

N° 876
DU 12/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

Monsieur Yann El
YAWAD
Maître YEO Massékro

C/

Madame ABDUL Reda
Zeinab

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE
ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 12 JUILLET 2019

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

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre, Greffier ;

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

ENTRE : Monsieur Yann El YAWAD, né le 22 février 1989 en France, Français, chargé des relations commerciales à SAFCACAO, domicilié à Abidjan Marcory Biétry ;

APPELANT ;

Représentée et concluant par Maître YEO Massékro, Avocat à la Cour son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Madame ABDUL Reda Zeinab, Majeure, Ivoirienne, Propriétaire Immobilier, domiciliée à Abidjan Marcory Zone 4C, BVD de Marseille, non loin de l'Hôtel la nouvelle Pergola ;

Comparant et concluant en personne ;

INTIMEE ;

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 d'Abidjan statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement n°181 CIV 3^{ème} F, enregistré Plateau le 07 mars 2018 (reçu dix huit mille francs), aux qualités duquel il convient se reporter ;



GROSSE
EXPEDITION

Délivrée le 02/11/2019
à Abdul Reda Kamel

Sivt procurations en
date du 02/11/19

Par exploit en date du 18 juillet 2018, Monsieur Yann El JAWAD déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Madame ABDUL Reda Zeinab à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience de vendredi 26 octobre 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°1487 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 08 février 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 vendredi 12 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 12 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 18 juillet 2018, **monsieur YANN El Jawad** a assigné **madame ABDUL Reda Zeinab** devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer le jugement civil contradictoire n° 181/CIV-3F du 29 janvier 2018 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan lequel en la cause a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

- ***Declare Madame ABDUL Reda Zeinab recevable en son action;***
- ***L'y dit partiellement fondée;***

○ **Condamne monsieur YANN El Jawad à payer à madame ABDUL Reda Zeinab la somme de 1.630.760 francs au titre des frais de remise en état du local loué ;**

○ **Déboute madame ABDUL Reda Zeinab du surplus de sa demande ;**

○ **Condamne monsieur Yann El Jawad aux dépens ;»**

○ Monsieur YANN El Jawad énonce à l'appui de son action qu'il était locataire d'un appartement dans l'immeuble de l'intimée, en vertu d'un contrat de bail à usage d'habitation, moyennant un loyer mensuel de cinq cent cinquante mille (550.000) francs CFA ;

Il indique avoir manifesté, par courrier, son désir de résilier le contrat de bail ;

Dès lors, continue-t-il, à la suite d'un état des lieux contradictoire, il a procédé aux travaux de remise en état de l'appartement en question ;

Après lesdits travaux, poursuit-il, un procès-verbal de remise de clés a été signifié à l'intimé laquelle l'a visé ;

Contre toute attente, relève-t-il, il s'est vu assigner devant le tribunal de première instance en vue d'obtenir sa condamnation au paiement de la somme de 1.630.760 FCFA à titre de remboursements des frais des travaux de remise en état des lieux et la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

En dépit de son opposition à cette action, article-t-il, le tribunal a fait droit à la demande de l'intimée ;

En jugeant comme il l'a fait, estime-t-il le tribunal n'a pas dit le droit de sorte que sa décision mérite d'être censurée par la Cour de céans ;

Conformément aux dispositions de l'article 1730 du code civil, souligne-t-il, il a procédé aux travaux de remise en état des lieux, avant la remise des clés du local et a même fait un inventaire des

réparations effectuées par ses soins dans le procès-verbal de remise de clés ;

Il fait remarquer que l'intimée qui soutient que les travaux de remise en état n'ont pas effectués a étonnamment visé ledit procès-verbal ;

Par ailleurs, explique-t-il, durant toute l'instance, l'intimée n'a fourni ni le procès-verbal de constat, ni les prétendus factures des travaux qu'elle aurait effectués ;

Il prie par conséquent la Cour d'infirmer le jugement querellé, en toutes ses dispositions en déclarant l'action en remboursement de l'intimée mal fondée et l'en débouter simplement et purement ;

En réplique, l'intimée sollicite le rejet des prétentions de l'appelant et la confirmation du jugement entrepris ;

Lors de l'état des lieux de sortie réalisé le 28 février 2017, précise-t-elle, elle n'a pas manqué de faire noter ses observations sur un procès-verbal de remise des clés ;

Pour la sauvegarde de ses intérêts, articule-t-elle, elle a fait dresser un procès-verbal de constat en date du 02 mars 2017 ;

~~L'appelant ne prenant aucune initiative pour remettre en état l'appartement incriminé, avance-t-elle, elle a saisi pour ce faire la société Générale Entreprise Construction et Plus (GECPP) laquelle a fixé le coût des travaux à la somme de de 1.630.760 francs ;~~

Le 24 avril 2017, allègue-t-elle, elle a fait servir à l'appelant une sommation interpellative aux fins d'avoir à s'acquitter du montant de la facture née des travaux de remise en état de l'appartement en question ;

Face à l'inertie de ce dernier, relève-t-elle, elle l'a assigné devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui a rendu la décision, objet de cet appel ;

Elle affirme que c'est à tort que l'appelant critique la décision du premier juge ;



Elle ajoute que la réalité des dégradations n'étant pas sujette à caution, il appartenait à l'appelant d'en imputer l'origine à une cause étrangère en application des dispositions de l'article 1732 du Code Civil ;

Elle en déduit que faute de l'avoir fait, les défauts constatés sont de son fait et il doit en répondre ;

Elle souligne que la facture produite par la société G.E.C.P est la preuve manifeste des différents travaux réalisés dans l'appartement pour corriger toutes les défauts constatés lors du procès-verbal de remise des clés ;

Ainsi, sollicite-t-elle la confirmation de la décision querellée ;

LES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les parties ont conclu ;

Il convient de statuer contrairement ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de monsieur YANN El Jawad ayant été interjeté dans les formes et délais de la loi, il sied de le recevoir ;

AU FOND

Monsieur YANN El Jawad soutient que c'est à tort que le tribunal l'a condamné à payer à madame ABDUL Reda Zeinab la somme de 1.630.760 francs au titre des frais de remise en état du local loué alors qu'il a procédé aux travaux de remise en état des lieux, avant la remise des clés du local ;

L'intimée s'oppose à cette action au motif que la réalité des dégradations n'étant pas sujette à caution, l'appelant n'ayant pu imputer l'origine des défauts à une cause étrangère, il s'ensuit qu'elles sont de son fait et qu'il doit en répondre ;

Aux termes des dispositions de l'article 1730 du Code Civil, « s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit

rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure » ;

L'article 1732 du même code renchérit en ces termes : « il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute » ;

Il est acquis aux débats comme résultant du procès-verbal de remise des clés en date du 28 février 2017 que l'intimée a relevé des anomalies lors de l'état des lieux de sortie contradictoire ;

L'appelant qui soutient avoir remédié à ces observations en effectuant des travaux de remise en état des lieux ne rapporte pas la preuve de ses allégations ;

Il résulte du devis des travaux versé au dossier que l'intimé a engagé des frais pour la réhabilitation du local en question ;

Ainsi, en condamnant l'appelant à payer à madame ABDUL Reda Zeinab la somme de 1.630.760 francs au titre des frais de remise en état du local loué, le tribunal a fait une bonne application des textes susvisés ;

Il y a donc lieu de confirmer la décision attaquée ;

Sur les dépens

Monsieur YANN El Jawad succombant, il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur YANN El Jawad recevable en son appel

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement querellé ;

Le condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

PFH Plateau
Poste Comptable 8003



Droit ~~15000~~ = 24000
Hors Délai
Reçu la somme de Vingt quatre mille
francs
Quittance n° 0339724 et
Enregistré le 18 DEC 2019
Registre Vol. 45 Folio 93 Bord 672 / 1843/11

Le Receveur

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

Le Conservateur



The following information is provided for the purpose of the audit:
 The company has a number of subsidiaries and branches in various parts of the country.
 The accounts of these subsidiaries and branches are maintained on a double entry system.
 The company's financial statements are prepared in accordance with the provisions of the Companies Act, 1956.
 The company's financial statements are audited by a firm of Chartered Accountants.
 The company's financial statements are prepared in accordance with the provisions of the Companies Act, 1956.
 The company's financial statements are audited by a firm of Chartered Accountants.

The following information is provided for the purpose of the audit:
 The company has a number of subsidiaries and branches in various parts of the country.
 The accounts of these subsidiaries and branches are maintained on a double entry system.
 The company's financial statements are prepared in accordance with the provisions of the Companies Act, 1956.
 The company's financial statements are audited by a firm of Chartered Accountants.