

N°93  
DU 25/01/2019

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

COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TROISIEME CHAMBRE CIVILE, ADMINISTRATIVE ET  
COMMERCIALE  
-----

ARRET COMMERCIAL  
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE DU VENDREDI 25 JANVIER 2019

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

La troisième chambre civile et administrative de  
la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du vendredi vingt-cinq janvier deux mil dix-  
neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

Madame **TIENDAGA Gisèle**, Président de  
Chambre, Président ;

Monsieur **DURIS Romain**  
Dominique Henri

Monsieur **KOUAME Georges** et Monsieur  
**TOURE Mamadou**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Me **AKE Raymond**

En présence de Monsieur **ROUBA S. Guillaume**,  
Substitut Général ;

C/

Avec l'assistance de Maître **N'GORAN Yao**  
**Mathias**, Greffier ;

Monsieur **H Aidar Ahmed**

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

Cabinet **ORE & Associés**

ENTRE :

-**Monsieur DURIS Romain Dominique Henri**,  
commerçant exerçant son activité sous la  
dénomination AMERICAN BAR-BURGER PLACE, né le  
22.01.1979 à MONTEAVET (France), de nationalité  
française, domicilié 28 BP 915 Abidjan 28, Registre de  
Commerce et du Crédit Mobilier à Abidjan sous le N°  
CI-ABJ-2015-A-16263-CC 1505692 U-Régime fiscal  
1S Biétry-CNPS 230077 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par maître **AKRE Raymond**,  
Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : **Monsieur Haidar Ahmed**, né le 26  
septembre 1980 à Abidjan, se disant agir en qualité  
de propriétaire des lieux, commerçant de nationalité  
libanaise, demeurant à Abidjan commune de Marcory  
Résidentiel, 04 BP 4805 Abidjan 04, téléphones :  
07.79.70.36 ou 21.24.60.17 ;

INTIMEE



Handwritten mark resembling a stylized 'K' or '3'.

Représentée et concluant par le Cabinet  
ORE et Associés, Avocats 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 Commerce d'Abidjan,  
statuant en la cause en matière commerciale,  
a rendu le jugement **n°1408** du **07 juin 2017**,  
aux qualités de laquelle, il convient de  
reporter ;

Par exploit en date du 17 juillet 2017,  
Monsieur **DURIS Romain Dominique Henri**,  
déclare interjeter appel du jugement sus-  
énoncé et a, par le même exploit assigné  
Monsieur **Haidar Ahmed**, à comparaître par  
devant la Cour de ce siège à l'audience du  
vendredi **28 juillet 2017**, pour entendre  
infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite sur le  
Rôle Général du Greffe de la Cour sous le **n°1196**  
de l'an **2017** ;

Appelé à l'audience sus-indiquée, la cause après  
des renvois a été utilement retenue le vendredi **16**  
**novembre 2018**, sur les pièces, conclusions  
écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été  
communiqué le **25 mai 2018** a requis qu'il plaise à  
la Cour :

Déclarer l'appel de **DURIS Romain Dominique**  
**Henri** recevable ;

L'y dire cependant mal fondés ;

Confirmer la décision attaquée ;

Le condamner aux dépens ;

**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 vendredi **25 janvier 2019** ;

Advenue l'audience de ce jour, **vendredi 25 janvier 2019**, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier de la procédure;  
Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions;

Vu les conclusions du Ministère Public;  
Après en avoir délibéré conformément à la loi;

### **EXPOSE DU LITIGE**

Par exploit du 17 juillet 2017, monsieur DURIS Romain Dominique Henri a attrait monsieur HAÏDAR Ahmed devant la juridiction de ce siège pour relever appel du jugement commercial N° RG 1408/2017 rendu le 07 juin 2017 par le tribunal de commerce d'Abidjan dont le dispositif est le suivant:

"Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par monsieur HAÏDAR Ahmed ;

Déclare monsieur DURIS Romain Dominique Henri recevable en son action et le défendeur recevable en sa demande reconventionnelle;

Dit monsieur DURIS Romain Dominique Henri mal fondé en son action;

L'en déboute;

Dit monsieur HAÏDAR Ahmed mal fondé en sa demande reconventionnelle;

L'en déboute;

Condamne les deux parties aux dépens de l'instance chacune pour moitié."

Monsieur DURIS Romain explique qu'il a pris en location trois magasins appartenant à l'intimé suivant deux contrats de bail et pour un loyer mensuel total de 900.000 francs CFA;

Selon lui, les locaux n'étant pas dans un état propre à l'exploitation de son commerce, il a entrepris des travaux avec l'accord du bailleur;

Il relève qu'alors que lesdits travaux lui ont couté la somme de 73.585.960 francs CFA, le bailleur à sa grande surprise l'a assigné en

référé expulsion pour non paiement de loyer d'un montant de 4.500.000 francs CFA sur la base d'un loyer mensuel de 1.500.000 francs qui n'est pas justifié et de l'occupation d'un magasin non identifié ;

Il a alors saisi le tribunal pour voir condamner son bailleur à lui payer les sommes de 19.956.000 francs au titre des loyers indument perçus et 73.585.960 francs au titre des frais engagés pour l'aménagement de l'immeuble ;

Le tribunal ayant rendu le jugement suscité, il fait appel de cette décision ;

L'appelant demande la nomination d'un expert immobilier afin d'évaluer le cout des travaux effectués afin que la cour soit éclairé avant d'ordonner le reversement des frais de remise en état de l'immeuble ;

Par ailleurs, il expose qu'il a payé un surplus de loyers de sorte que les sommes indument perçues par le bailleur doivent lui être restituées ;

Il sollicite donc l'infirmité du jugement attaqué

En répliques, l'intimé soutient qu'il a signé deux contrats de bail avec l'appelant pour un loyer de 900.000 francs et un troisième contrat verbal portant sur un magasin plus vaste comportant des locaux accessoires pour un loyer mensuel de 600.000 francs soit un total de 1.500.000 francs ;

Il ajoute que depuis décembre 2016 jusqu'à février 2017, le preneur n'a plus payé de loyers ;

Il affirme avoir livré le bâtiment dans un bon état locatif conformément aux contrats de bail et que c'est à tort que le preneur réclame de prétendus frais d'aménagement ;

Il sollicite donc la confirmation de la décision querellée ;

Le Ministère Public conclut qu'il plaise à la cour confirmer le jugement critiqué ;

### **SUR CE**

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer

contradictoirement ;

**EN LA FORME**

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits par la loi, il est recevable ;

**AU FOND**

**SUR LA NOMINATION D'UN EXPERT**

L'appelant sollicite la nomination d'un expert immobilier afin d'évaluer le cout des travaux de réaménagement effectués en vue de son remboursement ;

Il est exact que la nomination d'un expert répond à un besoin d'éclairage de la cour notamment sur une question technique qui ne peut être élucidée que par l'intervention d'un homme de l'art ;

En l'espèce, les faits sont relativement simples et ne présentent aucune difficulté nécessitant l'intervention d'un expert ;

Ainsi, la Cour de ce siège est suffisamment éclairé pour répondre à la demande de remboursement des frais engagés ;

Il y'a donc lieu de rejeter cette demande ;

**SUR LE REVERSEMENT DES FRAIS DE REMISE**

**EN ETAT DE L'IMMEUBLE**

Monsieur DURIS Romain sollicite la condamnation du bailleur au remboursement des frais engagés pour la remise en bon état locatif de l'immeuble ;

Selon les dispositions de l'article 105 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « Le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état. Il est présumé avoir rempli cette obligation :

- Lorsque le bail est verbal ;
- Ou lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant à l'état des locaux. »

En l'espèce, le preneur d'une part ne conteste pas sérieusement l'existence d'un troisième contrat de bail verbal entre les parties ; d'autre part, il ne prouve pas avoir émis des réserves au moment de son entrée en jouissance de l'immeuble de sorte que sa demande ne peut

2

prosperer ;

Par ailleurs, il est bien mentionné dans les deux contrats signés par l'appelant que : « L'emplacement est livré nu, et que le preneur devra supporter le coût et les frais de peinture, électricité, téléphone et en général tous travaux d'aménagement. »

Dès lors, l'appelant est mal fondé à demander la répétition du montant des travaux qu'il a entrepris pour rendre les locaux propres aux besoins de son activité commerciale ;

Il convient donc de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

### **SUR LE REVERSEMENT DES LOYERS INDUMENT PERCUS**

Monsieur DURIS Romain sollicite l'infirmité de la décision querellée en ce qu'elle l'a déboutée de sa demande en remboursement de la somme de 19.956.000 francs qu'il prétend avoir indument payé au titre des loyers ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme précité : « En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dument mandaté. »

En outre, l'article 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise que : « 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. »

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes consistant pour le locataire au paiement du loyer en contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que les parties sont liées par deux contrats de bail pour un loyer d'un montant total de 900.000 francs CFA ;

Il résulte également des quittances de loyer

N°007352 ; 007356 ; 007355 versés au dossier que l'appelant payait un loyer mensuel de 1.500.000 francs ;

Ainsi ces quittances confirment les déclarations de l'intimé selon lesquelles un troisième contrat de bail verbal dont le loyer mensuel est de 600.000francs CFA lie les parties ; et que le montant du loyer total est de 1.500.000 francs CFA;

Etant donné que l'appelant n'apporte pas la preuve que le montant de 600.000 francs CFA remis mensuellement au bailleur représente une provision ;

Il convient de déclarer ce chef de demande mal fondé et de l'en débouter ;

**SUR LES DEPENS**

L'appelant succombant, 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 DURIS ROMAIN DOMINIQUE HENRI recevable en son appel ;

**AU FOND**

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué  
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.

MS00 2828 10

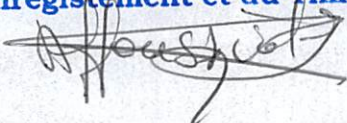
D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 03 MAI 2019  
REGISTRE A. J. Vol..... F°.....  
N°..... Bord.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

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



L'Enregistrement et du Timbre  
Le Chef du Domaine de  
REQU : Vingt quatre mille francs  
N° .....  
REGISTRE A. J. Vol. .... F. ....  
Le 13 MAI 1919  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
G. F. : 24.000 francs