

24ce

03 JAN 2020  
GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 11 JUNI 2019

CSO  
Arrêt  
N°696  
Du 11/06/19  
ARRET  
CONTRADICTOIRE  
6<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

M ADINGRA KOBENAN

KOUMAN

« SCPA BLESSY &  
BLESSY »

c/

M CHEADE SAÏD

MOUSSA IBRAHIM

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6<sup>ème</sup> Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville ; en son audience publique ordinaire du mardi 11 juin deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur GNAMIA L. Pierre Paul, Président de chambre, PRESIDENT ;

Madame YAVO Chéné épouse KOUADJANE et Monsieur GUEYA Armand, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître GOHO HERMANN DAVID, GREFFIER ;

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

ENTRE

Monsieur : ADINGRA KOBENAN KOUMAN, né le 24/06/1975 à Koubenangaré S/P de TANDA, fils de ADINGRA YAO POKOU et de KOSSIA BADOU, de nationalité Ivoirienne, Commerçant, domicilié à Tanda, quartier château, Cel : 07-42-68-55/06-31-18-03;

APPELANT

Représenté et concluant par la SCPA BLESSY & BLESSY, Avocat à la Cour, son conseil ;

D' UNE PART

ET :

Monsieur : CHEADE SAÏD MOUSSA IBRAHIM, né le 22/11/1965 à Bolalbeck au LIBAN, commerçant, de nationalité libanaise, domicilié à Tanda, B.P 187 Tanda, Tel : 07-61-85-04;

INTIME



GROSSE  
EXPEDITION  
Délivrée, le 17/02/2020  
à Adingra Kobenan

Comparant et concluant en personne;

### 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 droits ;

**FAITS** : le Tribunal de Bondoukou, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°47 du 21 février 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du mardi 29 mai 2018 la **SCPA BLESSY & BLESSY conseil de** Monsieur ADINGRA KOBENAN KOUMAN a déclaré interjeter appel du jugement, sus-énoncé et a par le même exploit assigné Monsieur CHEADE SAÏD MOUSSA IBRAHIM à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 27 juillet 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°1055 de l'an 2018;

L'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 16 novembre 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 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 11 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 11 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

Vu les pièces du dossier

Où les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit en date du 29 mai 2018, de Maître BESSO Adepo Victor, huissier de justice Abidjan, monsieur ADINGRA Kobenan Kouman BAMBA ABOU, ayant pour conseil la SCPA BLESSY & BLESSY, Avocats à la Cour, a relevé appel du jugement commercial contradictoire n°47 du 21 février 2018 rendue par la Section du Tribunal de Bondoukou, qui en la cause a statué comme il suit :

***« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commercial et en premier ressort ;***

***Déclare monsieur ADINGRA Kobenan Kouman recevable en son action ;***

***L'y dit cependant mal fondé ;***

***L'en déboute ;***

***Reçoit également monsieur CHEADE Saïd Moussa Ibrahim en sa demande reconventionnelle ;***

***L'y dit mal fondé ;***

***L'en déboute ;***

***Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés pour moitié par chacune des parties ; »***

Il ressort des pièces de la procédure que par exploit en date du 08 decembre 2017 monsieur ADINGRA Kobenan Kouman a assigné monsieur CHEADE Saïd Mamadou Ibrahim, son locataire, en validation de congé et expulsion devant la Section de Tribunal de Bondoukou ;

Au soutien cette action, il a exposé que par contrat de bail verbal, il a donné en location à monsieur CHEADE Saïd Moussa Ibrahim, son immeuble à usage commercial situé à Tanda et a souhaité ultérieurement le reprendre pour y mener ses propres activités ; le local ne servant que de magasin de stockage à son adversaire qui n'y exerce véritablement aucune activité professionnelle ;

Il a expliqué lui avoir à cette fin, conformément à l'article 125 de l'Acte uniforme OHADA portant Droit Commercial Général, donné congé de 06 mois par exploit du 19 mai 2017, contesté par ce dernier par exploit du 14 novembre 2017 ;

Il a fait en outre observer que monsieur CHEADE Saïd Moussa Ibrahim dispose de plusieurs autres magasins de stockage ; de sorte que son refus obstiné de libérer le

magasin concerné est injustifié alors qu'il s'était formellement engagé à le faire à conclusion du bail ;

Il a relevé par ailleurs que son adversaire en plus de manquer à son obligation d'entretien des lieux loués prévue à l'article 114 du texte précité comme cela est établi par procès-verbal de constat d'huissier du 29 décembre 2017 qu'il produit au dossier, n'a pas acquitté ses loyers qui s'élèvent au titre de l'année 2017 à la somme de 900.000 francs Cfa, de sorte qu'il n'a droit à aucune indemnité d'éviction ;

Il a soutenu que les motifs du congé sont fondés, justifiant validation et par suite l'expulsion du locataire ainsi que sa condamnation aux réparations consécutives à la dégradation de son local ;

En première instance, monsieur CHEADE Saïd Moussa Ibrahim a indiqué qu'intervenant dans la vente des produits agricoles et de quincaillerie, le local litigieux lui sert de magasin de stockage depuis plus de 09 ans comme attesté par le procès-verbal de constat du 20 décembre 2017 ;

Il a précisé que son bailleur ne remplit pas les conditions prescrites par l'article 127 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial général pour s'opposer au renouvellement de son bail sans aucune indemnité dans la mesure où ce dernier ne rapporte pas la preuve que le local loué est fermé depuis plus de deux mois après une mise en demeure alors que le congé étant contesté, il lui revenait de justifier le caractère sérieux du motif allégué ;

Il a ajouté que le motif de non paiement des loyers est fallacieux car il s'est toujours acquitté de ses obligations locatives et a versé au débat les reçus y relatifs ;

Il a conclu au débouté du bailleur avant de solliciter reconventionnellement pour condamnation de celui-ci au paiement la somme de 50 millions Cfa à titre d'indemnité d'éviction en cas de validation du congé ;

Par le jugement dont appel, le juge s'appuyant sur les dispositions des articles 125 et 127 de l'Acte Uniforme OHADA relatif au Droit Commercial Général, a débouté monsieur ADINGRA Kobenan Kouman au motif que les conditions de fond de validation du congé ne sont pas réunies car les faits invoqués au soutien de ladite validation ne sont pas avérés et qu'à les supposer établis, il ne rapporte pas la preuve qu'ils se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure ; Ainsi le tribunal, a rejeté la demande en expulsion, tributaire de la précédente demande ainsi que celle en réparation d'entretien qui ne sont pas justifiées ;

De même, le tribunal a débouté monsieur CHEADE Saïd Moussa Ibrahim de sa demande en paiement d'indemnité d'éviction comme sans objet suite à son maintien dans les lieux loués ;

Critiquant cette décision, monsieur ADINGRA Kobenan Kouman fait valoir l'objet véritable de son action est de reprendre son magasin pour l'occuper lui-même et non les moyens inopérants qu'il n'a pas soulevés sur lesquels s'est pourtant appuyé le premier Juge pour statuer comme il l'a fait ;

Il plaide l'infirmité du jugement attaqué en toutes ses dispositions et prie la Cour de faire droit à sa prétention ;

En réplique, monsieur CHEADE Saïd Moussa Ibrahim plaide l'incompétence de la Cour d'Appel d'Abidjan au profit de la Cour d'Appel de commerce au motif qu'en application de l'article 8 de la loi 2016-1110 instituant les juridictions de commerce, l'appel des jugements rendus par les Tribunaux de commerce est porté devant la Cour d'appel de Commerce compétente qui est fonctionnelle depuis le 16 mai 2018 ;

Sur le fond, réitérant ses précédents arguments, il sollicite la confirmation dudit jugement ;

### **DES MOTIFS**

#### **En la forme**

##### **Sur le caractère de la décision**

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en application de l'article 144 du code de procédure civile ;

##### **Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant que le présent appel est intervenu dans les forme et délai prévus par les articles 164 et 168 du Code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

#### **Au fond**

##### **Sur la compétence de la Cour d'Appel d'Abidjan**

Considérant que selon l'article 9 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, les juridictions de commerce connaissent des contestations entre toutes personnes relatives à des actes de commerce au sens de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ;

Toutefois dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;

Considérant que monsieur ADINGRA Kobenan Kouman dont la preuve de la qualité de commerçant n'est pas rapportée en l'espèce, est fondé en application du texte précité, à relever appel du jugement en cause par devant le Cour d'Appel de céans ;

Qu'il convient donc rejeter le moyen d'incompétence soulevé ;

Sur la demande en validation de congé, de résiliation de bail et d'expulsion

Considérant qu'il ressort de l'article 128 de l'Acte Uniforme OHADA portant sur le droit commercial général que le bailleur peut, sans versement d'indemnité d'éviction, refuser le renouvellement du bail portant sur des locaux d'habitation accessoires des locaux principaux, pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint ou ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ;

Cette reprise ne peut être exercée lorsque le preneur établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation accessoires apporte un trouble grave à la jouissance du bail dans les locaux principaux ou lorsque les locaux principaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible ;

Considérant qu'il est constant comme résultant des pièces de la procédure que le local objet de litige est accessoire au local principal qu'occupe l'intimé pour l'exercice de son activité commerciale en ce qu'il ne lui sert que de magasin de stockage de produits divers ;

Considérant qu'il est constant que l'appelant qu'il désire habiter lui-même ledit local ;

Qu'il en résulte que monsieur ADINGRA Kobenan Kouman justifie donc d'un motif légal pour refuser le renouvellement du bail de l'intimé, ce d'autant que l'intimité n'établit le caractère fallacieux de cette réclamation.

Qu'il convient en conséquence de valider le congé et d'ordonner la résiliation du bail les liant et l'expulsion subséquente de monsieur CHEADE Saïd Moussa Ibrahim du local en cause ;

Considérant que selon l'article 126 de l'Acte Uniforme OHADA portant sur le droit commercial général, le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire, une indemnité d'éviction ;

Que l'indemnité d'éviction qui va de pair avec le droit au renouvellement au bail est fixée en rapport avec la valeur marchande du fonds de commerce, de la valeur du droit au bail ainsi que d'éventuels frais de déménagement et de réinstallation et des frais et droit de mutation ;

Considérant qu'en l'espèce, l'intimé qui sollicite le paiement de l'indemnité d'éviction se contente d'indiquer le montant de 50.000.000 francs CFA, sans préciser à quoi correspond ce montant ;

Qu'il convient en l'état de rejeter la présente demande comme injustifiée ;

Sur les dépens

Considérant que selon l'article 149 du code de procédure civile, la partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

Considérant que l'intimé succombe dans la présente cause ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur ADINGRA Kobenan Kouman recevable et monsieur CHEADE Saïd Moussa Ibrahim en leurs appels principal et incident relevé du jugement n°47/2018 du 21 février 2018 rendu par la Section du Tribunal de Bondoukou ;

Au fond

Sur l'appel principal

Dit monsieur ADINGRA Kobenan Kouman bien fondé en son appel principal ;

Infirme le jugement n°47/2018 du 21 février 2018 rendu par la Section du Tribunal de Bondoukou ;

Statuant à nouveau

Valide le congé donné à l'intimé ;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de l'intimé du local en cause tant de sa personne, de ses biens que tous occupants de son chef ;

CPFH Plateau  
Poste Comptable 8003  
Déboute en l'état monsieur CHEADE Saïd Moussa Ibrahim de sa demande en paiement d'indemnités d'éviction ;  
Condamne monsieur CHEADE Saïd Moussa Ibrahim aux dépens  
Ainsi fait, jugé et prononcé les jours, mois et an que dessus ;  
Et ont signé, le Président et le greffier.

Droit sur l'appel incident 24 000  
Fors Délai  
Reçu le son  
Quittance n° 002435 et 09 JAN 2020  
Enregistré le 45 Folio 03 Bord 15 / 44/17

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Le Receveur

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

Le Conservateur