

KKK

N°205

Du 19/02/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE

KAGUE TOURE BARNARD

C/

LA SOCIETE PRESTA KIMILE PK
(Me SONTE EMILE)



GROSSE
EXPEDITION
Delivrée, le 21/05/19
à Me Sonté Emile

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE
ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU MARDI 19 FEVRIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5^{ème} Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi dix-neuf février deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

Madame **GILBERNAIR B. Judith**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Madame **KAMAGATÉ Nina épouse AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, GREFFIER ;

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

ENTRE

Monsieur KAGUE TOURE BARNARD, né le 19 mai 1960 à Bouaké, de nationalité ivoirienne, commerçant, demeurant à Abidjan Cocody-Riviera, Akouedo Génie 2000, Bâtiment A3, Tél : 07-52-94-10;

APPELANT,

Représenté et concluant par le canal de Me **KOFFI Brou Jonas**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, 23 avenue Chardy, 04 BP 2759 Abidjan 04, Tél : 20-21-05-33;

D'UNE PART.

ET:

LA SOCIETE PRESTA KIMILE PK, SARL au capital de 10 000 000 F CFA, sise à Abidjan, Cocody Riviera 2, 25 BP 2193 Abidjan 25, Tél ; 23-49-36-71, prise en la personne de son représentant légal, Madame KONE Apenayana Etienne, la Gérante, demeurant au siège de ladite société;

INTIMÉE.

Représentés et concluant par le canal de Maître Esther Désirée DAGBO, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody les deux Plateaux, les vallons, Rue J14, résidence SCI les fougères 1, appartement B18, tél : 22-41-20-01/03-71-77-00 ;

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 Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance n°214 du 31 Janvier 2016, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 27 Juin 2017, **Monsieur KAGUE TOURE BARNARD** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné **LA SOCIETE PRESTA KIMILE PK**, SARL au capital de 10 000 000 F CFA, sise à Abidjan, Cocody

Riviera 2, 25 BP 2193 Abidjan 25, Tél ; 23-49-36-71, prise en la personne de son représentant légal, Madame KONE Apenayana, la Gérante à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 25 Juillet 2017 pour entendre infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1148/17;

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 19 Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 19 Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions produites ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 27 juin 2017, monsieur KAGUE Touré Bernard a relevé appel de l'ordonnance de référé N° 214 rendue le 31 janvier 2017 par le Président du Tribunal de première instance d'Abidjan qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

« Déclarons recevable les demandes principale et reconventionnelle ;

Disons partiellement fondée la demande principale de KONE Apenayana Etienne et la société PRESTA-KIMILE ;

Accordons un délai d'un mois, à compter du prononcé de la décision pour le paiement de ses arriérés de loyers ;

Ordonnons subséquemment à son égard la suspension des poursuites pendant ledit délai ;

Disons que faute pour lui de s'exécuter dans le délai susdit, il sera de plein droit expulsé des locaux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Déclarons mal fondée la demande reconventionnelle de KAGUE Touré Bernard ;

L'y disons mal fondée ;

L'en déboutons ;

Mettons les frais de la procédure à la charge du défendeur. »;

Il ressort de la décision attaquée que par exploit en date du 13 octobre 2016, monsieur KONE Apenayana Etienne représenté par son épouse et la société PRESTA-KIMILE ont assigné par devant le juge des référés monsieur KAGUE Touré Bernard pour voir ordonner la résiliation de son bail ainsi que son expulsion, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que monsieur KAGUE Touré, le locataire de monsieur KONE Apenayana Etienne reste devoir à ce dernier, 06 mois de loyers impayés d'un montant de 960.000 francs, couvrant les mois de février à juillet 2016 ;

Ils estiment que le maintien dans les locaux de ce dernier qui ne remplit pas son obligation contractuelle leur cause un préjudice qu'il convient de faire cesser en ordonnant son expulsion ;

Pour s'opposer à son expulsion, monsieur KAGUE Toure Bernard fait valoir que ces bailleurs ne respectent pas leurs clauses

contractuelles puisqu'il subit des désagréments dans la jouissance des lieux, désagréments qu'il a porté à la connaissance de l'épouse de monsieur KONE Apenayana qui adopte à son égard une attitude de mépris ;

Il demande au juge des référés de désigner un expert pour apprécier l'état du bâtiment ;

Vidant sa saisine, le Juge des référés a relevé que les circonstances de la cause laissent apparaître la bonne foi du locataire et lui a, sur le fondement de l'article 10 de la loi N°77-995 du 18 décembre 1977, accordé un délai d'un mois à compter du prononcé de la décision pour le paiement de ses arriérés de loyers, mais l'a débouté de sa demande aux fins de désignation d'un expert ;

En cause d'appel, monsieur KAGUE Touré Bernard reconnaît avoir retenu les loyers réclamés mais affirme qu'il s'est conformé aux dispositions de l'article 6 de leur contrat de bail qui précisent que : « Le preneur entretiendra en bon état de réparation locative les lieux loués ; il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser qui puisse les détériorer ; il devra prévenir immédiatement le bailleur de tous faits qui pourraient porter atteinte à son droit de propriété ainsi que toutes dégradations qui pourraient occasionner des travaux à la charge du bailleur. » et a demandé à la gérante d'entreprendre les travaux et ce, conformément aux dispositions des articles 1719, 1720 et 1721 du code des loyers ;

Il soutient qu'il est en droit d'exiger de la gérante, la remise en bon état de location dudit appartement afin de lui permettre de jouir paisiblement des locaux puisqu'il a perdu des objets de valeur du fait de sa dégradation ;

Il signale qu'il ne refuse pas de payer ses loyers mais fait savoir qu'aucune réparation n'a été effectuée jusqu'à ce jour ;

Il relève que pour la sauvegarde de ses droits et intérêts, il n'a d'autre alternative que de solliciter une expertise afin de déterminer les torts à lui causés ;

Il demande en conséquence à la Cour d'infirmar la décision attaquée, de faire droit à toutes ses demandes et pour la réparation de son préjudice, ordonner la compensation de ses arriérés de

loyers avec les pertes qu'il a subi dans l'occupation de l'appartement litigieux ;

En réplique, KONE Apenayana Etienne, le propriétaire, et la société PRESTA KIMILE dite PK, la gérante par le canal de leur conseil, maître SONTE Emile font remarquer que monsieur KAGUE Toure ne conteste nullement les impayés qui s'élèvent depuis le mois de janvier 2018 à la somme de 3.840.000 francs, et qu'il ne prouve pas non plus les désagréments qu'il dit subir dans l'appartement ;

Ils estiment qu'il est un occupant de mauvaise foi qui ne mérite aucun délai de grâce ;

DES MOTIFS

En la forme

1- Sur la recevabilité de l'appel

Monsieur KAGUE Toure Bernard a relevé appel de l'ordonnance attaquée dans les formes et délais légaux,

Il y a lieu de le déclarer recevable ;

2- Sur le caractère de la décision

Les intimés ont conclu ;

Il convient de statuer contradictoirement ;

Au fond

Sur la résiliation du bail et l'expulsion

Aux termes des articles 1728 et 1741 du code des loyers, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus, et le contrat de louage se résout par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements ;

Le premier juge pour maintenir monsieur KAGUE Touré Bernard dans les lieux loués a dans son ordonnance rendue le 31 janvier 2017, fait application des dispositions de l'article 10 de la loi N°77-995 du 18 décembre 1977 et lui a accordé un délai d'un

Le premier juge pour maintenir monsieur KAGUE Touré Bernard dans les lieux loués a dans son ordonnance rendue le 31 janvier 2017, fait application des dispositions de l'article 10 de la loi N°77-995 du 18 décembre 1977 et lui a accordé un délai d'un mois pour s'acquitter de ses loyers, faute de quoi il sera de plein droit expulsé des locaux qu'il occupe ;

En l'état de la procédure, aucune pièce n'atteste de ce que monsieur KAGUE Touré s'est conformé à cette décision ;

Que son maintien dans les locaux ne se justifie plus puisqu'il a manqué à son obligation principale consistant au paiement des loyers échus ;

L'expertise qu'il sollicite ne peut être ordonnée en l'absence de toute preuve justifiant la nécessité de prendre une telle mesure ;

Aussi, aucune compensation ne peut en l'espèce être opérée, les dispositions de l'article 1289 du code civil ne sont pas remplies, la preuve de ce que les intimés lui sont redevables d'une quelconque somme d'argent n'est également pas rapportée ;

Il y a lieu en conséquence de déclarer monsieur KAGUE Touré Bernard mal fondé en son appel et d'ordonner son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Monsieur KAGUE Touré Bernard succombe à l'instance ;

Il y a lieu, en conséquence, de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en dernier ressort ;

En la forme

Déclare monsieur KAGUE Touré Bernard recevable en son appel relevé de l'ordonnance N° 214 rendue le 31 janvier 2017 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Dit qu'il n'y a pas lieu à nomination d'un expert ;

Ordonne la résiliation du contrat liant les parties ainsi que l'expulsion de monsieur KAGUE Toure Bernard de l'appartement sis à Abidjan Cocody Riviera Akouédo Génie 2000, bâtiment A3 qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Met les dépens de l'instance à sa charge;

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Céans les jours mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

Maître KOUA K. André
Greffier

NS00282810

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 03 MAI 2019
REGISTRE A. J. Vol. 15 F° 25
N° 722 Bord 154

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre