

G/S

N° 25 COM/19  
DU 15/02/2019

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

**AFFAIRE :**

LA STE LES ORCHIDEES

(SCPA SAKHO-YAPOBI-  
FOFANA)

C/

1-M. YAO KOUADIO MARCEL

2-LA STE CIVILE IMMOBILIERE  
KOYAM dite SCI KOYAM

(Me CHARLES CAMILLE  
AKESSE)

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

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

**CHAMBRE PRESIDENTIELLE**

**AUDIENCE DU VENDREDI 15 FEVRIER 2019**

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

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président,  
PRESIDENT ;

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur  
**KOUADIO CHARLES WINNER**, 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 :** La Société **LES ORCHIDEES**, Société à  
Responsabilité Limitée, dont le siège social est à Abidjan-  
Marcory Zone 4C, Boulevard de Marseille, 26 BP 282  
Abidjan 26, agissant aux poursuites et diligences de son  
représentant légal, Madame Michèle QUINET, de  
nationalité française ;

**APPELANTE**

Représentée et concluant par la SCPA SAKHO-  
YAPOBI-FOFANA, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :** 1/ Monsieur **YAO KOUADIO MARCEL**, né le 1<sup>er</sup> janvier  
1952 à KOTOKOU-AYARA / KOUN-FAO, Directeur de  
Société, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan  
Riviera-Allabra ;



**2/ La Société Civile Immobilière KOYAM dite SCI KOYAM, au capital de 500.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan-Riviera 3, 06 BP 753 Cidex 1 Abidjan 06, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur YAO KOUADIO MARCEL, Administrateur de ladite Société, demeurant es qualité audit siège social ;**

**INTIMES**

Représentés et concluant par Maître Charles CAMILLE AKESSE, 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** : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N°1139/17 du 1<sup>er</sup> Juin 2017 enregistré au Plateau le 07 Juillet 2017 (reçu : dix-huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 08 Juin 2017, LA STE LES ORCHIDEES a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné M. YAO KOUADIO MARCEL et LA STE CIVILE IMMOBILIERE KOYAM dite SCI KOYAM à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 28 Juillet 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1122 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 22 Juin 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 16 Février 2018 a requis qu'il plaise à la Cour : -Confirme la décision entreprise ; Statuer ce que de droit sur les 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 27 Avril 2018, délibéré qui a été prorogé 01 Juin 2018 puis au 15 Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 15 Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :



## LA COUR

Vu les dispositions de l'article 6 du code civil selon lesquelles, **on ne peut, par des conventions particulières, déroger aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs;**

Vu les pièces du dossier notamment :

-le contrat de bail à usage professionnel du 28 septembre 2012, conclu entre la SCI KOYAM, représentée par monsieur YAO KOUADIO MARCEL et la SOCIETE LES ORCHIDEES, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.800.000 francs CFA;

-l'avenant audit contrat enregistré le 03 février 2014 ;

-le courrier du 08 octobre 2014 adressé au Directeur de l'Enregistrement (IMPOT) valant notification de la prorogation de leur contrat et de la révision du loyer à la baisse à la somme de **1.000.000** francs CFA,

-assignation en référé du 25 mars 2016 de la SCI KOYAM ;

-les quittances de loyer de 5.000.000 francs CFA et les quittances de loyer de 6.000.000 francs CFA attestant de l'existence d'une contre lettre verbale;

Vu l'**exception de nullité** soulevée d'office par la Cour à rencontre de la contre lettre verbale, pour violation de l'ordre public fiscal;

Vu la **fin de non-recevoir** tirée du défaut de qualité à agir de monsieur YAO KOUADIO MARCEL soulevée d'office par la Cour ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 18 février 2018 tendant à la confirmation du jugement attaqué;

Oui les parties en leurs moyens, fins et Conclusions;

Après en avoir délibéré conformément à 

la loi ;



### EXPOSE DU LITIGE :

Suivant contrat de bail écrit à usage professionnel du 28 septembre 2012, conclu initialement pour une durée de deux (02) ans, renouvelé pour une nouvelle durée de cinq (05) ans, suivant avenant écrit du 03 février 2014, la SCI KOYAM, SARL, représentée par monsieur YAO KOUADIO MARCEL a loué une villa de huit (8) pièces avec jardin, sise à Biétry, moyennant paiement d'un loyer mensuel de **1.800.000 francs CFA** à la SOCIETE « LES ORCHIDEES », SARL, ayant pour gérant, madame MICHELLE QUINET;

Consécutivement à l'avenant du 03 février 2014 conclut entre les parties, celles-ci informèrent le Directeur de l'Enregistrement (IMPOT) par courrier du 08 octobre 2014, de la prorogation de leur contrat et de la révision à la baisse du loyer de 1.800.000 francs CFA à **1.000.000 francs CFA** ;


Cependant, contrairement aux montants sus indiqués, la société LES ORCHIDEES acquitta entre les mains de la SCI KOYAM, son bailleur, des loyers de **5000.000 francs CFA** puis de **6.000.000 francs CFA**, comme l'attestent les quittances de loyers produites;

### PROCEDURE DE PREMIERE INSTANCE :

Relevant à rencontre du preneur la violation de son obligation contractuelle, en l'occurrence, le non-paiement du loyer aux termes échus, monsieur YAO KOUADIO MARCEL et la SCI KOYAM ont fait servir une mise en demeure du 14 janvier 2017 à la SCI ORCHIDEES, avant de T'assigner le 20 mars 2017, par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan à l'effet d'entendre ladite Juridiction:

-Prononcer la résiliation du bail et ordonner son expulsion des lieux, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-Condamner à leur payer les sommes de 120.000.000 francs CFA et 7.200.000 francs CFA correspondant respectivement aux loyers échus et impayés et aux pénalités conventionnelle de retard ;



- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de leur action, monsieur YAO KOUADIO MARCEL et la SCI KOYAM ont soutenu qu'en réalité le montant du loyer **fixé verbalement d'accord partie** était de 5.000.000 francs CFA lequel a été révisé à hauteur de 6.000.000 francs CFA, comme en font foi, les reçus de paiement des loyers produits au dossier;

Ils ont affirmé que la société LES ORCHIDEES restait leur devoir la somme de cent vingt millions ( $6.000.000 \times 6 = 120.000.000$ ) francs CFA représentant les loyers échus et impayés de juillet 2015 à février 2017 ainsi que la somme de 7.000.000 francs CFA, correspondant aux pénalités de retard;

Résistant aux prétentions des demandeurs à l'instance, la SOCIETE LES ORCHIDEES a conclu au débouté de ceux-ci, en faisant valoir qu'elle n'est pas redevable d'arriérés de loyers, pour s'en être acquittée par avance ;

A ce titre, elle a affirmé que le montant du loyer convenu avec son bailleur était de 1.800.000 francs CFA revu à la baisse à la somme de 1.000.000 francs CFA, comme en font foi le contrat de bail à usage professionnel du 28 septembre 2012 et le courrier du 08 octobre 2014 adressé au Directeur de l'Enregistrement (IMPOT);

Vidant sa saisine, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a,

**par jugement n°139/2017 du 1<sup>er</sup> juin 2017** décidé ce qui suit:

- Déclare monsieur YAO KOUADIO MARCEL et la SCI KOYAM recevables en leur action ;
- Les y dit bien fondés ;
- Dit que les parties ont conclu un acte ostensible et une contre

lettre : 

-Constate que la défenderesse est redevable de loyers échus et impayés ;

-Prononce la résiliation du bail liant les demandeurs à la société Résidences les Orchidées ;

-Ordonne l'expulsion de la société Résidence les Orchidées de la villa louée, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

-Condamne la société Résidence les Orchidées à payer la somme de 127.200.000 francs CFA aux demandeurs au titre des arriérés de loyers impayés et des pénalités de retard ;

-Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant appel ;

-Condamne la société Résidence les Orchidées aux dépens ;

• SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

Les intimés ayant conclu, il sied de statuer contradictoirement ;

• SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

L'appel de la société LES ORCHIDEES ayant été régulièrement formé, il sied de le recevoir;

**AU FOND**

• SUR LA FIN DE NON RECEVOIR SOULEVEE DOFFICE PAR LA COUR D'APPEL DE CE SIEGE

Il résulte de l'article 3 du code de procédure civile, que l'action n'est recevable, entre autres conditions, que si le demandeur a la qualité pour agir ;

Il est acquis aux débats, comme résultant du contrat de bail écrit liant les parties, enregistré le 28 septembre 2012, que monsieur



YAO KOUADIO MARCEL y est désigné, es qualité de représentant de la SCI KOYAM ;

Il faut en déduire que le véritable bailleur de la société LES ORCHIDEES est la SCI KOYAM et non le représentant légal de ladite société civile immobilière;

Ce fut en méconnaissance des dispositions de l'article 3 précité, que les premiers juges ont reçu l'action en expulsion de monsieur YAO KOUADIO MARCEL initiée concurremment à celle de la SCI KOYAM ;

D'où il suit qu'il y a lieu d'infirmier le jugement rendu sur ce point, et statuant à nouveau, de déclarer monsieur YAO KOUADIO MARCEL irrecevable, pour défaut de qualité à agir;

#### SUR LA NULLITE DE LA CONTRE LETTRE VERBALE

Aux termes des dispositions de l'article 6 du code civil, **' on ne peut, par des conventions particulières, déroger aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs ;**

Il est acquis aux débats comme résultant des quittances de loyers produites et des courriers échangés entre les parties, que celles-ci ont conclu verbalement un acte secret, appelé contre lettre, au terme duquel, elles convinrent en réalité de fixer le loyer à la somme de 5.000.000 francs CFA puis de 6.000.000 francs CFA ;

Cependant, la SCI KOYAM ne conteste pas que par courrier du 08 octobre 2014, elle a déclaré au Directeur de l'Enregistrement, non pas le loyer de 6.000.000 francs CFA sus indiqué, mais plutôt, un loyer moindre de 1.000.000 francs CFA ;

Cette fraude fiscale commise par la SCI KOYAM, consistant à faire croire audit Directeur que le loyer était de 1.000.000 francs CFA au lieu et place de 6.000.000 francs CFA, n'avait pour seul but, que de payer moins d'impôt ;

Or, la contre lettre n'est admise en matière contractuelle, qu'autant qu'elle ne viole pas les bonnes mœurs ou ne constitue pas une fraude ;



Il faut en déduire que la contre lettre dont s'agit est nulle et de nul effet d'autant que celle-ci constitue un abus de droit par simulation, heurtant l'ordre public fiscal ;

Ce ne fut donc pas à bon droit que les premiers juges ont fait prévaloir une telle contre lettre au détriment des actes apparents, (contrats de bail écrits) excipés par la société LES ORCHIDEES, pour conclure en l'absence de violation de ses obligations contractuelles ;

D'où il suit qu'il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris et, statuant à nouveau de déclarer monsieur YAO KOUADIO MARCEL irrecevable en son action-, nulle et de nul effet la contre lettre dont s'agit et enfin de rejeter, comme infondée l'action en expulsion paiement de la SCI KOYAM ;

- SUR LES DEPENS

La SCI KOYAM succombant, il lui faut supporter les dépens ;


**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de bail commercial et en dernier ressort ;

-Reçoit la SOCIETE LES ORCHIDEES en son appel ;

-L'y dit bien fondée ;

-Infirme en toutes ses dispositions, le jugement commercial n°1139 du 1 juin 2017 attaqué;

STATUANT A NOUVEAU 



-Déclare monsieur YAO KOUADIO MARCEL irrecevable en son action, pour défaut de qualité à agir;

-Prononce la nullité de la contre lettre conclue entre la SCI KOYAM et la société LES ORCHIDEES, pour violation de l'ordre public fiscal ;

-Déboute la SCI KOYAM de son action en résiliation de bail, expulsion et paiement;

-Condamne la SCI KOYAM aux dépens;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

*[Signature]* *[Signature]*

CPFII Plateau  
Poste Comptable 8003



Droit *24000* x .....  
Hors Délai.....  
Reçu la somme de *Vingt quatre mille*  
*francs*  
Quittance n° *033 97 81* et .....  
Enregistré le *11 DEC 2019*  
Registre Vol. *45* Folio *91* Bord *559 / 1908/22*

Le Receveur

Le Chef de Bureau du Domaine,  
de l'Enregistrement et du Timbre

Le Conservateur

*[Signature]*

*[Signature]*





FBI Laboratory  
FBI Laboratory  
FBI Laboratory

1. Name of the person or entity who submitted the sample for analysis  
2. Date of submission  
3. Name of the person or entity who received the sample  
4. Date of receipt  
5. Name of the person or entity who analyzed the sample  
6. Date of analysis  
7. Name of the person or entity who reported the results  
8. Date of report  
9. Name of the person or entity who approved the report  
10. Date of approval  
11. Name of the person or entity who signed the report  
12. Date of signature  
13. Name of the person or entity who filed the report  
14. Date of filing  
15. Name of the person or entity who reviewed the report  
16. Date of review  
17. Name of the person or entity who approved the review  
18. Date of approval  
19. Name of the person or entity who signed the review  
20. Date of signature  
21. Name of the person or entity who filed the review  
22. Date of filing  
23. Name of the person or entity who reviewed the review  
24. Date of review  
25. Name of the person or entity who approved the review  
26. Date of approval  
27. Name of the person or entity who signed the review  
28. Date of signature  
29. Name of the person or entity who filed the review  
30. Date of filing  
31. Name of the person or entity who reviewed the review  
32. Date of review  
33. Name of the person or entity who approved the review  
34. Date of approval  
35. Name of the person or entity who signed the review  
36. Date of signature  
37. Name of the person or entity who filed the review  
38. Date of filing  
39. Name of the person or entity who reviewed the review  
40. Date of review  
41. Name of the person or entity who approved the review  
42. Date of approval  
43. Name of the person or entity who signed the review  
44. Date of signature  
45. Name of the person or entity who filed the review  
46. Date of filing  
47. Name of the person or entity who reviewed the review  
48. Date of review  
49. Name of the person or entity who approved the review  
50. Date of approval  
51. Name of the person or entity who signed the review  
52. Date of signature  
53. Name of the person or entity who filed the review  
54. Date of filing  
55. Name of the person or entity who reviewed the review  
56. Date of review  
57. Name of the person or entity who approved the review  
58. Date of approval  
59. Name of the person or entity who signed the review  
60. Date of signature  
61. Name of the person or entity who filed the review  
62. Date of filing  
63. Name of the person or entity who reviewed the review  
64. Date of review  
65. Name of the person or entity who approved the review  
66. Date of approval  
67. Name of the person or entity who signed the review  
68. Date of signature  
69. Name of the person or entity who filed the review  
70. Date of filing  
71. Name of the person or entity who reviewed the review  
72. Date of review  
73. Name of the person or entity who approved the review  
74. Date of approval  
75. Name of the person or entity who signed the review  
76. Date of signature  
77. Name of the person or entity who filed the review  
78. Date of filing  
79. Name of the person or entity who reviewed the review  
80. Date of review  
81. Name of the person or entity who approved the review  
82. Date of approval  
83. Name of the person or entity who signed the review  
84. Date of signature  
85. Name of the person or entity who filed the review  
86. Date of filing  
87. Name of the person or entity who reviewed the review  
88. Date of review  
89. Name of the person or entity who approved the review  
90. Date of approval  
91. Name of the person or entity who signed the review  
92. Date of signature  
93. Name of the person or entity who filed the review  
94. Date of filing  
95. Name of the person or entity who reviewed the review  
96. Date of review  
97. Name of the person or entity who approved the review  
98. Date of approval  
99. Name of the person or entity who signed the review  
100. Date of signature