

24000

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

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

N° 320  
DU 22/03/2019

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, ADMINISTRATIVE  
ET COMMERCIALE

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE DU VENDREDI 22 MARS 2019

3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE et  
COMMERCIALE

**AFFAIRE :**  
La Société Civile Immobilière  
d'ABETTY dite SCI D'ABBETY

C/

Société MG ENGINEERING

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt deux mars deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;  
Monsieur KOUAME Georges et Monsieur N'DRI Kouadio Maurice, Conseillers à la Cour, Membres ;  
Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias, Greffier ;

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

**ENTRE :** La société Civile Immobilière d'ABETTY dite SCI d'ABETTY cc 7406429 X, dont le siège social est sis à Abidjan Biétry, Immeuble SCI d'ABETTY, 01 BP 1330 Abidjan 01, tel : 225 24 76 30, représentée par Monsieur ABBAS Nassereddine, son Gérant ;

APPELANTE ;

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART ;

**Et :** La société MG ENGINEERING SA, société anonyme, RCCM : CI-ABJ-2011-B-7727, cc : 1110235 Y, dont le siège sis à Abidjan Biétry, Boulevard de Marseille non loin du Pressing de Biétry, 26 BP 52 Abidjan 26, tel : 21 2543 09/12 Fax : 21 24 43 17, prise en la personne de son représentant légal ;

Comparant et concluant en personne ;

INTIMES ;  
D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts



**GROSSE  
EXPEDITION**  
Delivrée, le 28/05/19  
à La SCI d'ABETTY

2

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 en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°784/ CIV 3<sup>ème</sup> F du 16 avril 2016, enregistré au Plateau le 23 mai 2016 (reçu dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 06 juin 2018, la société Civile Immobilière d'ABETTY dite SCI D'ABETTY déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné la société MG ENGINEERING SA à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 6 juillet 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°1078 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 30 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 vendredi 22 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 22 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

**LA COUR ;**

Vu les pièces du dossier de la procédure ;  
Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;  
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS  
DES PARTIES**

Par exploit d'huissier du 26 juin 2018, la Société Civile Immobilière D'ABETTY dite D'ABETTY a assigné la société MG ENGINEERING SA devant la Cour d'Appel de ce siège pour voir infirmer le jugement n°784/CIV 3<sup>e</sup> F rendu le 16 avril 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau qui en la cause a statué comme suit :

2

«Déclare tant la SCI D'ABETTY que la société MG ENGINEERING SA respectivement recevable en leurs demandes principale et reconventionnelle ;

Dit la SCI D'ABETTY partiellement fondée en sa demande ;

Prononce la résiliation du contrat de bail la liant à la société MG ENGINEERING SA ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de celle-ci de l'appartement édifié sur le lot 378 sis à BIETRY en face du collège Notre Dame qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamne la société MG ENGINEERING SA à payer à la SCI D'ABETTY la somme de 2.250.000francs CFA au titre des loyers échus et impayés pour la période d'avril à septembre 2017 ;

Déboute la SCI D'ABETTY de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

Déclare en revanche, la société ENGINEERING SA mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;

Met les dépens à la charge de la société MG ENGINEERING SA ;»

La SCI D'ABETTY allègue qu'elle a donné en location à usage d'habitation à la société MG ENGINEERING SA, un appartement de deux pièces situé au troisième étage de l'immeuble SCI D'ABETTY, lot n°378 situé à BIETRY, boulevard de Marseille face au collège Notre Dame de BIETRY (commune de Marcory) ;

Que le loyer mensuel fixé à 450.000francs CFA est payable au début de chaque trimestre entre le 1<sup>er</sup> et le 05 du mois ;

Elle précise que le bail conclu pour une durée d'un an était renouvelable par tacite reconduction ;

Elle souligne également que les parties ont convenu que seul un mois de loyer serait remboursé au titre de la caution ;

Elle avance qu'après que l'intimée ait régulièrement réglé les deux premiers trimestres, n'a plus honoré ses engagements contractuels au point de devoir à la date du 22 août 2017, la somme de 2.700.000francs CFA correspondant à deux trimestres étant entendu que l'entièreté du trimestre est dû dès lors qu'il est entamé, peu importe l'usage partiel ou intégral des lieux loués ;

Après déduction de la caution restituable d'un montant de 450.000francs CFA l'intimée lui devait au titre des arriérés de loyers le montant de 2.250.000francs CFA et remettre les clés au plus tard le 30 septembre 2017 ;

Elle prétend que contre toute attente, l'intimée ne lui a pas remis les clés de l'appartement à ce jour ; qu'au moment où elle interjette appel, elle est contrainte de solliciter par voie de justice l'ouverture des portes de l'appartement litigieux;

L'appelante précise par ailleurs que l'article 3 du contrat de bail n'autorise pas la résiliation anticipée lors de la première année de location de sorte que le bail est considéré comme tacitement reconduit ;

Ainsi, il s'est ajouté à la somme précitée le montant de 4.050.000francs CFA correspondant à trois autres trimestres à savoir : octobre, novembre, décembre 2017, janvier, février, mars 2018, avril, mai, juin 2018 ;

Partant, elle réclame au titre des arriérés de loyers échus, la somme totale de 6.300.000francs CFA ;

La société MG ENGINEERING SA n'a pas conclu ;

### **LES MOTIFS**

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

La société MG ENGINEERING SA ayant été assigné en son siège social; il convient de statuer contradictoirement ;

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

#### **Sur la recevabilité**

La SCI D'ABETTY a relevé appel dans les formes et délais légaux ; il ya lieu de la recevoir en son action ;

#### **Au fond :**

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

La SCI D'ABETTY sollicite la condamnation de l'intimée à lui payer le montant de 6.300.000francs représentant les arriérés des loyers des mois d'avril 2017 à juin 2018 déduction faite de la somme correspondant à la caution remboursable ;

Il ressort du jugement attaqué et du procès verbal d'ouverture de porte du 29 juin 2018 que l'intimée a occupé le local loué jusqu'à la résiliation du bail et son expulsion par voie de justice;

Le procès verbal d'ouverture de porte du 29 juin 2018 mentionne tous les effets personnels, meubles et

appareils électroménagers de l'intimée découverts à l'intérieur de l'appartement donné en location à cette date;

Il est par ailleurs constant que l'intimée s'est pas acquitté des loyers échus depuis le mois d'août 2017 jusqu'à ce jour ;

Le locataire ayant l'obligation de régler le loyer convenu en contrepartie de la jouissance du local loué, il ya lieu de considérer que les loyers sont dus depuis le mois d'avril 2017 jusqu'au mois de juin 2018, c'est-à-dire la date à laquelle l'appelant a été autorisé par ordonnance n°2781 du 28 juin 2018 du président du tribunal de première instance d'Abidjan plateau à ouvrir les portes de l'appartement litigieux ;

Il est manifeste que la situation d'indisponibilité du local loué pendant cette période a favorisé la continuité du contrat de bail de sorte que c'est à tort que le premier juge a scindé la somme réclamée au titre des arriérés de loyers en deux montants distinct qualifiant l'un d'indemnité d'occupation ;

Il convient dans ces conditions d'infirmer le jugement querellé sur ce point et statuant à nouveau, condamner l'intimée à payer la somme de 6.300.000francs CFA représentant les loyers échus couvrant la période d'avril 2017 à juin 2018 déduction faite de la somme de 450.000francs CFA correspondant à la caution remboursable conformément aux stipulations du contrat ;

#### **Sur les dépens**

La société MG ENGINEERING SA 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 la SCI D'ABETTY en son appel;

#### **Au fond :**

L'y dit bien fondé ;

Infirme le jugement querellé;

**Statuant à nouveau :**

Condamne la société MG ENGINEERING SA à payer à la SCI D'ABETTY la somme de 6.300.000 (six millions trois cent mille) francs CFA représentant les loyers échus et impayés ;

Condamne la société MG ENGINEERING SA aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



1500 2828 10

D.F: 24.000 francs

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le..... 03 MAI 2019 .....  
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....  
N°..... Bord.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

