

N° 219
DU 22/02/2019

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

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3ème CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :

L'ENTREPRISE LCCI

C/

1-Madame KOUYATE Fanta
2-Madame CISSE Aby épouse
KONE Chéik Khalil
3-Madame CISSE Massongné
Et autres

Me DAKO & GUEU



COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**

20 JUIN 2019

AUDIENCE DU VENDREDI 22 FEVRIER 2019

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

Madame **TIENDAGA Gisèle**, Président de Chambre, Président ;

Monsieur **TOURE Mamadou** et Monsieur **N'DRI Kouadjo 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 :

L'Entreprise LCCI, immatriculé au RCM d'Abidjan Plateau sous le n° 00177970, Agissant par son Mandataire, l'Agence Carrefour de l'immobilier dite CIM au capital de 1 000 000 F représentée par Monsieur KOITA Yacouba, Majeur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Treichville, 01 BP 3375 Abidjan 01 ;

APPELANTE

Représentée et concluant par monsieur KOITA Yacouba, son mandataire ;

D'UNE PART :

Et : 1- Madame KOUYATE Fanta, née le 1^{er} janvier 1963 à ODIENNE, de nationalité ivoirienne, Ménagère demeurant à Abidjan VAL DOYEN II, 22 BP 76 Abidjan 22 ;

2-Madame Massiata épouse CISSOKO Mohamed, née le 17 juin 1957 à Odienné, de nationalité ivoirienne, Chirurgien dentiste, demeurant à Abidjan Cocody, 22 BP 76 Abidjan 22 ;

3-Madame CISSE Aby épouse KONE Cheik Khalil, née le 11 janvier 1960 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Comptable demeurant à Abidjan les II Plateaux « les perles » lot 165 ;

4-Madame CISSE Massongmé, née le 15 janvier 1960 à PARIS (France), 14 ème, de nationalité ivoirienne, Célibataire, Pharmacienne Biogiste, demeurant à Abidjan Riviera Attoban, 06 BP 2170 Abidjan 01 ;

5-Madame CISSE Mariam Sibi Aliou, née le 21 septembre 1965 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Médecin, demeurant à Abidjan Riviera Palmeraie, 22 BP 76 Abidjan 22 ;

6-Monsieur CISSE Mamadou, né le 21 Septembre 1963 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Ingénieur de Télécommunication, demeurant à Abidjan Riviera Palmeraie Rosier programme 04, villa 55, 22 BP 76 Abidjan 22 ;

**-Tous ayants droit de feu Alpha CISSE
INTIMES**

Représentés et concluant par leur mandataire Monsieur N'GUESSAN Jules Mamert ;

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 première instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause, en matière commerciale, a rendu l'ordonnance n°2907/17du 11 août 2017, aux qualités de laquelle, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 15 septembre 2017, l'Entreprise LCI déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné les ayants droit de feu Alpha CISSE, à savoir mesdames KOUYATE Fanta, Massiata épouse CISSOKO Mohamed, CISSE

Massongne, CISSE Mariam Sibi Aliou et monsieur CISSE Mamadou, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi **29septembre 2017**, pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite sur le Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°**1477** de l'an **2017** ;

Appelé à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi **23 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 **15 février 2019**, délibéré qui a été prorogé jusqu'au **22 février 2019** ;

Advenue l'audience de ce jour, vendredi **22 février 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 ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 15 Septembre 2017, suivi d'un avenir d'autre d'audience en date du 27 Septembre 2017, l'entreprise LCCI a attrait mesdames KOUYATE Fanta, Massiata épouse CISSOKO Mohamed, CISSE Aby épouse Koné Cheik Khalil, CISSE Massongbe, CISSE Mariam Sibi Aliou et monsieur CISSE Mamadou, tous ayant-droits de feu Alpha CISSE devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer l'ordonnance de référé contradictoire RG n° 2907/2017 rendu le 11 Août 2017 par le

tribunal de commerce d'Abidjan qui a statué ainsi qu'il suit :

≤Au principal revoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles avisent, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons mesdames KOUYATE Fanta, Massiata épouse CISSOKO Mohamed, CISSE Aby épouse Koné Cheik Khalil, CISSE Massongbe, CISSE Mariam Sibi Aliou et monsieur CISSE Mamadou, tous ayants droit de feu Alpha CISSE recevables en leur action ;

Les y disons bien fondés ;

Fixons les loyers des locaux occupés par la société LCCI aux sommes respectives de 90 000 FCFA, 72 000 CFA et 48 000 FCFA ;

Disons que ces nouveaux montants des loyers prendront effet à compter de la signification de la présente décision ;

Condamnons la société LCCI aux dépens de l'instance ; ;

Au soutien de son appel, l'entreprise LCCI expose qu'elle loue à usage commercial des locaux appartenant aux ayant droits de feu Alpha CISSE ;

Et que le 26 Janvier 2017, la SICOGERE, agissant pour le compte des intimés a procédé unilatéralement à une augmentation abusive du montant du loyer;

Elle indique que prétextant son refus d'accepter les nouveaux loyers, la SICOGERE a saisi le juge des référés du tribunal de commerce d'Abidjan d'une demande en révision de loyers ; ladite juridiction, qui vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Elle estime que c'est à tort que le premier juge a ainsi statué ;

Elle fait savoir que le premier juge ne donne pas les éléments d'appréciation qui fondent sa décision d'augmentation des loyers de 20% ;

Elle argue par ailleurs que le bail en cours étant la loi des parties, une décision d'augmentation

ne pouvait entrer en vigueur qu'à son renouvellement pour une période de trois ans ;

Elle sollicite par conséquent l'infirmerie de la décision entreprise, de sorte que statuant à nouveau, la Cour dise que l'augmentation de loyers va s'établir sur une période de trois années aux taux de 8% de 2018 à 2019 et de 10% à compter de l'année 2020 ;

Subsidiairement, l'entreprise LCCI précise que depuis le 25 janvier 2018 les parties se sont rapprochées et que des contrats de bail écrit ont été signé par elles, le 14 Février 2018 ;

Estimant que cet accord est la loi des parties, elle sollicite que la Cour constate ledit accord et l'entérine ;

Pour leur part, les ayants droit de feu Alpha CISSE à savoir : mesdames KOUYATE Fanta, Massiata épouse CISSOKO Mohamed, CISSE Aby épouse Koné Cheik Khalil, CISSE Massongbe, CISSE Mariam Sibi Aliou et monsieur CISSE Mamadou, allèguent qu'ils ont contracté verbalement avec l'entreprise LCCI dans le courant de l'année 1997 et que depuis lors, les loyers n'ont connu aucune augmentation, contrairement aux charges de gestion des locaux occupés ;

Ils affirment que la révision du loyer étant un droit reconnu au bailleur, ils sont donc fondés à demander la révision des loyers des immeubles donnés à bail à l'entreprise LCCI, alors surtout que depuis 20 ans, les loyers sont demeurés les mêmes ;

Ils indiquent que les loyers pratiqués dans la zone de situation de l'immeuble occupée par l'entreprise LCCI sont nettement supérieurs à l'augmentation projetée ;

Ils sollicitent par conséquent la confirmation de l'ordonnance entreprise ;

Relativement aux contrats de bail du 14 février 2018 excipé par l'entreprise LCCI, les intimés prétendent que les montants des loyers fixés dans ledit contrat ont été alignés sur l'augmentation judiciairement déterminée par

2

l'ordonnance dont appel est relevé, de sorte que l'entreprise LCCI a acquiescé à ladite ordonnance ;

Elles sollicitent par conséquent la confirmation de la décision entreprise ; -

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les intimés ont eu conclu ;

Il sied donc de statuer par arrêt contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de l'entreprise LCCI a été introduite conformément à la loi ;

Il sied donc de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en révision de loyers

Il est acquis aux débats que les parties ont signé le 14 Février 2018 c'est-à-dire en cours d'instance, deux contrats de bail dont les loyers s'alignent sur l'augmentation judiciairement déterminée par l'ordonnance entreprise ;

En effet, dans le premier contrat de bail « gérance n°SIG1748/12/A », le loyer mensuel est fixé à 72.000(soixante douze mille) francs CFA tandis que dans le second contrat « gérance n°SIG1748/13/A », le montant du loyer mensuel est 48.000(quarante huit mille) francs CFA ;

Il est constant qu'en apposant sa signature sur ces contrats, l'entreprise LCCI accepte implicitement l'augmentation du loyer tel qu'arrêté par le premier juge ;

Partant, l'appel visant à remettre en cause ladite augmentation devient sans objet ;

Il sied donc de confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Y

Sur les dépens

L'appelante succombant ;

Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare l'entreprise LCCI recevable en son appel ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Condamne l'appelante aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3^{ème} chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



N° 00282823

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRÉ AU PLATEAU

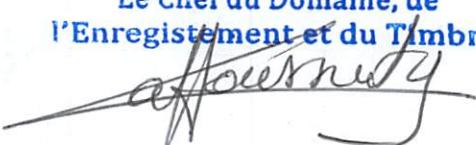
Le..... 17 JUN 2019

REGISTRE A.J.Vol..... F.....

N°..... Bord.....

REÇU: Dix huit mille francs

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



REGISTRE AU PLATEAU
DU 11 JUIN 1960
REGISTRE A.T. Vol. 6
N. 11777 Dated 11/6/60
RECDU: Dix unit d'interfase
La Côte d'Azur
Gouvernement du Québec
1000, boulevard René-Lévesque Ouest
Montréal, Québec H3C 2H2