

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

DNLN

N°ADD 4II  
DU 09/04/2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

27 MARS 2020

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

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

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 09 AVRIL 2019

AFFAIRE:

M. SORO OUSMANE  
DIEUDONNE

«Me AMANY KOUAME »

C/

M. MEITE ABOUBACARY

« SCPA KEBE & MEITE »

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Mardi neuf avril deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame : APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY,  
Présidente de Chambre, PRESIDENTE,

Monsieur : GNAMBA MESMIN

Madame : TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la  
Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître DJO LOUNAYE BRIGITTE  
EPOUSE KOFFI, GREFFIER,

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

ENTRE : MONSIEUR OUSMANE DIEUDONNE, de  
nationalité ivoirienne, né le 07/12/1975 à Ferkessédougou en RCI,  
Opérateur économique, demeurant et domicilié à BASSAM.

APPELANT

Représenté et concluant par Maître AMANY KOUAME, Avocat  
à la cour, son conseil ;

## D'UNE PART

ET : MONSIEUR MEITE ABOUBACARY, de nationalité ivoirienne, né le 01/12/1968 à Beoumi, entrepreneur en bâtiment, demeurant et domicilié à Abidjan Koumassi.

## INTIME

Représenté et concluant par SCPA KEBE & MEITE, Avocat à la cour, son conseil ;

## D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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 PREMIERE INSTANCE DE YOPOUGNON, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement n° 3615 du 08/05/2018 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 15 janvier 2019, MONSIEUR OUSMANE DIEUDONNE déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné MONSIEUR MEITE ABOUBACARY à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 25 janvier 2019 pour entendre infirmer ledit jugement.

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 94 de l'année 2019 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 12 mars 2019 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 09 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 09 avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 15 janvier 2019, Monsieur SORO OUSMANE Dieudonné a relevé appel du jugement civil n°3615/2017 rendu le 08 mai 2018 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon, qui dans la cause, a statué ainsi qu'il suit ;

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière d'exécution et en premier ressort ;*

*Déclare Monsieur MEITE ABOUBACARY recevable en son action ;*

*L'y dit bien fondé ;*

*Condamne Monsieur SORO OUSMANE à lui payer la somme de 4.250.000 francs au titre des loyers échus et impayés ;*

*Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;*

*Ordonne l'expulsion de Monsieur SORO OUSMANE DIEUDONNE des locaux sis à Yopougon, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;*

*Condamne le défendeur aux entiers dépens de l'instance ; »*

Pour soutenir son appel, Monsieur SORO OUSMANE Dieudonné soulève in limine litis, l'irrecevabilité de l'action de Monsieur MEITE ABOUBACARY pour défaut qualité pour agir, au motif qu'il n'aurait pas fait la preuve de sa qualité d'héritier de feu MEITE MAKOURA et pour défaut d'une mise en demeure préalable d'avoir à respecter les clauses du contrat de bail conformément à l'article 133 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution ;

Plaidant, subsidiairement sur le fond, l'appelant déclare que voulant installer une boulangerie, il a pris contact avec le susnommé, prétendu être l'un des héritiers du propriétaire d'un local en construction, sis à Yopougon près de la place FIGAYO ; il lui a manifesté son intention de prendre deux magasins ;

Il précise que l'un des magasins étant exigü, ils ont convenu que, d'une part, Monsieur MEITE ABOUBACARY devrait faire des travaux d'agrandissement pour qu'il ait la même dimension que l'autre, d'une part, il devait aménager la superficie restante en garage et créer un passage pour qu'il puisse accéder à l'entrée de la pièce de la boulangerie ; enfin, il devait ériger une clôture à l'arrière cour et ouvrir un petit couloir pour lui permettre d'y installer une bombonne de gaz pour alimenter ses fours ;

Suite à cet accord, poursuit l'appelant, les parties ont convenu de fixer les loyers à deux cent vingt cinq mille (225.000) francs CFA pendant les six (06) premiers mois correspondant à la période des travaux et à deux cent cinquante mille francs (250.000 F) à l'ouverture de la boulangerie ;

Ainsi, il affirme que sur la base de cet accord, il a payé à la date du 30 décembre 2015, la somme de deux millions vingt cinq mille (2.025.000) francs représentant trois mois de dépôt de garantie et six mois de loyers d'avance ;

Il indique qu'alors qu'il a été convenu que le contrat de bail devait prendre effet une fois les travaux de construction achevés et les instruments de la boulangerie et de la pâtisserie installés de même que la clôture de l'arrière-cour érigée, ce n'est qu'à la date du 18 octobre 2017 que le bailleur, MEITE ABOUBACARY, a demandé à des ouvriers de d'élever cette clôture, de sorte que le contrat de bail n'a pas couru entre les parties ;

- Il fait valoir que les loyers étaient exigibles à partir du 18 octobre 2017 à raison de 250.000 F par mois ; or, de cette date jusqu'à l'assignation, quatre mois se sont écoulés sans qu'il ne débute son activité, alors qu'il a payé six mois de loyers d'avance ;

Il souligne que le fait pour le bailleur d'avoir ordonné l'arrêt des travaux doit s'analyser à un défaut de délivrance des locaux loués en bon état, justifiant qu'il soit exonéré du paiement des loyers estimés à la date du 08 février 2018 à 1 00 000 F CFA, correspondant à 04 mois de loyers ; il invoque donc l'exception d'inexécution, car le bailleur n'ayant pas rempli sa part d'obligation du contrat de bail litigieux, l'a mis dans l'impossibilité d'exécuter la sienne ;

Arguant que c'est plutôt lui qui subit un préjudice du comportement du bailleur, il conclut à l'infirmité du jugement déféré et sollicite que ce dernier soit condamné à lui payer la somme de 60 000 000 F CFA de dommages et intérêts pour les travaux d'aménagement qu'il a réalisés dans les locaux loués pour les adapter à l'exercice de son activité ;

L'intimé n'a pas produit d'écritures ;

### SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que Monsieur MEITE ABOUBACARY a eu connaissance du présent appel pour avoir été assigné à domicile élu, au cabinet de son conseil, la SCPA KEBE et MEITE, Avocats à la Cour ;

Qu'il convient de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Monsieur SORO OUSMANE Dieudonné a été interjeté dans le respect des règles de forme et de délai légaux,

Qu'il y a lieu de le recevoir ;

### AU FOND

Considérant que les éléments du dossier ne permettent pas à la Cour de rendre une décision éclairée ;

Qu'il convient d'ordonner, avant-dire-droit, une mise en état aux fins d'élucider les faits, déterminer la qualité d'héritier de l'intimé, l'existence d'une mise en demeure préalable ou non, et justifier les dommages et intérêts réclamés par l'appelant à hauteur de soixante millions (60.000.000) de francs CFA ;

Considérant que le procès n'étant pas encore terminé, il sied de réserver les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

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

Déclare Monsieur SORO OUSMANE Dieudonné recevable en son appel relevé à l'encontre du jugement civil contradictoire n° 3615 rendu le 08 mars 2018 par le Tribunal de Yopougon ;

**Avant-dire-droit**

Ordonne une mise en état aux fins ci-dessus spécifiées ;

Désigne pour y procéder Madame TOURE BIBA épouse OLAYE ;

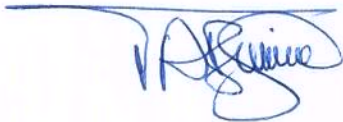
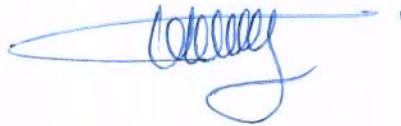
Lui imparti un délai d'un mois pour l'exécuter et déposer son rapport ;

Réserve les dépens ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 16 Mai 2019 ;

En foi de quoi le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier./.

A blue ink signature, likely of the President of the court, written in a cursive style.A blue ink signature, likely of the Greffier (clerk), written in a cursive style.