

T.J

N° 235/19  
DU 22/03/2019

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

11 5 MAI 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 22 MARS 2019

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE  
ET COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt deux mars deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

M.KOUASSI KOUADIO  
JEAN MARC

Monsieur TAYORO FRANCK-TIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

(CABINET COULIBALY  
SOUNGALO)

Mme. OGNI SEKA ANGELINE et Mme MAO CHAULT EPOUSE SERI, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître TOMIN MALA JULIETTE,  
Greffier :

CONTRE

Mme. CISSE  
MASIRATIE EPSE  
FOFANA

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause :  
ENTRE : Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC, né le 30 décembre 1975 à Yamoussoukro, de nationalité ivoirienne, Commerçant, domicilié à Yopougon Ananeraie.

APPELANT ;

Comparant et concluant par le canal de Maître COULIBALY SOUNGALO, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, son conseil ;

D'UNE PART ;

ET : Mme CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA, née le 19/04/1962 à Adjamé, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Cocody Angré.

INTIMEE ;

Non Comparant ni concluant ;

GROSSE  
EXPOSITION  
à l'attention de  
M. MASSIRATIE EPSE  
Fofana  
le 28/5/19

**D'AUTRE PART ;**

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

**FAITS** : Le Tribunal de Première Instance de Yopougon statuant en la cause en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement n°1011 du 16/06/2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 04 septembre 2017, Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit cité Madame CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 20 octobre 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cet exploit, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1618 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des 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 22 mars 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 22 mars 2018, 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 demandes, fins et conclusions ;

Vu les réquisitions écrites du Ministère Public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE MOYENS ET PRETENTION DES PARTIES :**

Par exploit d'huissier en date du 04 septembre 2017, Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC a relevé appel du jugement n°1011 rendu le 16 juin 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon dans la cause opposant à Madame CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA relativement à une validation de congé et expulsion et dont le dispositif est le suivant :

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

Rejette l'exception d'incompétence soulevée par Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC ;

Déclare en conséquence recevable l'action de Madame CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA ;

L'y dit bien fondée ;

Valide le congé servi à Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC ;

Ordonne en conséquence son expulsion du terrain urbain formant le lot N°2929 îlot 110 sis à Yopougon ananeraie tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Ordonne en outre la démolition des constructions érigées par lui à ses frais ;

Condamne le défendeur aux dépens. »

En cause d'appel, Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC expose que par contrat en date du 04 mars 2014, Madame CISSE MASIRATIE EPSE

FOFANA lui a donné en location son terrain aux fins d'y exploiter un débit de boisson ;

Il précise que pour les besoins de son activité, il a dû ériger des bâtisses sur l'espace ;

Alors qu'il a toujours honoré son obligation contractuelle en versant régulièrement à l'intimé le loyer convenu, continue l'appelant, le 12 avril 2016, cette dernière lui a servi en pleine exploitation, un exploit de congé de 06 mois ;

A l'expiration dudit congé, ils décidaient cependant d'un commun accord d'y renoncer par un avenant écrit ;

C'est dans ces circonstances que Madame CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA l'a assigné devant le Tribunal de Première Instance de Yopougon en validation du congé servi de six mois plus tôt ;

Vidant sa saisine, le premier juge a rendu le jugement dont appel en vue de son infirmation ;

Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC lui fait grief en effet d'avoir retenu sa compétence d'une part et d'avoir validé le congé et ordonné la démolition de bâtisses d'autre part ;

Sur la compétence du Tribunal de Première Instance de yopougon, il avance qu'en retenant sa compétence motif tiré de ce que l'intimée qui n'a pas la qualité de commerçante de sorte a le choix de porter le litige soit devant le tribunal civil soit devant le tribunal de commerce, cette juridiction a fait une mauvaise interprétation de la loi organique du 14 juillet 2014 portant organisation et fonctionnement des juridictions de commerce qui précise en son article 7 que le Tribunal de commerce connaît entre autres des contestations entre toutes personnes relatives aux actes de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ;

Ainsi, ramené à l'espèce, le Tribunal de Yopougon ne pouvait connaître de cette affaire parce que Madame CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA, bien qu'elle ne soit pas commerçante, a accompli un acte de commercial résidant dans la conclusion du bail commercial qui les lie ; En effet chaque fois que ledit bail s'exécute par paiement successif des loyers, elle accompli un acte de commerce ; l'acte de commerce étant dévolu à la censure du tribunal de commerce, en retenant sa compétence le Tribunal de Première Instance de \*Yopougon a violé la loi ;

Relativement à la validation du congé, l'appelant argue qu'il y a eu renonciation tacite au congé du 12 avril 2016 par Madame CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA a renoncé tacitement au congé servi qui, du fait de cette caducité, ne peut plus être validé par une juridiction ;

Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC avance également qu'en ordonnant la démolition des constructions érigées par lui motif qu'elles auraient été effectuées en matériaux définitifs, le premier juge a violé l'article 555 du code civil car aux terme de ce texte, la démolition est ordonnée pour sanctionner le constructeur de mauvaise foi et non du fait de la qualité du matériel de construction utilisé ; le juge a donc l'obligation de démontrer que le constructeur n'avait aucun droit de s'installer sur le site et qu'en plus il y élève des constructions alors qu'il aurait été mis en demeure de s'abstenir ou de les continuer ;

Or en l'espèce, affirme l'appelant, il s'est installé sur le site en vertu d'un bail commercial et a sollicité et obtenu l'accord de la bailleuse avant de procéder aux constructions dont s'agit en vue de la sécurisation de ses casiers de boissons ;

Ce faisant, il n'a commis aucune faute et sa qualité de constructeur de bonne foi est par conséquent incontestable ;

Quant à Madame CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA, elle soutient avoir donné un congé à monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC le 12 avril 2016 ;

A l'expiration dudit congé, le locataire qui a cependant signé un engagement ferme pour libérer les lieux loués le 22 janvier 2017 s'y est toujours maintenu ; elle l'a alors assigné devant le tribunal le 03 février 2017 en validation de congé ;

Statuant sur sa demande, le tribunal a rendu le jugement civil contradictoire \*critiqué dont elle sollicite la confirmation en toutes ses dispositions ;

### **DES MOTIFS**

#### **I-EN LA FORME**

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

Considérant que Madame CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA a conclu ;

Qu'il sied par conséquent de statuer contradictoirement à l'égard de tous ;

##### **B-Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant que Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC a relevé appel du jugement n°1011 Rendu le 16 juin 2017 par le tribunal de première instance de Yopougon dans les formes et délai légaux ;

Qu'il y a donc lieu de le déclarer recevable en son appel ;

#### **II-AU FOND**

##### **A-Sur la compétence du Tribunal ;**

Considérant que l'appelant fait grief au premier juge d'avoir retenu sa compétence alors que le contrat de bail signé par les parties étant un contrat commercial, son contentieux relève du tribunal de commerce ;

Considérant cependant que si la qualité de commerçant de Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC ne fait pas de doute, la conclusion du contrat de bail en cause ne fait pas de Madame CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA une commerçante ;

Qu'ainsi, l'acte posé est un acte mixte, commercial pour l'appelant et civil pour l'intimée ;

Qu'en la matière, l'article 7 de la loi portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce donne le choix à la partie non commerçante de porter son action soit devant le tribunal de commerce soit devant le tribunal civil ;

Qu'en saisissant le Tribunal de Première Instance de Yopougon, Madame CISSE MASIRATIE EPSE FOFANA n'a fait qu'user d'un droit légal ;

Que c'est donc à bon droit que ce tribunal a retenu sa compétence ;

#### B-Sur la validation du congé ;

Considérant que l'appelant soutient que le congé qui lui a été donné est caduque car les parties y ont renoncé et que par conséquent sa validation ne peut être prononcée par une juridiction.

Considérant cependant qu'il ressort des pièces de la procédure qu'un congé de six mois lui a été servi le 12 avril 2016.

Qu'à l'expiration dudit congé le 12 octobre 2016, il a sollicité et obtenu de la bailleresse sa Prolongation au 22 janvier 2017 tel que l'atteste son engagement écrit produit au dossier de la cause ;

Qu'advenue cette nouvelle échéance, Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC , se prévalant d'une renonciation tacite de l'intimée s'oppose à l'action en validation de cette dernière ;

Considérant que s'il est exact qu'elle lui a octroyé un délai supplémentaire, cela n'a nullement effet d'annuler le congé servi qui demeure ;

Qu'ainsi en se maintenant sur les lieux au-delà du 22 janvier 2017, c' est à bon droit que le premier juge a validé ledit congé et ordonné conséquemment son expulsion ;

#### C-Sur la démolition des constructions ;

Considérant que Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC déclare qu'en ordonnant la destruction des constructions qu'il a érigées sur le site qui lui était loué, le tribunal a violé l'article 555 du code civil ;

Considérant cependant que l'appelant qui soutient être de bonne foi pour avoir fait les constructions litigieuses avec l'autorisation de l'intimée n'en rapporte pas la preuve ;

Que cette dernière affirme avoir donné son autorisation uniquement pour des constructions en matériaux légers et non en matériaux définitifs tels qu'utilisés par Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC ;

Que sa bonne foi n'étant pas établie, en ordonnant leur destruction à ses frais, le premier juge a fait une bonne application de la loi ;

#### III-SUR LES DEPENS ;

Considérant que Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC succombe à \*l'instance ;

Qu'il sied de le condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

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



En la forme

Déclare Monsieur KOUASSI KOUADIO JEAN MARC recevable en son appel relevé du jugement n°1011 rendu le 16 juin 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon ;

Au fond ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme conséquemment le jugement querellé ;

Laisse les dépens à sa charge.

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.



1150028 28 13

**D.F: 24.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le **21 MAI 2019**

REGISTRE A.J. Vol. **115** F° **110**

N° **885** Bord. **513/10**

**REÇU : Vingt quatre mille francs**

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



INP: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
21 MAI 2012  
REGISTREAU Vol  
N° Bord  
REQU: vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
L'Enregistrement et du Timbre