conséquence l'expulsion de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Condamne le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 500.000 francs représentant les arriérés de loyers ;*

*Rejette la demande aux fins de condamnation du défendeur à payer à la demanderesse la somme de 400.000 francs représentant les dommages-intérêts pour le préjudice moral et financier souffert du fait du débauchage pratiquée dans ses locaux, des travaux de transformation y effectuées et des frais de procédure engagés comme non fondée ;*

*Rejette la demande aux fins de compensation entre les loyers impayés et les impenses réalisées et le paiement du complément de remboursement des impenses comme non fondée ;*

*Rejette également la demande aux fins de condamnation de la demanderesse à payer une indemnité d'éviction comme non fondée ;*

*Rejette, la demande aux fins d'exécution provisoire de la décision comme non fondée ;*

*Condamne le défendeur aux dépens ;*

Au soutien de son recours, Monsieur HIEN SIE Noël explique que courant année 2013, Monsieur BLA YAO André, qui avait contracté un contrat de bail portant sur un local à usage professionnel, ayant pour objet l'exploitation d'un maquis-bar-restaurant, lui a cédé le fonds de commerce ;

Cependant, compte tenu de l'état de délabrement avancé du local abritant ce fonds et des dettes nées de la gestion opaque de l'ancien locataire, il a signé un protocole d'accord verbal avec le propriétaire dudit local, Monsieur ABDOULAYE DIAGATE pour sa réhabilitation sur fonds propres et pour l'apurement de toutes les dettes antérieures afin d'éviter la fermeture du local par les services des impôts ;

Ainsi, poursuit-il, conformément à ce protocole d'accord verbal, il investissait la somme de six millions trois cent quatre vingt seize mille huit cent cinquante (6.396.850) francs, pour la réhabilitation des locaux ; Malheureusement, Monsieur ABDOULAYE DIABAGATE décédait en cours d'exécution du contrat, suite à quoi, Madame MAHOUA OUATTARA a reconduit le contrat de bail commercial par la révision des loyers à la hausse ;

Toutefois, confronté à des difficultés de trésorerie, il a accumulé des arriérés de loyers à hauteur de cinq cent soixante mille (560.000) francs pour le paiement desquels il a demandé à Madame MAHOUA OUATTARA de les défalquer du montant total de ses investissements ;

Il affirme que suite au décès de Monsieur ABDOULAYE DIABAGATE, qui était dépositaire des pièces justificatives des dépenses effectuées pour la réhabilitation du local, certaines preuves ont disparu ; Néanmoins, il dit avoir produit au dossier des factures d'un montant de deux millions six cent trente un mille quatre cent quarante cinq (2.631.445) francs ;

Il plaide, par conséquent, l'infirmité du jugement attaqué arguant que Madame MAHOUA OUATTARA avait reconduit de manière tacite le contrat de bail avec lui, par la révision du coût du loyer qui est passé de trente mille (30.000) francs à quarante mille (40.000) francs CFA et qu'il n'y a donc pas eu violation des articles II8 et II9 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général contrairement à ses prétentions ;

Il sollicite donc d'une part, une compensation entre le coût des travaux réalisés dans le local en cause et les loyers qu'il reconnaît devoir et d'autre part la condamnation de l'intimée à lui payer une indemnité d'éviction de deux millions (2.000.000) de francs et une réédition de comptes ;

En réplique, l'intimée fait valoir qu'étant étrangère à la convention verbale intervenue entre ABDOULAYE DIABAGATE et BLA YAO André, ladite convention ne la lie pas, d'autant qu'elle ne produit d'effet qu'entre les parties ;

Elle explique qu'après accumulation des arriérés de loyers, prétextant des difficultés financières, Monsieur BLA YAO André ayant cédé son bail à Monsieur HIEN SIE Noël, sans son autorisation, en violation de l'article II8 de l'Acte uniforme sur le droit commercial, cette cession ne peut lui être opposée ;

Elle avance que depuis le mois d'août 2015 à avril 2019, ce dernier n'a pas payé les loyers et reste lui devoir la somme d'un million six cent mille (1.600.000) francs au titre des arriérés de loyer ; par ailleurs, il a transformé la destination des lieux en y créant une maison close ;

Elle estime que les conditions de la compensation demandée n'étant pas réunies en ce sens que seule sa créance est certaine, liquide et exigible au contraire de celle de l'appelant, elle ne peut s'opérer ;

C'est pourquoi, elle demande la résiliation du contrat de bail, l'expulsion de Monsieur HIEN SIE Noël et sa condamnation au paiement de la somme d'un million six cent mille (1.600.000) francs au titre des arriérés de loyers ;

## SUR CE

### Sur le caractère de la décision

Considérant que toutes les parties ont conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement ;

### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel principal de Monsieur HIEN SIE Noël a été interjeté selon les conditions de forme et délai prescrites par la loi, de même que l'appel incident de Madame MAHOUA Ouattara ;

Qu'il sied donc de les déclarer recevables ;

## AU FOND

### Sur l'appel principal

#### Sur la demande en résiliation de bail et en expulsion

Considérant qu'il est acquis aux débats que l'ancien gérant du fonds de commerce litigieux l'ayant cédé à l'appelant, cette cession a également opérée cession du droit au bail qui y est rattaché ;

Que dès lors, étant entendu qu'en vertu des dispositions combinées des articles III et I20 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, le bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties, Madame MAHOUA OUATTARA, qui après le décès du bailleur, a augmenté le prix du bail a tacitement entendu poursuivre le bail avec Monsieur HIEN SIE Noël et ne peut donc valablement arguer de ce que la cession de fonds de commerce ne lui est pas opposable ;

Considérant que Monsieur HIEN SIE Noël qui reconnaît devoir des loyers, invoque la compensation entre ses loyers et le coût des travaux qu'il aurait effectué pour la remise en état des lieux loués d'un montant de 2 631 445 F CFA (deux millions six cent trente un mille quatre cent quarante-cinq) ;

Considérant que la compensation ne peut jouer que si les parties sont débitrices et créancières réciproquement ;

Or, considérant que non seulement il n'a pas été retrouvé au dossier de la procédure les factures afférentes auxdits travaux prétendument versées aux débats, mais malgré les différents renvois opérés par la Cour à cette fin, l'appelant n'a pu fournir ces factures ;

Qu'il y a lieu d'en conclure que Monsieur HIEN SIE Noël n'a pas pu établir la preuve des travaux allégués, ni celle de l'existence de la créance alléguée ;

Considérant que dans ces conditions, la compensation sollicitée par lui ne peut prospérer, de sorte qu'étant redevable de loyers échus et impayés, c'est à juste titre que le premier

juge a prononcé la résiliation du bail liant les parties et ordonner subséquemment son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne que de tous occupants de son chef ;

Qu'il convient dès lors de confirmer la décision sur ce point ;

#### Sur la demande de paiement de l'indemnité d'éviction

Considérant qu'il résulte de l'article 127 de l'Acte uniforme précité, que le preneur n'a droit au paiement d'une indemnité d'éviction qu'en cas de refus de renouvellement du bail par le bailleur au mépris des cas prévus par la loi ;

Considérant cependant, qu'il est constant que l'appelant a été expulsé des locaux loués pour non-paiement de loyers et non parce que le bailleur n'a plus voulu renouveler le bail ;

Qu'il n'a pas droit à une indemnité d'éviction, laquelle au demeurant ne peut être demandée que par un locataire de bonne foi c'est-à-dire celui qui exécute son obligation essentielle du bail, ce qui n'est pas son cas ;

Considérant que le premier juge en le déboutant également de ce chef s'est déterminé conformément à la loi ;

Qu'il y a lieu de confirmer la décision sur ce point aussi ;

#### Sur la demande en réédiction des comptes

Considérant que Monsieur HIEN SIE Noël a reconnu devoir des loyers à l'intimée ;

Considérant qu'il ne rapporte pas la preuve desdits travaux ;

Qu'il y a lieu de rejeter sa demande en réédiction de compte comme mal fondé ;

### Sur l'appel incident

### Sur la demande en paiement de la somme de 1600 000 F CFA au titre des arriérés de loyers

Considérant que Madame MAHOUA OUATTARA sollicite que la Cour condamne Monsieur HIEN SIE Noël à lui payer la somme d'un million six cent mille (1.600.000) francs au titre des arriérés de loyers échus ;

Considérant que selon les dispositions de l'article 175 alinéa 2 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 et intérêts pour le préjudice souffert depuis ce jugement* » ;

Considérant que depuis août 2015 à avril 2019, Monsieur HIEN SIE n'a pas payé les loyers ;

Qu'il sied de le condamner à payer lesdits loyers ;

### Sur la demande en paiement de dommages et intérêts

Considérant que l'intimée réclame des dommages et intérêts pour le préjudice moral et financier souffert du fait de la modification des lieux loués en une maison close ;

Considérant que l'intimée n'a pas rapporté la preuve du changement de destination des lieux loués ni encore celle du préjudice allégué ;

Que c'est à bon droit que le premier juge l'a déboutée de ce chef de demande ;

Qu'il sied de confirmer le jugement enfin sur ce chef ;

### Sur les dépens

Considérant que l'appelant succombe ;

Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

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

### EN LA FORME

Déclare les appels principal de Monsieur HIEN SIE Noël et incident de Madame MAHOUA OUATTARA, recevables ;

### AU FOND



Dit l'appel principal de Monsieur HIEN SIE Noel cependant mal fondé ;

Le déboute de ses prétentions ;

En revanche, dit que l'appel incident est partiellement fondé ;

**Reformant**

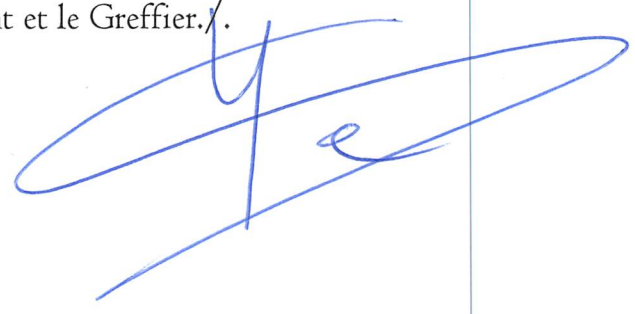
Condamne Monsieur HIEN SIE Noël à payer à Madame MAHOUA OUATTARA la somme de I 600 000 F CFA (un million six cent mille) au titre des loyers échus et impayés ;

Confirme le jugement attaqué n°07 rendu le 06 avril 2017 par la section du Tribunal de Bouna, pour le surplus ;

Condamne Monsieur HIEN SIE Noël aux dépens ;

En foi de quoi le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier./.



N° 033 9755

**D.F: 24.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le 14 AOUT 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 1188 F° 052  
N° 1188 Bord 1188/052

**REÇU : Vingt quatre mille francs**

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

