

CSO
Arrêt
N°739
Du 18/06/19
ARRET
CONTRADICTOIRE
6^{ème} CHAMBRE CIVILE
AFFAIRE
M. KRA KOUAKOU
« Me YAPI K. PASCAL »

C/

LA STE GROUP AGOHY'S
MULTI-SERVICES dite
GAM SERVICES

« Me HOUPHOUET-
SORO ET KONE »



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 18 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville ; en son audience publique ordinaire du mardi 18 juin deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

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

Madame YAVO **Chéné épse KOUADJANE** et Monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **GOHO HERMANN DAVID**, GREFFIER ;

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

ENTRE

Monsieur: KRA KOUAKOU, né le 13 novembre 1980 à Tanda, de KOUADIO KRA et de YAA KROUA, Chef d'Entreprise, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan, Cocody Angré 8^{ème} tranche;

APPELANT

Représenté et concluant par maître YAPI K. PASCAL, Avocat à la Cour, son conseil ;

D' UNE PART

ET :

La société GROUPE AGOHY'S MULTI-SERVICES dite GAM SERVICES, Entreprise individuelle au capital social de 1.000.000 FCFA, ayant son siège social à Grand-Bassam, 12 BP 2352 Abidjan 12, RCCM N° CI-ABJ-2011-4181, prise en la personne de Monsieur KOUAME kouamé Sylvain, né le 05 janvier 1975 à M'bahiakro, de nationalité ivoirienne, Directeur Manager, demeurant à Port Bouët, demeurant es-qualité au siège social de ladite société, en ses bureaux;

INTIMEE

Représenté et concluant par maître HOUPHOUET-SORO ET KONE, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droits ;

FAITS :

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, Statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement N°1030 du 07 Mai 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du lundi 12 octobre 2018 **maître YAPI K. PASCAL** conseil de Monsieur **KRA KOUAKOU** a déclaré interjeter appel de le jugement, sus-énoncé et a par le même exploit assigné maître **HOUPHOUET-SORO ET KONE** conseil de La société **GROUPE AGOHY'S MULTI-SERVICES dite GAM SERVICES** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 13 novembre 2018, Pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1509 de l'an 2018;

L'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 27 novembre 2018;

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

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 05 mars 2019 a requis qu'il plaise à la Cour :

Confirmer la décision entreprise ;
Statuer ce que de droit sur les dépens.

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 18 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 18 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Produit les pièces du dossier ;

Entend les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Adopte les conclusions écrites du Ministère Public datées du 12 mars 2019 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 12 octobre 2018, de Maître DIE KOFFI PATRICE, huissier de justice à Bouaflé, monsieur KRA KOUAKOU, a relevé appel du jugement civil contradictoire et de défaut n°1030/CIV 3 F du 07 mai 2018 rendu par la 3^{ème} chambre civile immobilière du tribunal de première instance d'Abidjan-plateau dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de KRA KOUAKOU, NITIEMA JOËL, LOROUGNON HERVE, et par défaut à l'égard de KOUASSI ATTOUMBE JEAN MARC ;

Déclare la Société GROUPE AGOHY'S Multi-Services dite GAM Services recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de KRA KOUAKOU, LOROUGNON HERVE, NITIEMA JOËL et KOUASSI ATTOUMBE JEAN MARC, des locaux qu'ils occupent, sis à Abidjan COCODY au quartier 8^{ème} tranche portant le lot n°70 ilot 5, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne KRA KOUAKOU, LOROUGNON HERVE, NITIEMA JOËL et KOUASSI ATTOUMBE JEAN MARC à payer à la Société Agohy's Multi-Services dite GAM Services pour le compte de KOUAKOU Eugène Dongo les sommes suivantes ;

KRA KOUAKOU : 2.250.000 Francs CFA, LOROUGNON HERVE : 3.575.000, NITIEMA JOËL : 600.000 et KOUASSI ATTOUMBE JEAN MARC : 1.350.000 Francs CFA représentant les loyers échus et impayés et ceux à échoir ;

L'en déboute du surplus de sa demande ;

***Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;
Condamne KRA KOUAKOU, LOROUGNON HERVE, NITIEMA JOËL ET KOUASSI
ATTOUMBE JEAN MARC aux dépens ; »***

Il ressort des pièces du dossier que le 08 juin 2017, la Société Groupe Agohy's Multi-Services dite GAM Services, actuelle intimée, a assigné les sieurs KRA Kouakou, LOROUGNON Hervé, NITIEMA Joël et KOUASSI Attoumbe Jean Marc, en résiliation du contrat de bail, en leur expulsion des lieux loués et en paiement des loyers échus et impayés et ceux à échoir, devant le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau ; Elle a expliqué que par un contrat de gestion immobilière la liant au propriétaire de l'immeuble CHLOE à usage d'habitation, bâti sur le lot n°70 ilot 5, sis à Angré 8^{ème} tranche, elle est devenue gérante dudit immeuble qu'elle loue à ses adversaires ; Elle a fait savoir qu'en dépit de toutes les facilités de paiement qui leur ont été proposées, les locataires c'est-à-dire ses adversaires, refusent d'acquitter les loyers aux termes convenus dans le contrat de bail ;

Estimant que le non-paiement des loyers est une cause légitime d'expulsion, elle a saisi le tribunal d'Abidjan aux fins de résiliation des baux d'habitation, d'expulsion desdits locataires des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, et de condamnation au paiement des loyers échus et impayés ;

Par le jugement dont appel, le tribunal a fait droit en partie aux prétentions de la Société Groupe Agohy's Multi-Services dite GAM Service en prononçant la résiliation du bail, en ordonnant l'expulsion desdits locataires des locaux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, et en condamnant ceux-ci à payer les loyers échus et impayés, le tout sur le fondement de l'article 1728 et 1741 du code civil ;

Critiquant cette décision, l'un des locataires, monsieur KRA Kouakou, appelant, plaide sa mise hors de cause en arguant que le contrat de bail lie le propriétaire de l'immeuble et la Société BENOUA SARL et non à lui qui n'est qu'un simple gérant de la société locataire ;

Pour cela, l'appelant conclut à l'infirmité dudit jugement ;

En réplique, l'intimée la Société Groupe Agohy's Multi-Services dite GAM, demande la confirmation du jugement querellé en reconduisant ses premiers moyens, et en indiquant que l'appelant a toujours refusé de payer les loyers en cause sans motif valable et qu'en plus, celui-ci n'a jamais signalé dans leurs échanges que c'est la société BENOUA SARL qui serait locatrice ;

Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public est en faveur de la confirmation de la décision en cause en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont conclu ;
Qu'il convient de statuer contradictoirement à leur égard en application de l'article 144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de monsieur KRA Kouakou est intervenu dans les forme et délai prescrits par l'article 164 et 168 du code de procédure civile ;
Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la résiliation du bail et l'expulsion

Considérant que selon l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de s'acquitter du prix du bail aux termes convenus en contrepartie de la jouissance du local donné à bail ;
L'article 1741 dudit code précise que le contrat de bail se résout par le défaut du preneur de remplir ses engagements ;

Considérant que l'appelant ne conteste pas qu'il occupe le local et reste devoir plus de 09 mois d'arriérés échus et impayés à la Société GAM SERVICES, gérante de l'immeuble en cause ;

Qu'il se contente de soutenir qu'il n'est pas preneur au sens de l'article précité faute d'être partie au contrat liant l'intimée à la Société BENEQUA SARL dont il est le gérant sans produire au dossier le contrat allégué ;

Qu'au demeurant, il s'est défendu en tant que locataire devant le Tribunal et n'a jamais fait mention dans ses échanges avec l'intimée de la Société BENEQUA SARL comme étant le véritable locataire du local qu'il occupe;

Considérant qu'il a lieu de rejeter ces moyens non fondés de l'appelant et de confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;

Sur les dépens

Considérant que suivant l'article 149 du code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

Qu'en l'espèce, monsieur KRA Kouakou ayant succombé, il y a lieu de le condamner aux dépens ;



PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur KRA Kouakou recevable en son appel relevé du jugement civil contradictoire n°1030 du 07 mai 2018 rendue par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau ;

Au fond

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Le condamne aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le greffier.

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003

Droit fixe % x - 24500
Hors Délai.....
Reçu la somme de Vingt quatre mille francs



Quittance n° 0339288 et
Enregistré le 31 DEC 2019
Registre Vol. 45 Folio 96 Bord 689 / 2004/46

Le Receveur

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

Le Conservateur

