

Arrêt

N°36

DU 08/01/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE CIVILEAFFAIRE

M. KOUAME Denis

M. AKOMIAN Bertin

M. LOUA LOUTI Sylvain

c/

M. KOUASSI Konan

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

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 08 JANVIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre civile, commerciale et administrative séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi huit janvier deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient ;

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Madame **YAVO Chéné épouse KOUADJANE** et monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **SANHIEGNÉ LÉA Patricia**, Attachée des Greffes et Parquets ; GREFFIER ;

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

ENTRE :

1-Monsieur KOUAME Denis, né le 29 octobre 1990 à Logobia, de nationalité ivoirienne, étudiant, domicilié à Abobo quartier SODECI, cel : 08 67 08 40

2-Monsieur AKOMIAN Bertin, né le 01 juillet 1973 à Adzopé, de nationalité ivoirienne, ouvrier, domicilié à Abobo quartier SODECI, cel : 07 44 99 29.

3-Monsieur LOUA Louti Sylvain, né le 01 janvier 1989 à Sangouiné, de nationalité ivoirienne, chauffeur de taxi, domicilié à Abobo quartier SODECI, cel : 57 16 61 48.

APPELANTS

Comparaissant et concluant Tous en personne.

D'UNE PART

ET :

1-Monsieur KOUASSI Konan, né le 01 janvier 1957 à Bouaké, de nationalité ivoirienne, agriculteur, demeurant à Abobo.

INTIME

Comparaissant 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-Plateau, statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement de n° 1196/18 du 04 juin 2018;

Par exploit en date du 22 juin 2018, le sieur KOUAME Denis et 02 autres ont déclaré faire appel du jugement de ré sus-énoncé et ont par le même exploit assigné Monsieur KOUASSI Konan Georges à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 19 octobre 2018 pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1516 de l'an 2018;

L'Affaire a été renvoyée à l'audience publique du 16 novembre 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites des parties.

DROIT :

En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 08 janvier 2019 ; à cette date, le délibéré a été vidé.

Advenue l'audience de ce jour mardi 08 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 ;
Où les parties en leurs fins, moyens et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**DES FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES
PARTIES**

Par exploit en date du 22 juin 2018 de Maître Abou Agah Edmond, huissier de justice à Abidjan, messieurs *KOUAME DENIS, LOUA LOUTI SYLVAIN et AKOMIAN BERTIN* ont interjeté appel du jugement civil contradictoire n°1196 du 04 juin 2018 par le Tribunal de 1^{ère} instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

***« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort;
Déclare Monsieur KOUASSI KONAN recevable en son action ;
L'y dit partiellement fondé ;
Prononce la résiliation du bail le liant à monsieur KOUAME DENIS, LOUA LOUTI SYLVAIN et AKOMIAN BERTIN;
Ordonne en conséquence l'expulsion de ceux-ci des lieux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;
Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;
Met les dépens à la charge de messieurs KOUAME DENIS, LOUA LOUTI SYLVAIN et AKOMIAN BERTIN ; »***

Au soutien de leur appel, monsieur *KOUAME DENIS et autres* exposent qu'ils sont tous locataires monsieur Kouassi Konan, suivant divers contrats de bail et se sont toujours acquittés de

leur principale obligation locative à savoir le paiement des loyers ;

Ils expliquent que cependant, en janvier 2017, une divergence est survenue entre leur bailleur et eux sur l'installation envisagée par ce dernier à leurs frais d'un nouveau dispositif électrique au prix élevé dans les locaux qu'il leur loue ;

Ils ont ajouté que face à leur refus de souscrire à cette initiative, ce dernier a entrepris de les expulser et refuse depuis lors de recevoir les loyers qu'ils ont tenté de lui remettre en vain et que c'est dans ces circonstances qu'il a assignés en résiliation de bail, expulsion des locaux loués et paiements d'arriérés de loyers échus et impayés le 04 septembre 2017 ;

Ils indiquent que passant outre leurs arguments selon lesquels ils ne doivent aucun arriérés de loyers à leur bailleur puisque suite au refus de celui-ci de recevoir les loyers, ils ont consigné à son profit les sommes concernées au greffe du Tribunal de 1^{ère} instance d'Abidjan-Plateau comme en attestent les procès-verbaux de réception délivrés par le greffe ,le Tribunal a fait droit à l'action et statué comme il l'a fait au motif qu'ils sont redevables d'arriérés de loyers notamment pour les mois de juin à décembre 2017 ;

Critiquant cette décision, les appelants exposent que c'est à tort que le premier juge s'est prononcé de la sorte alors que rien ne justifiait la résiliation sollicitée, laquelle ne peut intervenir qu'en cas de violation des clauses contractuelles par les parties au contrat de bail et notamment le non paiement des loyers par les locataires ;

Ils expliquent en effet qu'ils ont toujours remplis leurs obligations locatives même malgré le refus du bailleur de recevoir les loyers en consignait au greffe les loyers échus dont le montant couvre bien la période de juin à décembre 2017 mentionnée par le Tribunal ;

Ils ajoutent ont continué à acquitter les loyers jusqu'à ce jour puisqu'ils ont payé la somme totale de 995 000 francs Cfa à ce titre dont 445 000francs Cfa payés avant le jugement du 04 juin 2018 dont appel et celle de 550 000 francs Cfa après cette décision, de sorte qu'ils sont à jour vis-à-vis de leur bailleur ;

Ils estiment que le premier juge a erré et sollicitent l'infirmité de sa décision et par suite le rejet de l'action de l'intimé, monsieur KOUASSI KONAN ;

En réplique, ce dernier fait valoir que contrairement à ce qu'ils prétendent, les appelants ne paient pas régulièrement leurs différents loyers et qu'ils se trouvent redevables de plusieurs mois de loyers échus et impayés ; ce qui l'a amené et à obtenir contre eux le jugement querellé ; Il explique que ses locataires se sont mis dans une attitude de défiance à son égard en refusant de respecter leurs engagements et en retenant par devers eux les loyers échus ;

Poursuivant, il indique que c'est à tort que les intimés s'estiment libérés par les paiements consignés aux greffes car en réalité ils font une mauvaise interprétation de la procédure des offres réelles et de la consignation réglementée par les articles 1257 à 1264 du Code civil et les leurs ne peuvent être considérées comme bonnes et valables ;

Il avance en effet qu'en vertu de l'article 1257 c'est en cas de refus avéré du créancier de recevoir paiement qu'il y a matière à offres réelles de la part des débiteurs par le canal d'un officier ministériel ;

Or souligne-t-il, les appelants n'établissent *pas la* preuve du refus de paiement allégué, pour justifier les offres réelles et consignations, qui ne peuvent donc aucunement les absoudre du non-respect de leurs obligations locatives à l'égard du bailleur envers qui ils demeurent redevables ;

Il estime que c'est donc à bon droit que le premier juge a statué comme il l'a fait et plaide la confirmation du jugement entrepris ;

Poursuivant, il forme appel incident et réclame premièrement et sur le fondement de l'article 175 alinéa 2 du Code de procédure civile la condamnation des appelants principaux à lui payer les loyers échus et impayés depuis le jugement dont appel selon les spécifications suivantes :

Monsieur KOUAME DENIS : $90.000 \text{ FCFA} + 15.000 \times 10 \text{ mois} = 240.000 \text{ FCFA}$, soit 16 mois de loyers ;

Monsieur LOUA LOUTI SYLVAIN : $90.000 \text{ FCFA} + 20.000 \times 10 \text{ mois} = 290.000 \text{ FCFA}$, soit 14,5 mois de loyers ;

et monsieur AKOMIAN BERTIN : $80.000 \text{ FCFA} + 20.000 \times 10 \text{ mois} = 280.000 \text{ FCFA}$, soit 14 mois de loyers ;

Soit au total la somme de 550.000 francs Cfa ;

Deuxièmement, il réclame la condamnation de ses adversaires à lui payer la somme de 01 million de francs Cfa paiement à titre de dommages-intérêts en soutenant que la mauvaise foi des locataires est indéniable en l'espèce dans la mesure où toutes les procédures diligentées par eux relèvent du dilatoire et préjudicient aux intérêts du bailleur qu'il est en lui occasionnant d'importants manques à gagner alors qu'il attend simplement d'eux qu'ils honorent leurs engagements locatifs ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé monsieur KOUASSI KONAN, a conclu ;
Qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité

A /de l'appel principal de monsieur KOUAME DENIS et autres

Considérant cet appel a été interjeté dans les forme et délai prévus par les articles 164 et 168 et suivants du Code de procédure civile ;
Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

B /de l'appel incident de monsieur KOUASSI KONAN

Considérant que selon les dispositions de l'article 170 du Code de procédure civile, l'intimé peut, en cours d'instance, former appel incident par conclusions appuyées de moyens d'appel ;
Considérant que c'est le cas de l'intimé qui sollicite la condamnation des appelants principaux à lui payer les loyers échus et impayés depuis le jugement attaqué et des dommages-intérêts et qui développe des arguments au soutien de cette prétention
Qu'il y a lieu de déclarer cet appel recevable ;

Au fond

Sur l'appel principal

Considérant qu'en vertu de l'article 1741 du Code civil, le contrat de bail se résout notamment par le défaut du preneur de ses obligations consistant au paiement du loyer conformément à l'article 1728 dudit code ;

Considérant qu'il est constant comme résultant des pièces du dossier que suite au différend intervenu entre le bailleur , monsieur KOUASSI KONAN , et eux , les locataires que sont les appelants ont consigné au greffe du tribunal d'Abidjan – plateau à titre d'offres réelles et tenu à la disposition du bailleur tous les loyers échus ;

Considérant que le bailleur n'ignore point cet état de fait qui ne leur a adressé aucune mise en demeure d'avoir à respecter leurs obligations locatives , et cela confirme le fait qu'il a effectivement refusé de recevoir les loyers remis par ses locataires ;

Considérant que le décompte des sommes consignées au greffe tel que cela ressort des reçus versés au dossier fait apparaître que les appelants ne doivent aucun loyer à ce jour à l'intimé qui persiste dans son refus de les recevoir ;

Considérant que ce dernier n'a donc pu valablement reprocher aux appelants de n'avoir pas acquitté leurs loyers et c'est à tort que le premier juge a retenu ce grief contre ces derniers ;

Considérant que les appelants étaient donc fondés à faire des offres réelles, lesquelles sont bonnes, valables et libératoires, et attestent du respect de leurs obligations de preneurs ;

Considérant qu'il y a lieu en conséquence d'infirmen en toutes ses dispositions le jugement attaqué qui en a décidé autrement et de débouter monsieur KOUASSI KONAN de son action en résiliation de bail et expulsion formée contre les appelants ;

Sur l'appel incident

Considérant que le décompte des sommes consignées au greffe par les appelants au profit du bailleur établit qu'ils ont mis à sa disposition la somme totale de 995 000 francs Cfa qui couvre les loyers échus avant et après le jugement attaqué ;

Que donc la somme de la somme de 550.000 francs Cfa qu'il réclame au titre des loyers échus après ce jugement a été acquittée par ses locataires ; de sorte que sa réclamation est infondée ou en tout cas sans objet ;

Qu'il y a lieu de l'en débouter ;

Considérant que de même, monsieur KOUASSI KONAN ne justifie pas en quoi le fait pour ses adversaires de contester par des actions judiciaires sa volonté d'obtenir leur expulsion des lieux loués est fautif et dommageable pour lui au sens de l'article 1382 du Code civil ;

Qu'il y a lieu de rejeter également de sa demande en indemnisation comme mal fondée ;

Sur les dépens

Considérant que l'intimé succombe ;

Qu'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

Déclare messieurs KOUAME DENIS, LOUA LOUTI SYLVAIN et AKOMIAN BERTIN d'une part et monsieur KOUASSI KONAN d'autre part, recevables en leurs appels- principal et incident-relevés du jugement civil contradictoire n°1196 du 04 juin 2018 rendu par le Tribunal de 1^{ère} instance d'Abidjan-Plateau ;

Au fond

Dit messieurs KOUAME DENIS, LOUA LOUTI SYLVAIN et AKOMIAN BERTIN bien fondés en leur appel principal ;

Infirmes le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Déboute monsieur KOUASSI KONAN de son action en résiliation de bail, expulsion et paiement d'arriérés de loyers échus et impayés formée contre ces derniers ;

Déclare monsieur KOUASSI KONAN mal fondé en son appel incident ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens ;

Ainsi fait jugé et prononcé les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé, le Président et le Greffier

D.F. 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

(Signature)

(Signature)