

CSO  
Arrêt  
N° 387  
DU 02/04/2019

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE**

6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

**AFFAIRE**

LA SOCIETE IVOIRIENNE  
DE TOURISME ET  
D'HOTELLERIE SITH.

Me octave marie Dable.

C/

LES AYANTS DROIT DE  
FEU EZOUAH AKA  
MARCEL

Me Medafe marie chantale

18 JUIL 2019

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



24000

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

**AUDIENCE DU MARDI 02 AVRIL 2019**

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre civile, commerciale et administrative séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi deux avril deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient ;

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Madame **YAVO Chéné épse KOUADJANE** et monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour,

MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **SANHIEGNÉNÉ Léa Patricia**, Attachée des Greffes et Parquets ;

GREFFIER ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

**ENTRE :**

la société ivoirienne de tourisme et d'hôtellerie en abrégé SITH, société à responsabilité limitée Unipersonnelle, au capital de 2.250.000 francs CFA, inscrite au registre de commerce et du crédit mobilier sous le numéro N°CI-ABJ-1991-B-157798, CC N°0181422 K, 01 BP 3834 Abidjan 01 ;

**APPELANTE**

Représentée et concluant par Maitre OCTAVE marie DABLE, Avocat à la cour, son conseil.

**D'UNE PART**

Aux ayants droit de feu Ezouah aka marcel que sont

Madame Aka Adjoba, née le 04 Mars 1942 à Grand-Bassam, de demeurant à Grand-Bassam, Quartier France ;

Monsieur Acka Miezan Innocent, né le 11 Décembre 1956 à Grand-Bassam, de nationalité belge, demeurant en Belgique;

Madame Yaba Allousia, née le 06 Novembre 1961 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, Aide-soignante demeurant à Marcory Sicogi, BP 78 Grand-Bassam;

Madame Manzan Anne Delphine Aiploe, née le 07 Août 1960 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, Cadre Administratif, demeurant à Grand-Bassam, Quartier France, BP 78 Grand-Bassam;

Monsieur Ackah Edouard, né en 1962 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, demeurant à Grand-Bassam, Quartier France, BP 78 Grand-Bassam;

Madame Aka Awoua Gertrude, née le 26 Novembre 1969 à Abidjan-Treichville, de nationalité ivoirienne, Cadre Administratif, demeurant à Marcory, BP 78 Grand-Bassam;

Madame Ackah Afrimah Pauline épouse Azouan, née le 1er Janvier 1971 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, demeurant à Grand-Bassam, BP 78 Grand-Bassam;

Madame Ackah Niamké Françoise, née le 04 Octobre 1974 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, demeurant en Angleterre;

Monsieur Ezoua kodjo Morisson, né le 31 Octobre 1975 à Tanguelan (Agnibilékro), de nationalité ivoirienne, Ingénieur Commercial;

Madame Ackah Miezan Aya Victoria, née le 25 Avril 1983 à Abidjan-Koumassi, de nationalité ivoirienne, Caissière, demeurant à Abidjan-Koumassi;

### **INTIMES**

Représentés et concluant par Me Medafe Marie Chantale, 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 :**

La Section de Tribunal de Grand-Bassam, statuant en la cause en matière de référé a rendu le jugement n°621/17 du 12 décembre 2017 ;

Par exploit en date du 27 avril 2018, la Société ivoirienne de tourisme et d'hôtellerie SITH a déclaré faire appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné les AD de feu EZOUAH AKA MARCEL à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 22 juin 2018 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° 1031 de l'an 2018;

L'Affaire a été renvoyée à l'audience publique du 27 juillet 2018;

**DROIT :**

En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 02 avril 2019 ; à cette date, le délibéré a été vidé.

Advenue l'audience de ce jour mardi 02 avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces de la procédure,

Ouï les parties en leurs fins moyens et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 27 avril 2018 maître N'DA EZOA Coco Nathalie, Huissier de Justice à Yopougon, la Société Ivoirienne de Tourisme et d'Hôtellerie en abrégé SITH ayant pour conseil maître Octave-Marie DABLE, avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°621 du 12 décembre 2017 rendu par la Section du Tribunal de Grand Bassam dont le dispositif est le suivant :

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;  
Vu le jugement avant-dire-droit n°289 du 23 mai 2017 ;*

*Au fond, déclare AKA ADJOBA ACKA MIEZAN INNOCENT YABA ALLOUSIA MANZAN ANNE DELPHINE AIPLOE ACKA EDOUARD AKA AWOUA GERTRUDE ACKA APRIMA PAULINE épouse AZOUAN ACKAH NIAMKE FRANCOISE EZOUA KODJO MORRISSON ACKAH MIEZAN AYA VICTORIA biens fondés en leur action ;*

*Fixe le montant du loyer révisé à trois millions cinq cent quarante-six mille trois cent quatre-vingt-quinze (3.546.395) francs cfa ;*

*Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;*

*Laisse les dépens à la charge de la défenderesse » ;*

Il ressort des pièces du dossier que les nommés AKA ADJOBA ACKA MIEZAN INNOCENT, YABA ALLOUSIA MANZAN ANNE DELPHINE, AIPLOE ACKA EDOUARD, AKA AWOUA GERTRUDE, ACKA APRIMA PAULINE épouse AZOUAN, ACKAH NIAMKE FRANCOISE, EZOUA KODJO MORRISSON et ACKAH MIEZAN AYA VICTORIA ont, par exploit en date du 25 janvier 2017, saisi la Section du tribunal de Grand Bassam, sur le fondement des dispositions de l'article 117 du traité OHADA sur le droit commercial, aux fins de révision du montant du loyer payé par la société SITH relativement à la location de leur propriété ;

Ils ont expliqué à l'appui de leur action que le Complexe hôtelier le WARF dont ils sont propriétaires par

dévolution successorale a été donné en bail à la Société SITH depuis 1994 par leur père feu EZOUAH AKA Marcel , moyennant un loyer mensuel de 300.000 *francs cfa*, porté ensuite à 500.000 *francs cfa* en 2009 ; Depuis lors, ont-ils relevé, le montant du loyer est demeuré inchangé car la Société SITH refuse toute augmentation, et ce, en dépit des activités florissantes qu'elle y effectue ;

Ils ont précisé que sur le fondement du rapport d'un expert immobilier par eux commis en 2012, ils ont fixé à la somme de 3.546.395 *francs cfa* le montant du loyer et ont conditionné le renouvellement du bail au paiement du nouveau loyer ;

Ils ont ajouté que cependant, devant la résistance continue de la Société SITH, ils se sont résolus à saisir le tribunal aux fins ci-dessus spécifiées ;

La Société SITH a quant à elle fait valoir que le rapport d'expertise établi par les propriétaires n'étant pas contradictoire, il ne lui est pas opposable ;

Au cours de la procédure et par jugement avant dire droit, le tribunal ordonné à l'effet de déterminer la valeur locative des lieux loués, une autre expertise immobilière dont le rapport figure au dossier ;

Vidant par la suite sa saisine et se fondant sur ce dernier rapport d'expertise, le tribunal a fixé à la somme de 3.546.395 *francs cfa* le nouveau montant du loyer ;

Critiquant cette décision par le canal de son conseil, Maître Octave Marie DABLE, Avocat à la Cour, la Société SITH relève qu'étant liée aux intimés par un bail à usage commercial, les dispositions applicables pour fixer le nouveau loyer sont celles de l'Acte Uniforme OHADA portant Droit Commercial Général en son article 117, qui prescrit que la juridiction compétente pour se prononcer sur le nouveau prix du loyer est le juge statuant à bref délai ; Or, avance-t-elle, les intimés ont plutôt saisi le juge du fond du tribunal de Grand Bassam, lequel aurait dû se déclarer incompétent, en raison de ce que les dispositions de l'article 117 précité sont d'ordre public ;

Elle fait en outre grief au jugement attaqué de s'être fondé sur le rapport d'expertise pour fixer le nouveau loyer alors selon elle que l'article 117 précité, donne plutôt compétence au seul juge statuant à bref délai pour connaître d'une révision de loyer dans le cadre d'un bail commercial, lequel arbitre en tenant compte de la

situation des locaux, de leur superficie, de l'état de vétusté et le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires ;

L'appelante soutient par ailleurs que le loyer fixé par le jugement attaqué a été augmenté de 709% par rapport à l'ancien loyer, alors même que cette augmentation ne doit pas excéder 25% ;

Pour toutes ces raisons, elle sollicite l'affirmation du jugement attaqué et prie la Cour de déclarer l'action des ayants droits de feu EZOUAH AKA Marcel irrecevable ;

Pour leur part, les intimés n'ont pas comparu ni conclu ;

## DES MOTIFS

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que les intimés n'ont ni comparu ni conclu et il ne ressort pas de l'exploit d'appel qu'ils ont reçu signification à leur personne de cet acte ;

Qu'il y a lieu de statuer par défaut à leur égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la Société SITH est intervenu dans les formes et délais prévus par les articles 164 et 168 du Code précité ;

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

### Au fond

#### Sur le bien-fondé de l'appel

#### Sur les moyens tirés de la violation de l'article 117 de l'Acte Uniforme OHADA

Considérant que selon l'article 117 de l'acte Uniforme OHADA sur le Droit Commercial Général, à défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente, statuant à bref délai, est saisie par la partie la plus diligente ; et pour fixer le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments liés à la situation des locaux, à leur superficie, à l'état de vétusté et au prix des

loyers commerciaux couramment pratiqué dans le voisinage pour des locaux similaires ;

Considérant que pour solliciter l'infirmeration du jugement querellé, l'appelante soutient d'une part que les intimés auraient dû saisir le juge des référés et non le juge du fond ; et d'autre part, qu'il appartenait au seul juge statuant à bref délai de fixer le nouveau loyer sans se fonder sur le rapport d'expertise ;

Considérant cependant sur le premier moyen, que le Tribunal a plénitude de juridiction et peut de prononcer sur toutes les questions de fond qui lui sont soumises ; notamment celle mettant en œuvre l'application les actes uniformes OHADA ;

Considérant que la divergence sur le loyer entre le bailleur et la locataire est une question de fond et peut donc valablement être arbitrée par le juge du fond ;

Considérant que c'est donc à tort que l'appelante conteste la compétence du tribunal ; qu'il y a lieu de rejeter les arguments de l'appelante sur ce point ;

Considérant que sur le deuxième moyen, il est à relever que conformément aux articles 65 à 76du Code de procédure civile, l'expertise est une mesure d'instruction ordonnée par le juge en vue d'effectuer un examen approfondi visant à estimer un bien ou un droit pour en déterminer la valeur;

Considérant que cette mesure d'instruction est mise à la disposition du juge qui peut l'ordonner chaque fois qu'il le juge nécessaire pour éclairer sa décision ;

Qu'il s'ensuit que le jugement attaqué n'a en rien violé les dispositions de l'article 117 précité en ordonnant l'expertise ;

Qu'il y a lieu de confirmer ledit jugement sur ce point ;

Sur le moyen tiré du caractère excessif du montant du nouveau loyer

Considérant selon l'article 117 précité, le nouveau loyer est déterminé en tenant compte de la situation des locaux, de leur superficie, de l'état de vétusté et le prix des

loyers commerciaux couramment pratiqué dans le voisinage pour des locaux similaires ;

Considérant que l'expertise a pris en compte ces différents éléments pour fixer le nouveau loyer ;

Considérant par ailleurs que l'acte uniforme OHADA précité qui règle la question , n'a pas prévu un pourcentage à respecter pour la fixation du loyer ;

Que c'est donc à bon droit que se fondant sur le rapport d'expertise, le jugement attaqué a fixé le montant du nouveau loyer

Qu'il y a donc lieu de rejeter cet autre moyen soulevé par l'appelante comme non fondé ;

#### Sur les dépens

Considérant que la Société SITH succombe à l'instance ;

Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut, en matière civile et en dernier ressort :

#### En la forme

Déclare LA SOCIETE SITH recevable en son appel relevé du jugement civil contradictoire n°621 rendu le 12 décembre 2017 par la Section du Tribunal de Grand Bassam ;

#### Au fond

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

La condamne aux dépens ;

*Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les, jour, mois et an que dessus ;*

*Ont signé le Président et le Greffier.*

N° 00282823  
D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 11.JUL.2019.....

REGISTRE A.J.Vol..... F.....  
N° M36.Bord..... 61.....

REÇU: Vingt quatre mille francs

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

affournatg

mais

SBD