

N° 321
DU 22/03/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE:

Monsieur N'DA Zian Comoé
René Marie Bernard

C/

Docteur ADJIMI Ledjou Jean Luc

Me ZEBE Guillaume



GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE
24 JUIN 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 22 MARS 2019

La troisième chambre civile 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 **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 :

**Monsieur N'DA Zian Comoé René Marie
Bernard**, né le 08/04/1969 à Abengourou, de
nationalité Ivoirienne, Ingénieur Agronome, 09 BP
4308 Abidjan 09, tél : 02 00 86 70/ 07 03 06 47 ?
domicilié à Abidjan Cocody Palmeraie ;

APPELANT ;

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART ;

Et :

Docteur ADJIMI Lédjou Jean Luc, né le
18/10/1979 à Abidjan-Treichville, Pharmacien de
nationalité ivoirienne, domicilié à Abengourou, cél :
08 26 80 81/01 44 22 24 ;

INTIME

Représenté et concluant par Maître ZEBE
Guillaume, Avocat à la cour

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'Abengourou, statuant en la cause, en matière civile, a rendu le jugement n°41/17 du 11 mai 2017, aux qualités duquel, il convient de reporter ;

Par exploit d'huissier en date du 19 juillet 2017, monsieur N'DA Zian Comoé René Marie Bernard déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur **ADJIMI Ledjou Jean Luc**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 28 juillet 2017, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite sur le Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 1229 de l'an 2017 ;

Appelé 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 ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 25 mai 2018 a requis qu'il plaise à la cour :

Infirmer la décision entreprise ;

Statuant à nouveau ;

Débouter l'intimé de son action mal fondée ;

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 22 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 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 ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 19 juillet 2017, monsieur N'DA ZIAN COMOE RENE MARIE BERNARD a attrait monsieur ADJIMI LEDJOU JEAN LUC

2

devant la cour d'appel de ce siège pour relever appel du jugement N°41 rendu le 11 mai 2017 par le tribunal de première instance d'Abengourou dont le dispositif est le suivant:

« En la forme, déclare monsieur ADJIMI LEDJOU JEAN LUC recevable en son appel;

Au fond, l'y dit partiellement fondé;

Condamne monsieur N'DA ZIAN COMOE RENE MARIE BERNARD à lui payer la somme de sept millions soixante seize mille trois cent soixante-cinq francs(7.076.365 f) au titre du reliquat des sommes investies dans la mise en valeur du lot N°5282 îlot 397 du lotissement Abengourou extension de la commune d'Abengourou;

Le déboute du surplus de sa demande;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision;

Condamne monsieur N'DA COMOE RENE MARIE BERNARD aux dépens. »

Monsieur N'DA ZIAN COMOE explique qu'il a signé le 08 janvier 2007 un contrat de bail à construction avec monsieur ADJIMI LEDJOU JEAN LUC aux termes duquel celui-ci devait bâtir cinq magasins sur son lot et encaisser les loyers jusqu'à hauteur de son investissement;

Selon les spécifications techniques contenues dans la convention, le bâtiment devait respecter le plan de bâtiment R+1 déjà validé par le Ministère de la Construction et de l'administration locale comportant les deux ensembles suivants :

- une bâtisse en étage composée d'un rez-de-chaussée de cinq magasins et un étage de cinq appartements ;

- des studios annexes ;

Plus tard, il a été informé par les experts du Ministère de la Construction, que l'immeuble ne pouvait pas supporter l'étage indiqué ;

Il a par conséquent interpellé monsieur ADJIMI LEDJOU sur ces faits ; à sa grande surprise celui-ci lui a fait servir une assignation à comparaître,

Le tribunal saisi a rendu le jugement précité, dont il relève appel;

Il soutient que la créance de l'intimé est sans fondement car la convention les liant n'indique nulle part un montant reliquataire à payer ;

En outre, celui-ci n'a produit aucune reconnaissance de dette ;

Par ailleurs, il expose que monsieur ADJIMI LEDJOU est rentré dans ses fonds car il a encaissé les loyers de Janvier 2007 à janvier 2015 à raison de 250.000(deux cent cinquante mille) francs CFA par mois pendant huit ans soit la somme de 24.000.000 (vingt quatre millions) francs CFA ;

Il sollicite donc l'infirmer du jugement attaqué ;

En répliques, l'intimé rétorque qu'en sa qualité de pharmacien, il a signé une convention de bail à construction avec monsieur N'DA ZIAN COMOE dans lequel il était stipulé qu'il devait construire cinq magasins dont trois serviraient pour son officine et les deux autres devaient être mis en location à raison de 50.000(cinquante milles) francs CFA par magasin soit un total de deux cent cinquante mille francs CFA par mois pour l'ensemble des locaux ;

Selon les termes de leur accord, il devait encaisser les loyers jusqu'à l'amortissement de son investissement ;

Il poursuit en disant qu'après avoir injecté la somme de vingt deux millions cent soixante six mille trois cent soixante cinq francs CFA (22.166.365 FCFA) dans le projet et encaissé un montant de quinze millions quatre-vingt dix milles francs CFA(15.090.000FCFA) au titre des loyers, son cocontractant mettait fin à leur accord au motif que le bâtiment ne répondait pas aux spécifications techniques souhaitées ;

Il a donc intenté une action afin de se voir rembourser le reliquat des sommes investies tout en réclamant des dommages et intérêts ;

Le juge saisi a rendu la décision présentement querellée ; Monsieur ADJIMI LEDJOU expose que sa créance est fondée dans la mesure où les stipulations contractuelles indiquent clairement qu'il a supporté les travaux à hauteur de vingt deux millions cent soixante six mille trois cent soixante-cinq francs CFA(22.166.365 FCFA) de sorte qu'il est vain pour l'appelant d'invoquer une prétendue inexistence de la créance poursuivie ;

Par ailleurs, il soutient que l'appelant qui s'estime libéré n'apporte pas les preuves de l'apurement de sa dette conformément aux dispositions de l'article 1315 du code civil ;

Il termine en disant qu'aux termes des articles 8 et 9 de leur convention, le bailleur avait un droit de regard sur le choix des matériaux de construction de sorte que son argument selon lequel l'immeuble comportait des malfaçons le rendant impropre à l'édification d'un niveau supplémentaire ne peut prospérer ;

Il sollicite donc la confirmation de la décision critiquée ;

Le Ministère Public conclut qu'il plaise à la Cour infirmer le jugement entrepris ;

SUR CE

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

EN LA FORME

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits par la

X

loi, il est recevable ;

AU FOND

SUR LA DEMANDE EN REMBOURSEMENT

Monsieur N'DA ZIAN COMOE soutient que la créance n'est pas fondée et que l'intimé a déjà perçu son dû eu égard aux loyers encaissés qu'il évalue à 24.000.000 de francs CFA pour la période allant de janvier 2007 à janvier 2015 à raison de 250.000 francs CFA par mois ;

L'intimé à son tour, se défend en expliquant qu'il a achevé l'immeuble en septembre 2007 et n'a commencé son exploitation qu'en octobre 2007 ;

Par ailleurs, l'intimé soutient que le coût des loyers était au départ de 40.000 francs CFA et ce n'est qu'à partir du 15 décembre 2011 que le bailleur les a réévalué à 50.000 francs CFA pour les quatre magasins et à 60.000 francs pour le dernier local ;

Selon les dispositions de l'article 1315 du code civil : « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

En l'espèce, monsieur N'DA ZIAN COMOE reconnaît dans ses écritures que monsieur ADJIMI LEDJOU a investi la somme de 22.166.365 francs CFA ;

Il résulte également du contrat de bail commercial daté du 15 décembre 2011 produit au dossier que c'est à compter de cette date que le montant des loyers a été revu à la hausse ;

Enfin, l'appelant ne conteste pas qu'il n'a plus reversé de loyers à l'intimé depuis le mois de juillet 2013 sous le prétexte que l'immeuble comportait des malfaçons ;

Dès lors, il ya lieu de considérer que les calculs du bailleur ne sont pas exacts de sorte que le fait libératoire excipé par l'appelant n'est pas fondé ;

Dans ces conditions, il y'a lieu de dire que la créance n'est pas sérieusement contestée et que l'intimé n'a pas amorti le montant investi ;

C'est donc à bon droit que le premier juge a condamné l'appelant au remboursement de la somme reliquataire ;

Il convient donc de confirmer le jugement critiqué ;

SUR LES DEPENS

L'appelant 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

Déclare monsieur N'DA ZIAN COMOIE RENE MARIE BERNARD recevable en son appel ;

AU FOND

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué ;

Met 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.



N° 00282823

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 17 JUL 2019

REGISTRE A.J.Vol. 45 F° 33

N° 1156 Bord. 038 / 162

REÇU: Vingt quatre mille francs

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

