

N° 274
DU 08/03/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE:

Monsieur GOSSE Anicet Bruce
Serge

C/

Monsieur BAEDAN Dogbo Paul



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

24 JUIN 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**

AUDIENCE DU VENDREDI 08 MARS 2019

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

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

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

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

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

ENTRE :

Monsieur **GOSSE Anicet Bruce Serge**, né le 04/12/1972 à ATTIECOUBE, de nationalité ivoirienne, Comptable, domicilié à Yopougon Kouté ;

APPELANT :

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART :

Et :

-Monsieur **BAEDAN Dogbo Paul**, né le 01/01/1944 à Yopougon Kouté, de nationalité Ivoirienne, Propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan -Yopougon Kouté ;

INTIME

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 droit ;

FAITS: Le Tribunal de première instance d'Abidjan-Yopougon, statuant en la cause, en matière civile, a rendu le jugement n°937/18 du **28 juin 2018**, aux qualités duquel, il convient de reporter ;

Par exploit d'huissier en date du **30 novembre 2018**, monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur **BAEDAN Dogbo Paul**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du **18 janvier 2019**, 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° **60** de l'an **2019** ;

Appelé à l'audience sus-indiquée, la cause a été utilement retenue le vendredi **1er février 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 **08 mars 2019** ;

Advenue l'audience de ce jour **08 mars 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 ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS
DES PARTIES**

Par exploit d'huissier du 30 novembre 2018, monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge a assigné monsieur

L

BAEDAN DOGBO Paul devant la Cour d'Appel de ce siège pour voir infirmer le jugement n°937 rendu le 28 juin 2018 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon qui en la cause a statué comme suit :

« Déclare BAEDAN DOGBO Paul recevable en son action ;

Déclare LAGO Thomas et GOSSET Anicet recevables en leur demande reconventionnelle ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Déclare BAEDAN DOGBO Paul bien fondé en son action ;

Condamne LAGO Thomas et GOSSET Anicet à lui payer les sommes respectives de 300.000francs et 560.000francs au titre des arriérés de loyers ;

Prononce la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de LAGO Thomas et GOSSET Anicet des locaux sis à Yopougon Kouté qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Ordonne l'exécution provisoire du jugement ;

Condamne les défendeurs aux entiers dépens de l'instance ;» ;

Monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge explique que dans le courant du mois d'août 2010 il a pris à bail l'appartement de monsieur BAEDAN DOGBO Paul moyennant paiement d'un loyer mensuel de 40.000(quarante mille) francs CFA ;

Que face au délabrement avancé du logement, il a, avec l'autorisation verbale de l'intimé, effectué des travaux réhabilitation de celui-ci ;

Que les impenses qui se sont élevées à 1.131.060francs CFA, ont été entièrement remboursé par l'intimé sur les loyers mensuels perçus dans la période allant de 2010 à 2014 ;

Il précise qu'à la suite de la rénovation intervenue, le bailleur a procédé à une augmentation du loyer qu'il a fixé à 60.000(soixante mille) francs CFA par mois ;

Toutefois, des dégâts causés par les pluies diluvienues de 2014 à 2016 vont le conduire à nouveau, à solliciter l'accord verbal de l'intimé pour entreprendre les réparations ;

Que les travaux consistaient à refaire toute la toiture et le plafond, à renforcer les murs extérieurs non crépis et perméables aux eaux de pluie afin de faire face à l'humidité et à la moisissure, à consolider les murs intérieurs fissurés et faire le carrelage dans toute la maison car le sol en ciment était endommagé et laissait paraître la terre ;

Qu'alors qu'il a dépensé pour réaliser ces travaux la somme totale de 1.076.200(un million soixante seize mille deux cent) francs CFA, l'intimé a refusé de rembourser celle-ci en acceptant comme convenu de percevoir le montant de 30.000francs CFA par mois au titre du loyer au lieu de 60.000francs CFA ;

Que leur relation s'est ainsi poursuivie jusqu'à ce que la fosse septique déborde de son habitacle et laisse couler les eaux usées dans toute la cour ;

Que devant l'absence de réaction du bailleur qu'il a informé de la situation, il a fait réaliser des travaux de drainage et de canalisation qui se sont élevés à 239.400(deux cent trente neuf mille quatre cent) francs CFA ;

Que pour s'opposer à ses réclamations parceque décidé à se faire rembourser les sommes exposées sur les loyers, l'intimé l'a assigné en résiliation du bail, paiement des arriérés de loyers et expulsion devant le tribunal de Yopougon;

Monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge poursuivant, fait valoir que le premier juge s'est mépris en déclarant que le logement litigieux a été livré en bon état puisqu'avant d'y aménager, il a entrepris des travaux de réfection totale des voies d'évacuation (plomberie), des installations électriques ; qu'il a posé de nouveaux sanitaires, un nouveau portail et le plafond dans toute la maison ;

Que tant pour l'exécution de ces travaux que pour leur remboursement, il n'ya pas eu d'écrit car la bonne foi et la confiance réciproque prévalaient dans leur rapport;

Qu'il est par conséquent surpris que pour l'exécution des derniers travaux, l'intimé nie avoir donné son accord ;

Que la preuve de l'autorisation du bailleur réside dans le montant de 1.315.600francs CFA par lui exposé pour l'exécution de ceux-ci ;

4

Que sans l'accord de l'intimé, il n'aurait pas engagé pareille somme ;

Il argue en outre que la vidange de la fosse septique a été rendue impérative par l'inertie de l'intimé et les conséquences dommageables sur sa santé et celle de sa famille ; en effet l'odeur répulsive du refoulement des eaux usées dans sa maison les a rendu malades ;

Il affirme enfin que l'intimé qui ne conteste pas les travaux réalisés doit être condamné au remboursement de la somme de 1.315.600francs CFA ;

Comme l'intimé lui réclame le montant de 560.000francs CFA, il sollicite qu'il s'opère une compensation entre leur deux dettes de sorte que celui-ci restera lui devoir le montant de 755.600francs CFA ;

Subsidiairement, il sollicite la condamnation de l'intimé à lui payer le montant de 120.000francs CFA représentant les frais médicaux exposés pour se soigner et 1.000.000francs CFA à titre de dommages intérêts ;

Monsieur BAEDAN DOGBO Paul pour sa part sollicite la confirmation du jugement entrepris ;

Il allègue que c'est par pure mauvaise foi que l'appelant avance que le logement était délabré ;

Qu'en réalité l'appartement litigieux a été remis en état d'habitabilité à l'appelant comme les cinq autres portes que comptent la concession ;

Il prétend qu'il ne reconnaît pas les allégations que lui prêtent l'appelant de sorte qu'il n'y a de compensation à faire ;

Il sollicite la condamnation de l'appelant à lui payer le montant de 1.040.000francs CFA représentant les arriérés de loyers de la période allant de septembre 2017 à janvier 2019 et un reliquat du mois de janvier 2017 de 20.000francs CFA ainsi que l'exécution provisoire;

LES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Les parties ont conclu; il convient donc de statuer contradictoirement ;

En la forme :

Sur la recevabilité

Monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge a relevé appel dans les formes et délais légaux ; il ya lieu de la recevoir en son action ;

Au fond :

Sur la demande en paiement des impenses

Monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge sollicite l'affirmation du jugement entrepris au motif qu'il n'est pas redevable d'arriérés de loyers ;

Il affirme que c'est plutôt l'intimé qui lui doit la somme de 755.600francs CFA au titre du reliquat du montant des impenses réalisées ;

Les pièces produites par l'appelant ne prouvent pas les dires de celui-ci ;

En effet, ni les photographies ni les factures produites n'établissent le rapport avec le logement loué ;

Et puis, il est acquis aux débats que les travaux prétendus faits par l'appelant n'ont pas été constatés contradictoirement par les parties ;

Dès lors, l'appelant qui ne prouve pas avoir obtenu l'accord préalable du bailleur, est malvenu à solliciter un quelconque remboursement des impenses dont la preuve de l'existence n'est pas rapportée ;

Il convient par conséquent de le débouter de sa demande ;

Sur la demande de remboursement des frais médicaux

Monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge sollicite la condamnation de l'intimé à lui payer le montant de 120.000francs CFA en remboursement des frais médicaux ;

Il y a lieu d'observer que les pièces produites par l'appelant n'établissent nullement que les consultations des médecins et les pathologies diagnostiquées sont corrélatives à l'inhalation de mauvaises odeurs dégagées par les eaux usées qui selon ses propres termes se déversent dans la cour ;

Partant, il convient de déclarer l'appelant mal fondé et de le débouter de ses prétentions ;

Sur la demande en paiement de dommages-intérêts



Monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge prétextant que l'intimé a omis de faire des grosses réparations qui lui incombent, sollicite la condamnation de l'intimé à lui payer la somme de 1.000.000francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Vu qu'il ne rapporte pas la preuve de l'existence des grosses réparations alléguées et partant, la faute de l'intimé à la base de son préjudice ;

Il ya lieu de le débouter de sa demande en réparation ;

Sur le paiement des arriérés de loyers et sur l'expulsion de monsieur GOSSE Anicet

Monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge en soutenant avoir exécuté des travaux de réparation du logement loué dont le montant doit venir en déduction du loyer mensuel reconnaît ne pas payer le prix du bail au terme convenu ;

Etant donné qu'il n'a pas pu rapporter la preuve de l'existence des travaux faits et de l'accord du bailleur obtenu, il ya lieu de condamner à payer la somme de 1.040.000(un million quarante mille) francs CFA représentant les loyers échus de la période allant de septembre 2017 à janvier 2019 ;

L'appelant se s'acquittant pas de son obligation principale de paiement du loyer, c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la résiliation du bail et ordonné son expulsion des lieux loués tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande d'exécution provisoire

Le présent arrêt étant rendu en dernier ressort ;

La demande d'exécution provisoire est surabondante

Sur les dépens

Monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge succombant, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit monsieur GOSSE Anicet Bruce Serge en son
appel;

Au fond :

L'y dit mal fondé, l'en déboute ;
Confirme en toutes ses dispositions, le jugement
querellé;

Condamne l'appelant aux dépens.

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 PRESIDENT ET LE GREFFIER.

N° 00282823

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 17 JUIL 2019

REGISTRE A.J.Vol..... F°

N°..... 1156 Bord..... 1/166

REÇU: Vingt quatre mille francs

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

Ass. Hounmby