

O.L

N° 432/19

DU 05/07/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE ET  
COMMERCIALE

AFFAIRE :

M. KOUADIO KOUAME  
ERIC

(Me MARTIAL GAHOVA)

CONTRE

Dame MANGNIN  
ELISABETH épouse BLEY  
ANANDO

(Me ENOKOU GUSTAVE)



REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 05 JUILLET 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi cinq juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **TAYORO FRANCK-TIMOTHEE**, Président de Chambre, Président ;

**Mme ATTE KOKO ANGELINE** épouse **OGNI SEKA** et **Mme MAO CHAULT** épouse **SERI**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **OUIKE LAURENT**, Greffier :

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

ENTRE : **M. KOUADIO KOUAME ERIC** : Né le 04 avril 1971 à Bouaké, de nationalité ivoirienne, Médecin domicilié à Abobo ;

APPELANT ;

Comparant et concluant par de Me **MARTIAL GAHOVA**, Avocat à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;

**ET : Dame MAGNIN ELISABETH épouse BLEY ANANDO** : Née le 27 F2VRIER 1940 0 Assinie, de nationalité ivoirienne, Assistante sociale à la retraite, domiciliée à Aboisso/quartier T.P. face à la mosquée ; Treichville ;

Comparant et concluant par le canal de Maître ENOKOU GUSTAVE, Avocat à la Cour, son Conseil ;

**INTIMEE ;**  
**D'AUTRE PART ;**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

**FAITS** : La Section de Tribunal d'Aboisso, statuant en la cause en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement contradictoire N° 35 du 1<sup>er</sup> mars 2017 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 19 avril 2017, M. KOUADIO KOUAME ERIC a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné Dame MAGNIN ELISABETH épouse BLEY ANANDO à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 16 juin 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 923/17 de l'année 2017

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 14 décembre 2018 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 21 juin 2019 ;

Au jour susdit, le délibéré a été prorogé à l'audience de ce jour ;

Advenue cette date 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 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS**

#### **DES PARTIES**

Suivant exploit d'huissier en date du 19 avril 2017, KOUADIO KOUAME ERIC a attiré madame MANGNIN ELISABETH épouse BLEY ANANDO devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer le jugement civil n° 35/17 du 1er mars 2017 rendu par la Section de Tribunal d'Aboisso qui a statué comme suit :

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

*Déclare Madame Mangin Elisabeth épouse BLEY ANANDO et Monsieur KOUADIO KOUAME ERIC recevables en leur demande tant principale que reconventionnelle ;*

*Dit et juge Madame MANGNIN ELISABETH épouse BLEY ANANDO bien fondée en sa demande principale ;*

*Ordonne la résiliation du contrat de bail la liant à Monsieur KOUADIO KOUAME ERIC ;*

*Ordonne conséquemment son expulsion du local loué ;*

*Condamne Monsieur KOUADIO KOUAME ERIC à payer à la demanderesse la somme de 3 800 000 francs CFA à titre de loyers échus et impayés ;*

*Déclare Monsieur KOUADIO KOUAME ERIC mal fondé en sa demande reconventionnelle, l'en déboute conséquemment ;*

*Ordonne l'exécution provisoire du jugement nonobstant toutes voies de recours ;*

*Condamne Monsieur KOUADIO KOUAME ERIC aux dépens de l'instance ; »*

Au soutien de son appel, il explique que courant année 2013, Docteur SANOGO SYLLA a pris à bail un local à usage professionnel sis à Aboisso appartenant à madame MANGNIN ELISABETH, moyennant la somme de 200 000 francs CFA ;

Le preneur primitif s'est rétracté au profit de l'appelant qui a contracté auprès de sa banque un prêt de 21 700 000 francs CFA, pour remettre en état la villa en cause qui était dans un état de délabrement avancé ; les travaux de remise en état ont pris fin courant du mois d'août 2015, et après qu'il ait trouvé un nom à usage professionnel, la bailleresse l'informe qu'il lui est redevable de la somme de 3 800 000 francs CFA correspondant à

dix-neuf (19) mois de loyers, alors que le paiement des loyers ne devrait intervenir qu'après le terme des travaux, qui ont duré vingt (20) mois ;

De façon amiable, il s'est engagé à payer 500 000 francs CFA par mois, sur huit (8) mensualités ; N'ayant pas respecté cet engagement, madame MANGNIN ELISABETH l'a assigné en expulsion et en paiement, alors même que l'administration fiscale lui enjoignait de prélever 12% de la valeur locative parce que l'intimée ne s'était pas acquittée de ses impôts ;

Sur cette assignation, le Tribunal vidant sa saisine a rendu le jugement querellé ;

Il sollicite l'infirmité du jugement entrepris pour violation par le premier juge des articles 133 de l'acte uniforme OHADA sur le droit commercial et 246 du code de procédure civile ; La mise en demeure servie à l'appelant n'est pas datée, alors que ladite mention est prescrite à peine de nullité par l'article 133 de l'acte précité ; conséquemment, l'action en expulsion aurait dû être déclarée nulle et partant irrecevable ;

Subsidiairement au fond, l'appelant fait grief au Tribunal d'avoir estimé que les travaux réalisés ont été fait sans l'accord de la bailleuse, alors que l'article 6 du contrat de bail dispose que « Ne pouvait faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou de la disposition des locaux sans autorisation préalable...du bailleur » ;

Que suivant l'article 1134 du code civil, « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites... » ; L'intimée a changé toute seule les termes du contrat, amenant l'appelant à prendre un nouvel engagement verbal, sous

l'effet de la violence morale et physique ;

En statuant comme il l'a fait, le premier juge a dénaturé le contrat et sa décision mérite d'être infirmée ;

**DES MOTIFS**

**EN LA FORME**

**Sur le caractère de la décision**

Considérant qu'aucun élément du dossier ne permet de dire que l'intimée a eu connaissance de la procédure ;

Qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

**Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant que l'appel a été relevé dans les forme et délai légaux ;

Qu'il sied de le déclarer recevable ;

**AU FOND**

**Sur l'irrecevabilité de l'action pour nullité de l'exploit de mise en demeure préalable**

Considérant que l'article 133 de l'acte uniforme sur le droit commercial n'envisage pas de nullité en cas de défaut de mention ; l'article 246 du code de procédure civile ne prévoit pas de nullité absolue en pareil cas ;

Considérant que l'appelant ne rapporte pas la preuve du préjudice qu'il subit du fait de cette omission ; Il sied de rejeter l'exception soulevée ;

Qu'il convient donc de confirmer le jugement entrepris sur de point ;

**Sur la demande en expulsion et la demande en paiement**

Considérant qu'il est fait grief au Tribunal d'avoir estimé

que les travaux de remise en état ont été réalisés sans l'accord du bailleur ;

Mais considérant que l'appelant qui soutient le contraire ne rapporte pas la preuve de ses allégations ;

Considérant qu'il est constant que ce dernier ne conteste pas devoir la somme de 3 800 000 francs CFA, représentant les loyers échus et impayés ;

C'est donc à bon droit que le premier juge a statué comme il l'a fait ; Il échet par conséquent de confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

### Sur les dépens

Considérant que KOUADIO KOUAME ERIC succombe, il y a lieu de lui imputer les dépens ;

### PAR CES MOTIFS

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

### En la forme

Déclare KOUADIO KOUAME ERIC recevable en son appel ;

### Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;  
Met les dépens à sa charge ;

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.

0332769

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le... 09 OCT 2019  
REGISTRE A. J. Vol. ... F°  
N° ... Bord. ...  
REÇU: Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

A. Aoussouta

*[Signature]*

*[Signature]*

LE DÉPARTEMENT DE LA GUYANE  
Le Chef de l'Administration  
REÇU: Vingt quatre mille francs  
N° de l'opération: 123456789  
REGISTRE ALPHABÉTIQUE  
DE LA GUYANE  
ENREGISTRÉ AU PLATEAU  
LE 10 OCT 2010  
L'ÉLÉMENT SAISONNIER