

24-

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

**DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE**

G.A.M

N° 178  
DU 08/03/2019

**AUDIENCE DU VENDREDI 08 MARS 2019**

**ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE**

**2<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE**

**AFFAIRE:**

**CABINET D'EXPERTISE  
COMPTABLE CONTINENTAL  
AUDIT**

**(Me SOUMAHORO ABOU)**

La Cour d'Appel d'Abidjan, deuxième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi huit mars deux mille dix neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORI HENRIETTE, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Mesdames OUATTARA M'MAN et N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBAMELE AHOU MARIETTE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

**ENTRE :**

C/

**COMPAGNIE UA-VIE**

**(SCPA LEX WAYS)**

**LE CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE CONTINENTAL AUDIT**, au capital de 5 millions de FCFA, dont le siège social est sis au Plateau Rue Paris-Village, représenté par son gérant Monsieur FRANCIS DESCLERCS EXPERT COMPTABLE, de nationalité ivoirienne ;

**APPELANT ;**

Représenté et concluant par Maître SOUMAHORO ABOU, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART ;**

**Et :**

**LA COMPAGNIE UNION DES ASSURANCES DE CÔTE D'IVOIRE DITE UA-VIE**, sise au Plateau 9 Avenue Houdaille 01 BP 2016 Abidjan 01 ;

**INTIMEE ;**

19 MARS 2020

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN

SERVICE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

PLATEAU DE LA COUR D'APPEL

COMMANDE DE LA COUR D'APPEL

REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

DIRECTORAT GÉNÉRAL DES IMPÔTS

REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

C110129263  
REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE



Représentée et concluant par la SCPA LEX WAYS, Avocat à la Cour, son 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** : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière de civile, a rendu le jugement n°285/CIV4A du 31/01/2011, enregistré à Abidjan, (reçu : 125.750 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 08/09/2011, le CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE AUDIT a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné la COMPAGNIE UA-VIE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 14 octobre 2011 pour entendre annuler, infirmer, ou confirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 949 de l'année 2011 ;

Par arrêt avant dire droit N°006 du 06/01/2012, la Cour d'Appel de céans a ordonné une mise en état à l'effet de déterminer la réalité des paiements que le locataire prétend avoir effectué ;

Entendre tout sachant à cet effet ;

Cette mesure close, l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 03/02/2012 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 07/12/2018 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 08 mars 2019;

Advenue l'audience de ce jour Vendredi 08 mars 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 ;  
Vu l'arrêt avant dire droit n°006/ADD du 06/01/2012 ;  
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 08 septembre 2011, le Cabinet d'expertise comptable continental Audit, SARL, représenté par son gérant, monsieur Francis DESCLERCS, expert-comptable, ayant pour conseil, Maître SOUMAHORO Abou, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°285 Civ 4A rendu le 31 janvier 2011 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

*-« Statuant en audience publique, par décision de défaut en matière civile et en premier ressort ;*

*Reçoit la Compagnie Union des Assurances de Cote d'Ivoire Vie dite UA-Vie en son action ;*

*L'y dit bien fondée ;*

*Condamne le Cabinet continental Audit et son représentant légal ou toute personne mandatée par lui à payer à la requérante, la somme de 5.150.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;*

*Prononce la résiliation du bail liant les parties ;*

*Ordonne son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;*

*Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision, nonobstant toute voie de recours ;*

*Condamne le Cabinet continental Audit aux entiers dépens de l'instance » ;*

Au soutien de son appel, le Cabinet d'expertise comptable continental Audit expose qu'il a conclu avec la Compagnie Union des Assurances de Cote d'Ivoire Vie dite UA-Vie, un contrat de bail à usage professionnel portant sur un local sis au Plateau moyennant un loyer mensuel de 750.000 FCFA ;

Il explique qu'en proie à des difficultés de trésorerie, il a accumulé des impayés de loyers qui ont conduit le bailleur à l'assigner en expulsion et en paiement des loyers échus ; Il s'est alors acquitté des loyers réclamés et a versé au dossier les quittances justificatives avant l'évocation de la procédure devant le Tribunal ;

Cependant, ajoute-t-il, contre toute attente, la Compagnie UA-Vie a pu obtenir son expulsion des lieux loués pour loyers impayés et sa condamnation au paiement de la somme de 5.150.000 FCFA au titre des arriérés de loyers ;

Il sollicite l'infirmité du jugement querellé pour cause de nullité, les motifs invoqués par le premier juge étant inexistantes ;

En réplique, la Compagnie dite UA-Vie fait valoir que le 1<sup>er</sup> mars 2009, elle a concédé au Cabinet continental Audit son appartement sis au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Chardy, moyennant un loyer mensuel de 670.000 FCFA, outre les frais taxes de 80.000 FCFA, soit un montant total de 750.000 FCFA ;

Elle indique qu'elle a confié la gestion dudit appartement à la Société d'études d'équipement et de gestion dite SEEG, qui l'a informé des impayés de loyers de l'intimé portant sur la période d'août 2009 à janvier 2010 ;

Elle affirme qu'elle a alors, conformément aux dispositions de l'article 101 de l'acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général, servi au preneur une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions du bail, en vain ;

Elle précise que le Cabinet continental Audit a continué à occuper les locaux de janvier 2010 à octobre 2011 accumulant ainsi 22 mois de loyers échus et impayés d'un montant total de 21.650.000 FCFA ;

Par appel incident, elle sollicite l'actualisation des arriérés de loyers et la condamnation de l'intimé au paiement de la somme de 16.500.00 FCFA, outre celle de 5.150.000 FCFA, soit la somme totale de 21.650.000 FCFA ;

Par arrêt avant dire droit n°006/ADD du 06 janvier 2012, la Cour d'Appel a ordonné une mise en état à l'effet de déterminer la réalité des paiements que le locataire prétend avoir effectué ;

Les parties n'ont pas répondu aux convocations qui leur ont été adressées à cet effet ;

## DES MOTIFS

### Sur la demande en expulsion

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme, « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire » ;

Il est constant ainsi qu'il résulte de la mise en demeure du 06 novembre 2009 et des écritures du Cabinet continental Audit qu'il n'a pas toujours respecté ses obligations contractuelles consistant au paiement du loyer aux termes convenus avec le bailleur ;

En conséquence, les clauses du bail n'ayant pas été respectées, l'expulsion du preneur se trouve justifiée ;

### Sur la demande en paiement de la somme de 5.150.000 FCFA

Le Cabinet d'expertise comptable continental Audit soutient s'être acquitté de la totalité des loyers réclamés allant du mois d'août 2009 à janvier 2010, d'un montant de 5.150.000FCFA ;

Or, il résulte des quittances de paiement produites au dossier que seuls les mois d'octobre 2009 à janvier 2010 d'un montant de 3.000.000 FCFA ont été payés de sorte qu'il encore reste devoir la somme de 2.150.000 FCFA à la bailleresse ;

Il sied en conséquence de dire l'appel du Cabinet d'expertise comptable continental Audit partiellement fondé et reformant le jugement querellé condamner le Cabinet d'expertise comptable continental Audit au paiement de la somme de 2.150.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés;

### Sur l'appel incident

Le Cabinet continental Audit sollicite l'actualisation des arriérés de loyers et la condamnation de l'appelant à lui payer la somme de 16.500.000 FCFA représentant 22 mois d'arriérés loyers échus et impayés allant de janvier 2010 à octobre 2011 ;

Cependant, le Cabinet d'expertise comptable continental Audit justifie du paiement des loyers des mois de janvier 2010 à septembre 2010 attesté par les quittances de paiement produites au dossier d'un montant de 7.500.000 FCFA à déduire de la somme de 16.500.000 FCFA de sorte qu'il reste redevable de la somme de 9.000.000 FCFA;

Il sied de dire l'appel du Cabinet continental Audit partiellement fondé et reformant la décision entreprise, condamner l'appelant à payer la somme de 9.000.000 FCFA au titre des arriérés de loyer ;

SUR LES DEPENS

Le Cabinet d'expertise comptable continental Audit succombe ;

Il y a lieu de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Vu l'arrêt avant dire droit n°006/ADD du 06/01/2012 ;

Dit l'appel principal et l'appel incident partiellement fondés ;

Reformant le jugement querellé

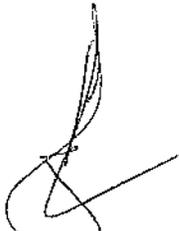
Condamne le Cabinet d'expertise comptable continental Audit à payer au titre des loyers échus et impayés les sommes de 2.150.000 FCFA pour la période et 9.000.000 FCFA pour la période de septembre 2010 à octobre 2011;

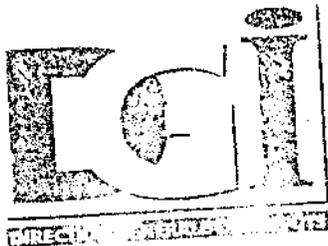
Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

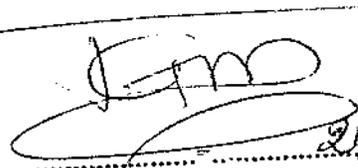
Condamne l'appelant aux dépens ;

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

Et ont signé, le Président et le Greffier.

  
CPFH Plateau  
Poste Comptable 8003



  
Droit Fixe x ..... 21.500  
Hors Délai.....  
Recu la somme de vingt quatre mille francs  
Quittance n° DD 343597 et.....  
Enregistré le 25 MARS 2020  
Registre Vol. 45 Folio 24 Bord 172 / 570/54

Le Receveur

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

Le Conservateur