

G.P.

3<sup>ème</sup> CHAMBRE  
CIVILE,  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

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

-----  
TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE  
-----

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 26 JUILLET 2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
N°961/2019  
DU 26/07/2019  
R.G. N°2335/2015

La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile, Commerciale et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-six juillet deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

-Madame TIENDAGA GISELE, Président de Chambre, Président ;  
-Messieurs KOUAME GUY GEORGES et TOURE MAMADOU, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GOURE BI ZAOU LI PATRICE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;  
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

**AFFAIRE:**

Monsieur MAMA SINEBOU ADAM  
(Me BAGUY LANDRY ANASTASE)

C/

Messieurs SAKHO ABOU  
(Mes AKE RAYMOND) et ELLOGNE GODENSE  
(Mes FLAN GUEU)

**ENTRE :**

-Monsieur MAMA SINEBOU ADAM, né en 1960 à Save/Bénin, Gérant de Société, domicilié à Abidjan Marcory, immeuble BICI, 01 B.P. 3276 Abidjan 01, Tél : 21 25 29 58 ;

**APPELANT ;**

Représenté et concluant par Maître BAGUY LANDRY ANASTASE, Avocat à la Cour ;

**D'UNE PART ;**

**Et :**

1°)-Monsieur SAKHO ABOU, né le 18 août 1956 à Dubreka/Guinée, propriétaire immobilier, de nationalité guinéenne, résidant au 140 East 39 th Street, New York, NY 10016/Etats Unis d'Amérique ;

2°)-Monsieur ELLOGNE GODENSE, né le 28 septembre 1956 à Sassandra, Pasteur Principal de l'Eglise des Assemblées de Dieu de Port-Bouët, de nationalité ivoirienne, 12 B.P. 765 Abidjan 12, demeurant à Abidjan Port-Bouët, promotion SIPIM, résidence « La Sirène » ;

**INTIMES ;**

Représentés et concluant par Maîtres AKE RAYMOND et FLAN GUEU, Avocats 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

35



GROSSE  
EXPOSITION  
Délivrée, le 14/08/19

Handwritten signature or mark.

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 civile, a rendu le jugement civil contradictoire n°805/CIV 3<sup>ème</sup> F du 06/07/2015, enregistré à Abidjan-Plateau (reçu : 18.000 FCFA) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 22 septembre 2015, **Monsieur MAMA SINEBOU ADAM** a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Messieurs SAKHO ABOU** et **ELLOGNE GODENSE** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 27 novembre 2015 pour entendre infirmer ledit jugement en toutes ses dispositions;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°2335 de l'année 2015;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, a été retenue ;

**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, par arrêt avant dire droit n°420/2016 rendu le 29 avril 2016, ordonné une expertise immobilière à l'effet de déterminer le coût des travaux d'achèvement de la villa litigieuse et la période à laquelle ces travaux ont pris fin ;

Cette formalité accomplie par l'expert, la cause a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 19 juillet 2019, délibéré prorogé à l'audience du 26 juillet 2019 ;

Advenue ladite date du 26 juillet 2019, la cour, vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit:

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier de la procédure ;  
Vu l'arrêt de la cour d'appel d'Abidjan avant dire droit N°420 du 29 avril 2016 ;  
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;  
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **EXPOSE DU LITIGE**

Suivant arrêt N°420 du 29 avril 2016, la cour d'appel d'Abidjan a statué comme suit : « Reçoit MAMA SINEBOU ADAM en son appel ;

## **AVANT DIRE DROIT**

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de déterminer le coût des travaux d'achèvement de la villa litigieuse et la période à laquelle ces travaux ont pris fin ;

Désigne pour y procéder monsieur KEDJA GNANZOU, expert immobilier agréé près la cour d'appel de ce siège et dit qu'il dispose d'un délai de 45 jours à compter de la signification du présent arrêt qui lui sera faite pour déposer son rapport ;

Met les frais d'expertise à la charge de MAMA SINEBOU ADAM ;

Renvoie les parties et la cause à l'audience du 17 juin 2016 pour dépôt du rapport d'expertise ;

Réserve les dépens. »

Le rapport d'expertise a révélé que le coût des travaux d'achèvement de la villa litigieuse s'élève à la somme de quatorze millions neuf cent mille francs (14.900.000 FCFA) et que l'occupation effective des lieux a été rendu possible depuis le premier août 2008 ;

L'appelant en s'appropriant les termes du rapport conclut que l'échéance de remboursement par déduction de loyer se situe au 1er octobre 2017 de sorte que monsieur SAKHO ABOU est malvenu à invoquer le non-paiement des loyers allant de février 2013 au mois de novembre de la même année;

L'intimé tout en faisant sien les conclusions de l'expert maintien que son adversaire lui doit à ce jour la somme de 11.975.000 au titre des arriérés de loyers et de répétition de l'indu;

### **AU FOND**

#### **SUR L'HOMOLOGATION DU RAPPORT D'EXPERTISE**

Etant donné que l'expert a accompli sa mission dans les règles de l'art et de façon contradictoire, et qu'en outre aucune des parties ne conteste les conclusions du rapport, il convient de l'homologuer ;

#### **SUR LA RESILIATION DU BAIL**

Monsieur SAKHO ABOU sollicite la résiliation du bail pour défaut de paiement de loyers et pour avoir sous-loué sa villa;

Il est constant que suivant contrat verbal, les parties ont convenu que le preneur achève la villa et que le coût des travaux sera défalqué du loyer qui a été fixé à la somme de cent cinquante mille francs (150.000 FCFA) ;

Il ressort du rapport d'expertise produit au dossier que lesdits travaux ont coûté la somme de 14.900.000 francs

←

CFA et que le bail a commencé à courir depuis le mois d'août 2008 ;

Ainsi, en défalquant le loyer mensuel de 150.000 francs CFA du coût des travaux, il ya lieu de considérer que le preneur a réglé quatre-vingt-dix-neuf(99) mois de loyers de sorte que c'est seulement à partir du mois de janvier 2017 qu'il devait reprendre le paiement du loyer ;

Selon les dispositions de l'article 1741 du code civil : « Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements. »

Il ressort de cet article que le non-respect des engagements contractuels met fin au contrat de bail;

Or, il est exact qu'en matière de bail, l'engagement principal du preneur est le paiement du loyer au terme convenu;

En l'espèce, l'appelant devait commencer à payer le loyer à partir de janvier 2017 au terme de l'amortissement de son investissement;

Cependant, il se trouve que jusqu'à ce jour, monsieur MAMA SINEBOU ADAM ne s'acquitte pas de ses loyers;

Il convient donc de constater qu'il ne respecte pas ses engagements de locataire et prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

#### **SUR L'EXPULSION**

Monsieur SAKHO ABOU demande l'expulsion de son locataire tant de sa personne, de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef ;

La résiliation du contrat de bail liant les parties ayant été ordonnée, monsieur MAMA SINEBOU ADAM se retrouve en conséquence être un occupant sans titre ni droit dont il convient d'ordonner l'expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef ;

#### **SUR LE PAIEMENT DES ARRIERES DE LOYERS**

Monsieur SAKHO ABOU sollicite la condamnation de son locataire au paiement des arriérés de loyers allant de la période de février 2013 à novembre 2015 ;

Il ressort cependant des pièces produites au dossier notamment le rapport d'expertise précité, que le preneur a investi la somme de 14.900.000 francs CFA dans les travaux d'achèvement de la villa et que ce montant devait être retranché du montant du loyer ;

Il résulte en outre des précédents développements qu'en tenant compte de la somme investie dans le cadre des travaux d'achèvement de la villa, c'est à partir du mois de janvier 2017 que le locataire devait s'acquitter des loyers;

Ainsi, c'est à tort que le bailleur réclame des arriérés de loyers couvrant la période de février 2013 à novembre 2015 ;

Il convient donc de déclarer sa demande mal fondée et l'en débouter ;

### **SUR LA REPETITION DE L'INDU**

Monsieur SAKHO ABOU sollicite la condamnation de l'appelant à lui payer la somme six millions huit cent mille francs (6.800.000 FCFA) au titre de la répétition des loyers indument perçus à l'occasion de la sous-location de son bien;

Selon les dispositions de l'article 1717 du code civil : *« Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite ;*

*Elle peut être interdite pour le tout ou partie.*

*Cette clause est toujours de rigueur. »*

Il résulte de cet article que l'interdiction de la sous-location doit être formellement mentionnée dans le contrat de bail ;

En l'espèce, monsieur SAKHO ABOU ne rapporte pas la preuve que l'interdiction de la sous-location de ses locaux avait été stipulée dans le contrat le liant à monsieur MAMA SINEBOU ADAM ;

Par ailleurs, il convient de souligner que l'article 1165 du code civil article pose le principe de l'effet relatif des contrats à savoir que : *« Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121. »*

Sur ce fondement, monsieur SAKHO ABOU qui n'est pas signataire du contrat conclu par monsieur MAMA SINEBOU ADAM avec un tiers est malvenu à réclamer des loyers perçus par celui-ci dans ce cadre, surtout que le contrat initial était toujours en cours;

Il convient donc de déclarer cette demande mal fondée ;

### **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 ;

Vu l'arrêt avant dire droit N° 420 du 29 avril 2016 ;

### **En la forme**

Déclare monsieur MAMA SINEBOU ADAMS recevable en son appel ;

### **Au fond**



Homologue le rapport d'expertise produit au dossier ;  
Dit monsieur MAMA SINEBOU ADAMS partiellement fondé  
en son appel ;

### REFORMANT

Déboute monsieur SAKHO ABOU de ses demandes en  
paiement d'arriérés de loyers et en répétition de l'indu ;  
Confirme le jugement attaqué pour le surplus ;  
Met les dépens à la charge de l'appelant ;

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.

