

N° 868
DU 12/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

Monsieur DEZAI Jean-Baptiste
SCPA SORO-BAKO & associés

C/

Monsieur KOUAME Kouakou
Bertin
Maître KOUADJO François

06 NOV 2019

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



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 : DEZAI Jean-Baptiste, né le 13 mars 1976 à
Guiglo, Ivoirien, Fonctionnaire, domicilié à Yopougon
Niangon Tél : 07 67 51 96 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Maître, la SCPA
SORO-BAKO & associés Avocats à la Cour son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Monsieur KOUAME Kouakou Bertin, né le
04 juillet 1968 à Allokodro, Ivoirien, Ingénieur des
Travaux Publics, domicilié à Cocody Angré, 05 BP 945
Abidjan 05, Cél : 07 96 21 34 ;

Représentée et concluant par Maître KOUDJO
François, Avocat à la Cour son conseil ;

INTIMES ;

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 Yopougon
statuant en la cause en matière civile a rendu le
jugement n°84 du 31 janvier 2017 enregistré à
Yopougon 2 le 22 février 2017 (reçu dix huit mille
francs), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

7

Par exploit en date du 28 février 2017, Monsieur DEZAI Jean-Baptiste déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné Monsieur KOUAME Kouakou Bertin, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 24 mars 2017; Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°409 de l'an 2017; Par arrêt avant dire droit n°308 du 13 avril 2018, la Cour d'Appel de céans a ordonné une mise en état à l'effet d'entendre Monsieur BINI Antoine et tous sachants sur le contenu de l'accord des parties et les travaux effectués; Cette mesure clause, l'affaire a été renvoyée à l'audience du vendredi 08 mars 2019; Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 29 mars 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 de la procédure; Vu l'arrêt de la cour d'appel d'Abidjan avant dire droit N°308 du 13 avril 2018; Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions; Après en avoir délibéré conformément à la loi;

EXPOSE DU LITIGE

Suivant arrêt N° 308 du 13 avril 2018, la cour d'appel de ce siège a statué comme suit :
«Déclare l'appel de DEZAI JEAN BAPTISTE recevable;

AVANT DIRE DROIT

Ordonne une mise en état à l'effet d'entendre monsieur BINI ANTOINE et tous sachants sur le contenu de l'accord des parties et les travaux effectués; Commet pour y procéder monsieur TOURE MAMADOU, conseiller à la cour d'appel d'Abidjan; Reserve les dépens;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 25 mai 2018. »
Le conseil de monsieur KOUAME KOUKOU Bertin a répondu aux différentes convocations pour nous assurer que son client allait se présenter avec monsieur BINI Antoine, mais cela n'a jamais été le cas, de sorte que la mise en état n'a pu avoir lieu comme le démontre les procès-verbaux de carence établis à cet effet ;

AU FOND
SUR LE PAIEMENT DES ARRIERES
DE LOYERS

Monsieur DEZAI Jean-Baptiste conteste sa condamnation au paiement de la somme de sept cent mille francs (700.000 F CFA) au titre des arriérés de loyers au motif qu'il n'a pas encore amorti le montant qu'il a investi dans les travaux d'achèvement de la maison en cause ;

Monsieur KOUAME KOUAKOU quant à lui explique que les parties avaient d'un commun accord arrêté le cout des travaux à la somme totale de un million six cent soixante et un mille francs (1.661.000 f CFA) de sorte que son locataire lui doit le montant précité au titre des loyers impayés ;

Il ressort cependant de l'analyse du dossier que les travaux d'achèvement de la maison en cause ont été supervisés par monsieur BINI ANTOINE qui avait été désigné à cet effet par monsieur KOUAME, ce que celui-ci ne conteste pas même si dans ses écritures il ne fait nullement mention de l'intervention de son maçon en la personne de monsieur BINI ;

D'ailleurs, au cours de la mise en état ordonnée par la Cour à l'effet d'entendre monsieur BINI Antoine, monsieur KOUAME maintes fois convoqué s'est toujours fait représenter par son conseil sans toutefois faire comparaître la personne susceptible de départager les deux parties, ce qui laisse à penser qu'il n'avait pas intérêt à ce que monsieur BINI vienne dire sa part de vérité dans cette affaire ;

De sorte qu'il est raisonnable d'affirmer que monsieur DEZAI a investi la somme de deux millions neuf cent soixante trois mille neuf cent vingt cinq francs (2.963.925 C CFA) dans les travaux au regard des factures qu'il produit au dossier, surtout qu'aucun accord écrit ne liait les deux parties et que l'intimé refuse de faire comparaître à dessein le seul témoin capable d'éclairer la religion de la cour ;

Dès lors, en tenant compte de ce montant, il y'a lieu de dire que le preneur n'avait pas encore épuisé les sommes investies dans les travaux au moment l'introduction de l'instance, si bien que c'est à tort qu'il a été condamné à payer des arriérés de loyers ;

Il convient donc de déclarer la demande en paiement desdits arriérés mal fondée ;

2

CPFI Plateau
Poste Comptable N°03
Droit ~~fixe~~ x 24000
Hors Délai
Reçu la somme de
Quittance n° 003435-H et
Enregistré le 09 JAN 2020
Dossier: Vol. 45 Folio 03 Bord 15 / 44145



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

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

SUR LA DEMANDE EN REINTEGRATION

Monsieur DEZAI Jean-Baptiste sollicite sa réintégration dans la maison litigieuse ;
Cependant, il ne rapporte pas la preuve qu'il a effectivement été expulsé des lieux ;
Par ailleurs, dans son acte d'appel en date du 28 février 2017, il déclare vouloir : « se maintenir dans les lieux jusqu'à défalcation totale des sommes engagées pour les travaux de réhabilitation qui court jusqu'en juillet 2017 » ;
Cela suppose qu'au-delà du mois de juillet 2017, il aura amorti son investissement et devra libérer les lieux ;
L'instance étant toujours en cours en 2019, cela sous entend que monsieur DEZAI doit avoir déjà libéré la maison après amortissement des sommes investies de sorte que sa demande en réintégration doit être déclarée mal fondée ;

SUR LES DEPENS

L'intimé succombant, il y'a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;
Vu l'arrêt de la cour d'appel d'Abidjan avant dire droit N°308 du 13 avril 2018 ;

EN LA FORME

Déclare monsieur DEZAI JEAN BAPTISTE recevable en son appel ;

AU FOND

L'y dit partiellement fondé ;

REFORMANT

Dit qu'il n'y a pas lieu à paiement de la somme de sept cent mille francs (700.000 F CFA) au titre des arriérés de loyers ;
Déboute monsieur DEZAI Jean-Baptiste de sa demande en réintégration ;
Met les dépens à la charge de l'intimé ;

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. ;