

OK

24 000

BS

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**

AUDIENCE DU VENDREDI 05 AVRIL 2019

CSO
ADD N°918
DU 19/7 /2019

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE**

AFFAIRE :
Monsieur KORYHAFOU
Latt Melagne Richard
Cabinet d'Avocats ESSIS

C/

Monsieur KORE Ange
Alain Claude
Maître Alain Claude KORE



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

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur N'DRI Kouadio Maurice, 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 KORYHAFOU Latt Melagne Richard, né le 04 janvier 1957 à Dabou, Ivoirien, Opérateur Architecte, domicilié à Abidjan-Cocody 116 logements, Bâtiment B, 1^{er} étage, appartement 25, 20 BP 551 Abidjan 20, Tél : 07 01 75 74 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par le cabinet d'Avocats ESSIS, avocats à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Monsieur KORE Ange Alain Claude, né le 01 mai 1971 à Soubré, Ivoirien, Avocat au barreau, domicilié à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie, 04 BP 351 Abidjan 04, Tél : 07 82 69 95 ;

Représenté et concluant Par Maître Alain Claude KORE, avocat à la Cour, son conseil ;

INTIME ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 de d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement n°523 CIV 3^{ème} F du 24 avril 2017,

✓

enregistré au Plateau le 19 mai 2017, (reçu dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 19 juin 2017, Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur KORE Ange Alain Claude à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 06 octobre 2017, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1536 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 21 décembre 2018 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 vendredi 21 juin 2019, délibéré qui a été prorogé jusqu'au vendredi 19 juillet 2019 ;

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

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 19 Juin 2017, monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard a attiré monsieur KORE Ange Alain Claude devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer le jugement civil contradictoire n° 523 CIV 3 F rendu le 24 Avril 2017 par la 3^{ème} formation civile chambre immobilière du tribunal de première instance d'Abidjan qui a statué ainsi qu'il suit :

≤ *Déclare KORE Ange Alain Claude recevable en son action ;*

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard à lui payer la somme de 500 000 francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Met les dépens à la charge de monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard; ≥ ;

Au soutien de son appel, monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard expose que courant l'année 2012, il a donné à bail à usage professionnel à monsieur KORE Ange Alain Claude, un appartement, tout en prenant le soin de l'informer d'une infiltration d'eau dans l'une des pièces dudit appartement, et ce du fait d'une fuite de la tuyauterie de l'un des appartements de l'étage supérieur ;

Il affirme que monsieur KORE Ange Alain Claude, au motif qu'il n'occuperait pas la pièce affectée par cette infiltration d'eau, n'a émis aucune réserve expresse et a accepté de conclure le contrat de bail en l'état ;

Il indique cependant que deux mois avant le terme du bail, monsieur KORE Ange Alain Claude lui a fait observer la persistance de cette infiltration d'eau dans l'appartement et l'a invité à procéder aux réparations ;

Malheureusement-allègue-t-il, sa volonté de procéder aux réparations idoines s'est heurtée à la fermeture constante des portes de l'appartement, en raison du fait que le preneur exerçant seul en son cabinet, l'accès en était impossible à cause de ses longues absences pendant les heures raisonnables et favorables à l'exécution des travaux de réparation ;

Il avance que nonobstant le fait que les difficultés de l'exécution des travaux relevaient de son fait, le preneur lui a servi une mise en demeure de procéder auxdits travaux dans un délai de 15 jours, et, une fois de plus, il se trouvait confronté aux mêmes difficultés ;

Il argue qu'avant le terme imparti dans la mise en demeure, le preneur lui a servi un courrier de rupture du contrat de bail les liant et l'a assigné dans le même temps en paiement de la somme de 10 000 000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts devant le tribunal d'Abidjan qui, vidant sa saisine a statué comme plus haut indiqué ;

Il estime que c'est à tort que le tribunal a ainsi statué ;

En effet, il fait valoir que le preneur a eu connaissance du vice au moment de la conclusion du contrat de bail, de sorte que c'est à tort que le tribunal l'a qualifié de vice caché et a fait application des dispositions de l'article 1721 du code civil, pour le condamner à indemniser celui-ci, alors qu'en l'espèce, seules les

2

dispositions de l'article 1724 du code précité qui prévoient un régime réparation des défauts devant trouver application ;

Par ailleurs, fait-il savoir, le preneur lui a servi une mise en demeure assortie d'un délai de 15 jours d'avoir à exécuter les travaux, alors que le bail les liant étant commercial, l'article 133 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, prescrit qu'en ce cas, la mise en demeure d'avoir à exécuter lesdits travaux est d'un mois ;

Ainsi, le preneur ayant violé les dispositions de l'article 133 précité, le tribunal ne pouvait valablement le condamner à payer à celui-ci des dommages-intérêts pour inexécution de ses obligations, alors surtout qu'il n'a pas été régulièrement mis en demeure de le faire ;

Il sollicite par conséquent l'infirmité du jugement entrepris, de sorte que la Cour statuant à nouveau, déclare irrecevable la demande en paiement de dommages-intérêts pour autorité de la chose transigée en vertu de la rupture amiable du bail daté du 27 septembre 2013 ou pour défaut de mise en demeure préalable en violation des articles 133 et suivants de l'Acte Uniforme portant le droit commercial général ; subsidiairement, déboute monsieur KORE Ange Alain Claude de l'ensemble de ses demandes ;

Pour sa part, monsieur KORE Ange Alain Claude explique que le bailleur s'était engagé au moment de la conclusion du contrat de bail de procéder dans les plus brefs délais aux réparations de la fuite d'eau qui avait été constatée, de sorte que sur la base de la bonne foi du bailleur, il avait accepté d'intégrer le local donné à bail ;

Il affirme malheureusement qu'après dix mois d'occupation du local et malgré plusieurs relances verbales et une mise en demeure écrite d'avoir à exécuter les travaux promis, le bailleur n'a pas exécuté lesdits travaux ;

Il indique que l'effondrement du plafond et des murs combiné à l'humidité du local ont endommagé des livres et dossiers importants, ainsi que l'atteste le procès-verbal de constat d'huissier daté du 7 Septembre 2013 et produit au dossier de la procédure ;

Il fait savoir que la mise en demeure prévue par l'article 1146 du code civil ne s'impose pas dès lors qu'il s'agit d'un

accident survenu au locataire par suite de mauvais état de la chose louée ;

Or, précise-t-il, l'effondrement du plafond et des murs par endroit constitue un accident qui l'exonère de l'obligation de la mise en demeure ;

Il fait valoir par ailleurs, que ce n'est pas à bon droit que le tribunal a rejeté sa demande en réparation pécuniaire du préjudice moral subi du fait du bailleur, alors surtout qu'il n'est pas contesté que cette situation de fait dû à la moisissure lui a fait perdre des clients et a porté atteinte à son honorabilité ;

En outre, fait-il remarquer, cette procédure d'appel lui a causé un préjudice certain puisqu'il se trouve contraint d'engager des frais pour assurer la défense de ses intérêts ;

C'est pourquoi, il sollicite incidemment l'infirmité partielle du jugement entrepris, de sorte que réformant, la Cour condamne monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard à lui payer les sommes de dix millions de francs CFA à titre de dommages-intérêts pour les préjudices matériel et moral et d'un million de francs CFA pour procédure abusive et vexatoire et confirme pour le surplus ;

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'intimé a conclu ;

Il sied donc de statuer contradictoirement;

Sur la recevabilité de l'appel

Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard et monsieur KORE Ange Alain Claude ont relevé respectivement appel principal et incident conformément aux prescriptions légales de forme et de délai ;

Il sied donc de les déclarer recevables en leur appel respectif ;

AU FOND

Sur l'appel principal

Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard, pour résister à la demande en paiement de dommages-intérêts formulée par l'intimé, fait valoir qu'il ne peut être condamné qu'à réparer les défauts constatés par le preneur au moment de la conclusion du contrat de bail ;

Il est exact que la demande en réparation suppose une faute, un préjudice et un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

Il est acquis aux débats que Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard a livré à monsieur KORE Ange Alain Claude une maison comportant des défauts, et s'est engagé à procéder aux réparations requises dans un délai bref ;

Il est également constant qu'après dix mois d'occupation du local, et malgré plusieurs relances verbales du preneur et une mise en demeure écrite adressée au bailleur d'avoir à exécuter les travaux promis, Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard n'a pas exécuté lesdits travaux ;

Il y a lieu de considérer que le bailleur a manqué en l'espèce à son obligation contractuelle d'assumer les grosses réparations qui lui incombent du fait du bail ;

Vu qu'il résulte du procès-verbal de constat des lieux daté du 7 Septembre 2017 que l'inexécution des travaux de réparation ont occasionné une humidité persistante dans le local loué qui a détérioré les livres et les documents du preneur ;

Il y a lieu d'affirmer que monsieur KORE Ange Alain Claude a subi un préjudice par la faute du bailleur ;

C'est donc à bon droit que le tribunal a condamné Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard à payer à monsieur KORE Ange Alain Claude, la somme de 500 000 (cinq cent mille) francs CFA à titre de dommages-intérêts au titre du préjudice matériel ;

Il sied donc de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard sollicite subsidiairement l'irrecevabilité de la demande en paiement de dommages-intérêts pour autorité de la chose transigée en vertu de la rupture amiable du bail daté du 27 septembre 2013 ou pour défaut de mise en demeure préalable en violation des articles 133 et suivants de l'Acte Uniforme portant le droit commercial général ;

Il est aisé de constater que cette demande n'a pas été soumise au premier juge si bien qu'elle doit être considérée comme nouvelle et rejetée comme telle ;

Sur l'appel incident

Monsieur KORE Ange Alain Claude sollicite incidemment la condamnation de Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard à lui payer les sommes suivantes :



-10 000 000(dix millions) francs CFA au titre des dommages-intérêts pour les préjudices matériel et moral ;

-1000 000(un million) francs CFA pour procédure abusive et vexatoire ;

Relativement à la demande en réparation du préjudice matériel, il convient de rappeler qu'il a été alloué à l'intimé le montant de 500 000(cinq cent mille) francs CFA à ce titre ;

S'agissant du préjudice moral, il est manifeste que les dégâts causés aux effets personnels de l'intimé lui ont occasionné un préjudice moral certain qu'il convient de réparer en lui allouant le montant de 1 000 000 (un million) francs CFA;

Enfin, il convient de relever que Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard, en relevant appel de la présente décision n'a fait qu'user d'un droit qui lui légalement reconnu, et n'a pas fait montre d'abus de sorte que la présente procédure n'est ni abusive ni vexatoire ;

Il sied dès lors, de débouter Monsieur KORE Ange Alain Claude de sa demande en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Et de faire partiellement droit à sa demande en réparation du préjudice moral et condamner Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard à lui payer la somme de 1 000 000 (un million) francs CFA à ce titre ;

Sur les dépens

Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard succombe pour l'essentiel;

Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard et monsieur KORE Ange Alain Claude recevables respectivement en leur appel principal et incident ;

Dit l'appel principal mal fondé ;

Déboute Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard de l'ensemble de ses prétentions ;

Dit par contre l'appel incident partiellement fondé;

Reformant

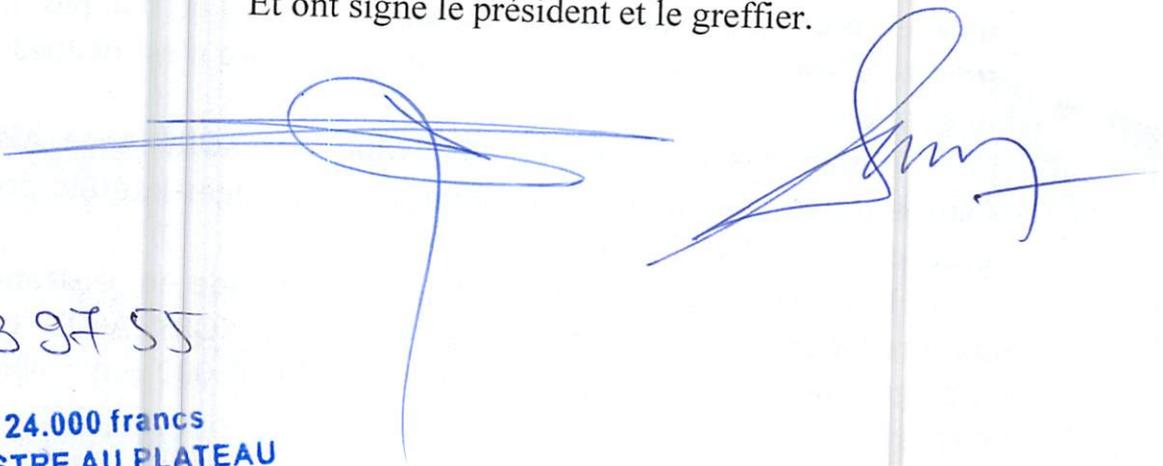
Condamne Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard à payer à monsieur KORE Ange Alain Claude le montant de 1 000 000 (un million) francs CFA à titre de dommages-intérêts pour le préjudice moral ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Condamne Monsieur KORYHAFOU Latt Melagne Richard aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3^{ème} chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les, jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.



N10339755

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 14 AOUT 2019
REGISTRE A.J. Vol. F°
N° 1285 Bord. 02
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

