

BS

G/s

N° 122 COM  
DU 21/12/2018

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

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

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 21 DECEMBRE 2018

AFFAIRE :

M. COFFIE THIERRY FRANCOIS  
ADJEI

(SCPA SORO, BAKO &  
ASSOCIES)

C/

M. MROUE ALI

(Me AGNES OUANGUI)

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt un Décembre deux mil dix huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,  
Monsieur **MOUSSO GNAMIEN PAUL** et Monsieur  
**OULAI LUCIEN**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,  
Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUDA**,  
Greffier,

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

ENTRE : Monsieur **COFFIE Thierry François Adjéi**, né le 08/12/1959 à Issy/France de nationalité Ivoirienne, Directeur de société, domicilié à Abidjan, Commune de Cocody II Plateaux, 17 BP 359 Abidjan 17 ;

APPELANT

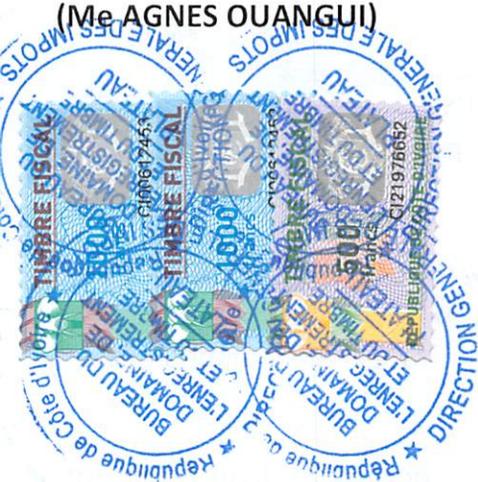
Représenté et concluant par la SCPA SORO, BAKO et Associés, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : Monsieur **MROUE ALI**, né le 28 Mai 1967 à Abidjan, de nationalité Française, Directeur de société, demeurant à Abidjan Treichville, immeuble MROU, 05 BP 05 Abidjan, Cel : 08 08 60 00 ;

INTIME

Représenté et concluant par Maître Agnès OUANGUI, Avocat à la Cour, leur 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** : La Juridiction Présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause, en matière de référé a rendu l'ordonnance N°363 du 27/02/2018 non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 08 Mars 2017, le sieur COFFIE THIERRY FRANCOIS ADJEL a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné M. MROUE ALI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 16 Mars 2018 pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 438 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 16 Novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 1<sup>er</sup> Juin 2018 a requis qu'il plaise à la Cour : Déclarer l'appel recevable ; L'y dit mal fondé ; Confirmer l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ; Statuer sur le mérite des dépens ;

**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 21 Décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 21 Décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit du 08 mars 2017, Coffie Thierry François Adjéi a relevé appel de l'ordonnance de référé numéro 363/18 rendue le 27 janvier 2017 par le Juge des Référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan qui, statuant dans la cause l'opposant à Mroué Ali, a prononcé la résiliation du contrat de bail liant à celui-ci et a ordonné en conséquence, l'expulsion de celui-ci et de tous les occupants de son chef ;

Au soutien de son appel, Coffie Thierry François Adjéi expose qu'il est locataire d'un terrain nu sis à Marory Zone 4 C lot N° 390 J d'une superficie de 603 M2 objet du T F N° 14631 appartenant à feu Egnv Lavry Vital Antoine sur lequel il a fait d'importants investissements pour y créer un fonds de commerce comprenant plusieurs activités commerciales ;

Il ajoute que compte tenu de l'ampleur des investissements qu'il y a réalisés, il a émis le vœu, au cas où le propriétaire avait l'intention de vendre ce bien, de se porter acquéreur ; il précise que ce projet n'a pu voir le jour, Egnv Lavry Vital Antoine étant décédé avant que cela ne se concrétise ;

Il fait savoir qu'ayant fait part de son intention d'acheter aux ayants droit de défunt propriétaire, ceux-ci ont fini par vendre l'immeuble à Mroué Ali au prix de 350.000.000 F CFA, alors qu'il avait accepté l'offre de 250.000.000 F CFA qui lui avait été faite par les ayants-droit de feu Egnv Lavry Vital Antoine ;

Il déclare qu'il a su que le bien avait été vendu parce que le notaire en charge de la rédaction de l'acte de vente lui a adressé un courrier dans lequel il l'informait que ce bien avait été retiré de la liste des biens à vendre ;

Il ajoute qu'ayant perdu l'immeuble, les ayants-droit de feu Egnv Lavry François Adjéi ont fait servir plusieurs sommations interpellatives qui ont confirmé qu'il respectait les conditions du bail et notamment qu'il exploitait l'immeuble lui-même, contrairement aux rumeurs de sous-locations qui couraient ;

Il note qu'alors qu'il se croyait en pourparlers avec les vendeurs, il a été informé par ses partenaires que Mroué Ali leur avait servi plusieurs sommations pour vérifier s'il était le véritable occupant des lieux et que dans ces différents actes, Mroué Ali se présentait comme étant le nouveau propriétaire des lieux ;



Il fait remarquer que malgré les réponses données aux différentes sommations, Mroué Ali invitait ses partenaires à conclure de nouveaux baux avec lui ;

Il indique que pour mettre un terme à cela, il a assigné Mroué Ali et Me Marie-Thérèse Andjoua Polneau Doumbia pour les voir condamnés à lui délivrer l'acte de vente du terrain ;

Il relève qu'au cours de cette instance, Mroué Ali a produit un acte de vente qu'il a conclu avec les ayants-droit de feu Egnv Lavry Vital Antoine ;

Il critique la décision attaquée en faisant valoir que le Juge des Référé a justifié sa décision en affirmant que les dispositions du contrat de bail n'étaient pas respectées dans la mesure où la sous location étant interdite, le bail ne pouvait plus survivre dès lors que la preuve est rapportée que le bailleur a, à son tour, donné à bail à des tiers, le local qu'il loue lui-même ;

Il prétend qu'il n'a jamais donné à bail, le local mais précisé que ne pouvant pas être présent personnellement dans tous les commerces à la fois, il avait des collaborateurs avec qui il travaillait sans que ces personnes aient la qualité de locataires ; il produit pour justifier cela, des contrats dits « d'association en participation » ;

Pour sa part, Mroué Ali, l'intimé, explique qu'il a acquis par acte notarié des 14 janvier 2015 et 01 avril 2016 entre les mains des ayants-droit de feu Egnv Lavry Vital Antoine, un immeuble sis à Abidjan Marcory Zone 4/C objet du T F n° 14.631 de la circonscription foncière de Bingerville-Marcory ;

Il dit qu'il a notifié ladite acquisition au locataire, l'appelant par exploit d'huissier du 28 novembre 2016 afin qu'il paie désormais les loyers entre ses mains ;

Il ajoute qu'il a constaté que le locataire sous louait une partie de l'immeuble à des personnes notamment Mohamed Darwiche, Khodor Salami et au propriétaire du piano-bar dénommé « L'Avenue » ;

Or, fait-il valoir, aux termes de l'article 121 de l'acte uniforme OHADA portant Droit Commercial Général, «sauf disposition contraire du

bail, toute sous location totale ou partielle est interdite»; il en conclut que Coffie Thierry François Adjéi ne disposant d'aucune clause de sous location, ne pouvait valablement faire de la sous location ;

Il affirme que contrairement à ses dénégations, l'appelant fait de la sous location puisque cela a été constaté par voie d'huissier dont une copie est jointe au dossier de la procédure ;

Il demande en conséquence à la Cour, de déclarer l'appel mal fondé et de débouter Coffie Thierry François Adjéi de cet appel ;

### **MOTIFS**

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

Toutes les parties ont comparu et conclu ; il convient de statuer par arrêt contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

#### **En la forme**

L'appel de Coffie Thierry François Adjéi est conforme à la loi ; il y a donc lieu de le déclarer recevable ;

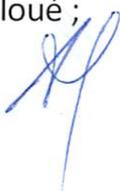
#### **Au fond**

Aux termes de l'article 121 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général « sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite ;

En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit.

A défaut, la sous-location lui est inopposable » ;

Pour contester la sous-location que lui reproche le nouvel acquéreur Mroué Ali, Coffie Thierry François Adjéi produit des actes par lesquels il dit avoir créé des associations en participation avec des partenaires qui exploitent différents commerces au motifs qu'il ne peut s'occuper à lui tout seul, de tout l'espace loué ;



Or, la sous- location est aussi et surtout l'acte par lequel le locataire principal donne à bail, le local qui lui a été donné à bail ou une partie de ce local en vue de permettre à un tiers, de jouir du bail ;

En concluant des contrats dits d'association en participation, Coffie Thierry François Adjéi reconnaît qu'il étend par ces contrats, le profit qu'il tire du bail entre le propriétaire des locaux et lui-même, à ceux qu'il appelle ses associés en affaire, ce qui est l'essence même du contrat de sous-location ;

Il y a lieu de juger que cette attitude est contraire aux dispositions de l'article 121 précité de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général qui interdit au locataire, de conclure des contrats de sous-location sans l'accord par « écrit du bailleur » ;

Il y a lieu de déclarer son appel mal fondé, de le débouter de cet appel et de confirmer l'ordonnance en cause en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Coffie Thierry François Adjéi ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

**PAR CES MOTIFS**

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

En la forme

Reçoit Coffie François Adjéi en son appel ;

Au fond

L' dit mal fondé l'en déboute ;

Confirme en toutes ses dispositions, l'ordonnance attaquée ;

Le condamne aux dépens ;



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./.

Two blue ink signatures are present. The one on the left is a large, stylized signature. The one on the right is a smaller, more legible signature.

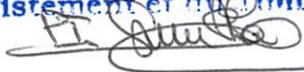
N<sup>o</sup> Q<sup>o</sup>: 00282802

D.F: 18.000 francs

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le..... 08 AVR 2019.....  
REGISTRE A. J. Vol..... 45..... F<sup>o</sup>..... 28.....  
N<sup>o</sup>..... 576..... Bord..... 229..... 13.....

REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Dombre

A signature in black ink, likely of the Chief of the Domain, is written over the text.

REÇU : Dix mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
L'Etat de la Tunisie  
N. 123456789  
REGISTRE A. V. 123456789  
Le 12 Avril 2012  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
D.P. 10000 francs  
M. Q. 123456789

12

20