

24000

KKA

N°255

Du 05/03/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5ème CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE

GBOBOUO TAPET HERVE

C/

DIAKITE ABDOUL KARIM

3,1 MAI 2019



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 05 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5ème Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi cinq mars 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 **GBOBOUO TAPET HERVE**, né le 19/06/1973 à Gabiadji, de nationalité ivoirienne, responsable informaticien à Air liquide, demeurant à Abidjan, cel : 07-01-99-51;

APPELANT.

Concluant par lui-même;

D' UNE PART.

ET :

DIAKITE ABDOUL KARIM, de nationalité ivoirienne, né le 23/03/1963 à Korhogo, Ingénieur et propriétaire immobilier, demeurant à Cocody Angré, 01 BP 3865 Abidjan 01, cél: 05-64-66-50;

INTIMÉ.

Concluant par lui-même;

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 civile, a rendu le jugement n°1515 CIV 3 F du 27/11/2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 23 juillet 2018, **GBOBOUO TAPET HERVE** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné monsieur **DIAKITE ABDOUL KARIM**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 31 Juillet 2018 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1279/18;

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 05 Mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 05 Mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions et moyens des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS-PROCEDURE- PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 20 juillet 2018, monsieur GBOBOUO Tapet Hervé a relevé appel du jugement contradictoire N° 1515 rendu le 27 novembre 2017 par le Tribunal de première instance d'Abidjan, jugement non signifié, qui a, avec exécution provisoire, prononcé la résiliation du bail le liant à monsieur DIAKITE Abdoul Karim, ordonné son expulsion des lieux loués et l'a condamné à payer à ce dernier la somme de 2.400.000 francs à titre de loyers échus et impayés sur la période courant de septembre 2016 à avril 2017 ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué que par exploit en date du 28 avril 2017, monsieur DIAKITE Abdoul Karim a saisi le Tribunal aux fins de résiliation du bail le liant à monsieur GBOBOUO Tapet Hervé, d'expulsion de celui-ci, de sa condamnation au paiement de la somme de 2.400.000 francs à titre de loyers échus et impayés pour la période de septembre 2016 à avril 2017, le tout assorti de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, monsieur DIAKITE Abdoul Karim expose qu'il a donné en location à monsieur GBOBOUO Tapet Hervé, une villa à usage d'habitation située à Cocody-Riviéra-Abatta-Cité Don Melo lot 52 ilot 07 moyennant un loyer mensuel de 300.000 francs ;

Il explique que son locataire ne remplit pas régulièrement ses obligations locatives et a cumulé huit mois d'impayés, justifiant la résiliation du bail, son expulsion ainsi que sa condamnation à s'acquitter de la somme de 2.400.000 francs au titre des arriérés de loyers échus et impayés;

En réplique, le défendeur déclare avoir libéré les locaux depuis le 08 avril 2017 et y a entamé des travaux de remise en état, de sorte que la demande de résiliation du bail est sans objet ;

Pour ce qui est du montant des loyers impayés, il estime qu'il y a compte à faire puisque son bailleur détient sa caution d'un montant de 900.000 francs ;

Il fait en outre savoir qu'il a, à la date du 24 mai 2016, versé la somme de 900.000 francs pour couvrir les loyers des mois de septembre et octobre 2016 et qu'après compensation, il ne reste devoir que la somme de 600.000 francs ;

Sur le fondement des articles 1741 du code civil, le Tribunal a constaté que monsieur GBOBOUO Hervé n'exécute pas son de payer les loyers échus et a prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Le Tribunal faisant application de l'article 1315 du code civil a relevé que monsieur GBOBOUO qui prétend s'être libéré partiellement de ses loyers échus, n'en rapporte pas la preuve de sorte qu'il n'a pu constater qu'il a exécuté son obligation de paiement des loyers par une quelconque compensation et l'a condamné à payer la somme 2.400.000 francs réclamée ;

Pour ordonner son expulsion, le Tribunal a fait valoir que monsieur GBOBOUO Hervé ne rapporte pas la preuve qu'il a libéré le local litigieux, surtout que son bailleur sollicite sa condamnation au paiement des loyers en cours ;

La juridiction saisie a cependant débouté le bailleur de sa demande en paiement des loyers en cours au motif qu'il ne précise pas le quantum de sorte qu'il ne peut réclamer paiement de cette dette qui n'est pas certaine ;

En cause d'appel, monsieur GBOBOUO Tapet Hervé sollicite l'affirmation du jugement attaqué;

Il reproche au Tribunal d'avoir prononcé la résiliation de son contrat de bail ainsi que son expulsion sans tenir compte de ses écritures dans lesquelles il fait ressortir qu'il a volontairement

depuis le 08 avril 2017, libéré les lieux loués et ce bien avant le prononcé du jugement, ce que n'ignore pas son bailleur ;

Pour ce qui est du montant des arriérés des loyers il maintient qu'à la date du 31 mai 2016, il a versé la somme de 600.000 francs à monsieur DIAKITE Karim pour le paiement des loyers des mois de septembre 2016 et octobre 2016 ;

Il signale que le mois d'Avril 2017 n'est pas du parce qu'il n'occupait plus la maison à cette date et ne reste donc lui devoir que les loyers des mois de novembre, décembre 2016, janvier, février 2017 et mars 2017, soit la somme de 1.500.000 francs ;

Il fait savoir que monsieur DIAKITE Abdoul Karim qui a reçu ses clés suite à un état des lieux qu'il a jugé satisfaisant ne lui a pas encore reversé sa caution d'un montant de 900.000 francs et que cette somme vient en compensation de sa dette des loyers, ramenant celle-ci à la somme de 600.000 francs ;

Il en déduit que la demande en paiement des arriérés de loyers de monsieur DIAKITE Karim n'est pas fondée en raison du montant erroné réclamé ;

Il verse au dossier les décharges attestant du paiement de ses loyers des mois d'avril 2016 à octobre 2017 ;

Monsieur DIAKITE Abdoul Karim n'a pas conclu;

DES MOTIFS

En la forme

Sur la recevabilité de l'appel

Monsieur GBOBOUO Hervé a relevé appel dans les formes et délais légaux ;

Il y a lieu de le recevoir en son appel ;

Sur le caractère de la décision

Monsieur DIAKITE Abdoul Karim n'a pas été cité à personne ;

Il n'est également pas établi qu'il a eu connaissance de la présente cause ;

Il convient de statuer par défaut à son égard ;

Au fond

Sur la demande en résiliation du bail et expulsion

Monsieur GBOBOUO Herve demande à la Cour d'infirmer le jugement querellé en ses dispositions relatives à la résiliation de son contrat et à son expulsion au motif qu'il a depuis le 08 avril 2017, bien avant le prononcé du jugement attaqué, quitté les lieux loués ;

Il ne rapporte cependant pas la preuve de ses allégations, notamment par la production d'un procès-verbal d'état des lieux, de constat ou d'un contrat de location portant sur la maison qu'il occupe ;

Son bailleur qu'il prétend avoir eu connaissance de son départ des lieux réclame cependant les loyers du mois d'avril 2017

Il sied de considérer comme le premier juge qu'il occupe encore le local litigieux et de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ainsi que son expulsion et ce en application de l'article 1741 du code des loyers, surtout qu'il reconnaît devoir des loyers ;

Sur la demande en paiement des loyers échus

Monsieur GBOBOUO Tapet Hervé ne reconnaît devoir que la somme de 600.000 francs après déduction des loyers déjà payés et de sa caution d'un montant de 900.000 francs ;

Il résulte des dispositions de l'article 1315 du code civil que celui qui se prétend être libéré de l'exécution d'une obligation doit en rapporter la preuve ;

Il ressort des énonciations de la décision attaquée que monsieur DIAKITE Karim a réclamé paiement de la somme de 2.400.000 francs au titre des loyers impayés couvrant les mois de septembre 2016 à avril 2017 ;

Les décharges versées au dossier attestent que monsieur GBOBOUO Hervé s'est acquitté des loyers des mois de septembre 2016 et octobre 2016 ;

Il convient de déduire les loyers de ces deux mois, du montant réclamé par le bailleur ;

Le montant versé au titre de la caution pour garantir la remise en état des lieux, ne peut être pris en compte, monsieur GBOBOU Hervé ne prouve pas qu'il est non seulement parti de la maison, mais surtout, qu'il a procédé à la remise en état des lieux, preuve pouvant résulter d'un procès-verbal dressé contradictoirement ;

Il y a lieu en conséquence de réformer le jugement sur ce point en condamnant monsieur GBOBOU Tapet Hervé à payer à monsieur DIAKITE Abdoul Karim la somme de 1.800.000 francs (2.400.000 - 600.000) au titre des loyers échus et impayés ;

Sur les dépens

Considérant que monsieur GBOBOU Tapé Hervé succombe en certaines demandes ;

Il convient dès lors de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de monsieur DIAKITE Abdoul Karim, en matière civile et en dernier ressort ;

En la forme

N 100 282813

Déclare monsieur GBOBOU Tapet Hervé recevable en son appel relevé du jugement contradictoire-N° 1515 rendu le 27 novembre 2017 par le Tribunal de première instance d'ABIDJAN ;

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 21 MAI 2019

REGISTRÉ A.J. Vol..... F.....

N°..... Bord.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

.....

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Tresorier

Au fond

L'y dit partiellement fondé ;

Réforme le jugement attaqué ;

Condamne monsieur GBOBOU Tapet Hervé à payer à monsieur DIAKITE Abdoul Karim la somme de 1.800.000 francs au titre de loyers échus et impayés ;

Confirme la décision pour le surplus ;

Met les dépens à sa charge ;

Et ont signé le Président et le Greffier.


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


Maitre André
André
Greffier

