

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

DLNB
N° 417/I9
DU 09/04/2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 09 AVRIL 2019

AFFAIRE:

M. DOUMBIA ADAMA

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4^{ème} Chambre Civile,
Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite
ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi neuf avril deux
mille dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

C.

Madame : APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY,
Présidente de Chambre, PRESIDENTE,

Monsieur : GNAMBA MESMIN

Madame : TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la
Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **DJO LOU NAYE BRIGITTE
EPOUSE KOFFI**, GREFFIER,

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

ENTRE : M.DOUMBIA ADAMA, né le 10 mai 1984 à yopougon,
propriétaire immobilier, de nationalité ivoirienne, demeurant à
Abidjan.

APPELANT

Comparant et concluant à l'audience.

D'UNE PART



ET : MONSIEUR YAPO ASSI ALAIN, né le 16 juillet 1973 à AHOUABO, Délégué médical,, de nationalité ivoirienne ,demeurant à Yopougon Maroc.

INTIME

Comparant et concluant par à l'audience.

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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 PREMIERE INSTANCE DE YOPOUGON, statuant en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance n° 168 du 31 octobre 2016 aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 02 novembre 2017, MONSIEUR DOUMBIA ADAMA déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné MONSIEUR YAPO ASSI ALAIN à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 19 décembre 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° 1994 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 29 janvier 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 09 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 09 avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 02 novembre 2017, Monsieur DOUMBIA ADAMA a relevé appel des jugements civils contradictoires n°I000 et n°995 rendus le 15 juin 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon, qui l'a respectivement débouté de son opposition formée à l'encontre de l'ordonnance portant injonction de payer n°I68/2016 du 31 octobre 2016 et de ses demandes en paiement de loyers, en remboursement du coût de travaux de remise en état et des factures d'eau et d'électricité ;

Il allègue, à l'appui de son appel, qu'il a donné à bail à Monsieur YAPO ASSI Alain, pour un usage professionnel, son local sis à Yopougon moyennant un loyer mensuel de 50 000 F CFA ; il ajoute que ce dernier a payé avant son entrée dans lesdits lieux, deux mois d'avance sur loyer de 100 000 F CFA en plus de la somme de 1 000 000 F CFA à titre de dépôt de garantie, soit la somme totale de 1 100 000 F CFA ; il précise que le dépôt de garantie a été ramené à 900 000 F CFA après y avoir, à la demande du locataire, prélevé 100 000 F CFA en règlement de deux mois de loyers dus ;

Poursuivant, il affirme que celui-ci ayant décidé de libérer le local le 31 mai 2016, il a refusé de lui restituer le dépôt de garantie afin de l'utiliser pour payer les trois mois de loyers impayés à la date de son départ, les travaux de remise en état, les factures d'eau et d'électricité qui étaient à sa charge ;

En outre, en vertu de la clause du contrat de bail qui stipulait que « Le locataire s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où il se trouve sans exiger du bailleur une modification quelconque », il s'est également opposé à lui payer la somme de 700 000 F CFA prétendument exposée par le locataire pour les travaux d'embellissement du local ; C'est ainsi, toujours selon l'appelant, que son locataire va porter plainte contre lui à la police, où il réussira, sous la violence, non seulement à le contraindre à lui rembourser le dépôt de garantie de 900 000 F CFA, mais aussi à signer une reconnaissance de dette de 700 000 F CFA correspondants au coût desdits travaux ;

Il indique que son locataire a, sous le fondement de cet acte, sollicité et obtenu contre lui une ordonnance portant injonction de lui payer cette somme ; il a dès lors formé opposition contre cette décision en relevant, d'une part, la nullité de ladite reconnaissance de dette pour cause de violence en application des articles II09 et IIII du code civil, d'autre part, le caractère incertain de ladite créance en ce qu'il la conteste fortement eu égard aux explications données plus haut ;

Il conclut donc à l'infirmité du jugement n°1000 qui l'a débouté de son opposition en rejetant à tort les arguments avancés par lui ;

Il en va de même, continue-t-il, du jugement n°995, d'autant que comme il l'a déjà évoqué, le dépôt de garantie était destiné à couvrir les arriérés de loyers, les travaux de remise en état ainsi que les factures CIE-SODECI incombant au preneur, tel qu'en attestent les pièces versées aux débats qui ont été produites en première instance ;

Aussi, la Cour dira son appel bien fondé et, statuant à nouveau, condamnera l'intimé à lui payer la somme globale de 932 520 F CFA représentant les arriérés de loyers, le coût des travaux de remise en état ainsi que les factures de CIE-SODECI ;

En réplique, Monsieur YAPO ASSI Alain plaide la confirmation des jugements attaqués ; à cet égard, il soutient que, contrairement aux prétentions de l'appelant, celui-ci lui a restitué le dépôt de garantie de 900 000 F CFA, après déduction des deux mois de loyers dus et a signé la reconnaissance de dette litigieuse en présence de son huissier de justice, Maître GUEDE Jean-Baptiste, qui l'a reconnu dans une sommation interpellative d'huissier, comme cela a été le cas de l'adjudant de police DOUAN Hubert, lesquels ont démenti l'utilisation de la violence excipée par l'appelant ; d'ailleurs, il s'interroge de savoir pourquoi l'appelant lui a restitué la somme de 900 000 F CFA s'il lui devait celle de 923 520 F CFA ?

Il affirme qu'en réalité, lors de la rupture du bail, il y a eu de sa part, la remise des clés à son ex bailleur, le solde de tout compte des loyers et des factures de CIE-SODECI a été fait, le bailleur, de son côté, lui a restitué le dépôt de garantie ; c'est donc, conclut-il, par mauvaise foi qu'il a interjeté le présent appel ;

La Cour a relevé d'office l'irrecevabilité de l'appel à l'encontre du jugement n°I000 rendu sur opposition à l'ordonnance portant injonction de payer n°I68/2016 du 31 octobre 2016 pour être intervenu hors délai et a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, invité les parties à faire leurs observations ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé a fait valoir ses moyens ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité des appels

Considérant que selon l'article 15 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, la décision rendue sur opposition est susceptible d'appel dans le délai de trente jours à compter de la date de cette décision ;

Qu'il va s'en dire que l'appel relevé le 02 novembre 2017 par Monsieur DOUMBIA Adama à l'encontre du jugement n°I000 rendu le 15 juin 2017, sur opposition à une ordonnance portant injonction de payer, soit largement plus de trente jours suivant le prononcé de ce jugement est tardif ;

Qu'il y a lieu de le déclarer irrecevable ;

Considérant, par contre que, la signification du jugement n°995 du 15 juin 2017 n'ayant pas été faite à la personne même de l'appelant et aucun récépissé d'une lettre avec demande d'avis de réception n'ayant été produit pouvant attester que l'appelant a eu connaissance de la signification de ce jugement, comme l'exigent en ce cas, les règles applicables en la matière, il convient de considérer que celui-ci n'a pas eu connaissance de ladite signification ;

Considérant qu'ainsi, le délai d'un mois prévu par l'article 168 du code de procédure civile, commerciale et administrative, pour interjeter appel n'a pu courir à son égard, en sorte que son appel relevé contre ce jugement doit être déclaré recevable ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de l'infirmerie du jugement n°995

Considérant que l'appelant estime que les premiers juges l'ont, à tort, débouté de son action en paiement de loyers, de factures d'eau et d'électricité ainsi que du coût des travaux de remise en état des locaux loués, au motif qu'il n'aurait pas rapporté la preuve de ses prétentions, alors qu'il avait fourni toutes les pièces justificatives ;

Mais considérant qu'il est constant comme étayé par les pièces du dossier, d'une part, que le 31 mai 2016, date de libération des lieux, le bailleur a reconnu, dans un courrier, devoir la somme de 700 000 F CFA au preneur au titre du remboursement des travaux réalisés par lui dans lesdits lieux et s'engageait à la rembourser ; de son côté, le locataire, par un autre courrier de la même date, reconnaissait avoir reçu la somme de 900 000 F CFA des mains du bailleur en remboursement du dépôt de garantie de 1 000 000 F CFA, déduction faite de 100 000 F CFA, représentant deux mois de loyers impayés ;

Que d'autre part, non seulement l'analyse tant des factures de consommation d'eau que d'électricité versées aux débats par Monsieur DOUMBIA Adama révèle qu'elles ne portent ni son nom ni celui du preneur, mais le procès-verbal de constat de dégradation produit a été dressé unilatéralement par le bailleur après le départ du locataire des lieux, alors qu'il lui avait restitué le dépôt de garantie destiné à cette fin à la date dudit départ sans aucune réserve, tel que l'a relevé à juste titre le Tribunal, et s'est engagé à rembourser le coût des travaux y entrepris par le locataire, laissant croire qu'il n'y avait pas eu de dégâts dans le local en cause ;

Que par ailleurs, il a soutenu avoir signé le courrier sus indiqué et accepté de rembourser le dépôt de garantie au preneur sous l'effet de la violence exercée sur lui à la police où le preneur avait porté plainte contre lui, sans preuve de ses allégations, s'étant borné à de simples affirmations, alors que son locataire conteste ces faits ;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de tout ce qui précède que l'appelant n'établit pas la preuve incontestable de ses prétentions, conformément à l'article 1315 du code civil, d'après lequel, il appartient à celui qui allègue l'existence d'un fait de le prouver, de sorte qu'en parvenant à cette conclusion pour le débouter de ses demandes de paiement de loyer, de remboursement du coût de

travaux de remise en état et de paiement de factures d'eau et d'électricité, les premiers juges ont fait une saine appréciation des faits et une bonne application de la loi ;

Qu'il convient, par suite, de débouter Monsieur DOUMBIA Adama de son appel mal fondé pour confirmer le jugement querellé ;

Sur les dépens

Considérant que l'appelant succombe ;

Qu'il sied de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare irrecevable l'appel de Monsieur DOUMBIA Adama relevé à l'encontre du jugement n°1000 rendu, sur opposition, le 15 juin 2017 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon ;

Le reçoit, en revanche, en son appel interjeté du jugement n°995 rendu le 15 juin 2017 par ledit tribunal ;

AU FOND

L'y dit mal fondé ;

Le déboute de ses demandes de paiement de loyers, de remboursement du coût des travaux de remise en état et des factures d'eau et d'électricité ;

Confirme le jugement n°995 rendu le 15 juin 2017 ;

Le condamne aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier./.



N2002828-13

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 21 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol. 95 F° 40
N° 200 Bord. 813/08

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

