

BS

GHD

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE

N°759 DU 11/12/2018

AFFAIRE :

MADemoiselle KOLLER GRACE
(Me TRAORE MOUSSA)

YAO KOBENAN
c/

SOCIETE ENTRPRISE DE
MENUISERIE ELECTRICITE ET
BATIMENT DE COTE D'IVOIRE
dite EMEB-CI

(SCPA KONE-AYAMA &
ASSOCIES)



A COUR
D'ABIDJAN
MATRIQUE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE
UNION-DISCIPLINE-TRAVAIL

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU
MARDI 11 DECEMBRE 2018**

La Cour d'Appel d'Abidjan, séant à Abidjan, la 6^{ème} Chambre Civile, en son audience publique ordinaire du mardi onze décembre deux mil dix-huit, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur GNAMIA LAUBOUE PIERRE PAUL,
Président de Chambre, Président ;

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,
Monsieur GUEYA ARMAND,
Conseillers, Membres ;

Assisté de Me GOHO HERMANN DAVID,
Greffier ;

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

ENTRE :

MADemoiselle KOLLER GRACE : Née 04 juin 1993 à Yamoussoukro, domicilié à Abidjan, 18 Abidjan 18, de nationalité française, propriétaire immobilier ;

GROSSE
EXPEDITION
livrée, le 28/03/19
à Me YAO Kobenan

APPELANTE

Représentée et concluant par **Maître YAO KOBENAN INNOCENT**, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET

**LA SOCIETE ENTREPRISE MENUISERIE ELECTRICITE ET
BATIMENT DE COTE D'IVOIRE dite EMEB-CI : SARL AU
CAPITAL DE 300.0000.000 fcfa, dont le siège social est sis à
Adzopé, BP 35 Adzopé et 18 BP 1154 Abidjan, RCCM N°
CI-ADZ-11-MO-546 ;**

Représentée et concluant par la **SCPA KONE-AYAMA &
ASSOCIES**, Avocat à la Cour, son conseil ;

INTIMEE

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent 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 dans
ladite cause en matière civile, a rendu à la date du **04 juillet 2018** un
jugement **N°77/18**, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 1^{er} août 2018, **MADemoiselle KOLLER
GRACE** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a par le
même exploit assigné la **SOCIETE ENTREPRISE MENUISERIE
ELECTRICITE ET BATIMENT DE COTE D'IVOIRE dite EMEB-CI**, à
comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 12
octobre 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°1441 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs
renvois a été utilement retenue le 27 novembre 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 11 décembre 2018;

Advenue l'audience de jour **11 décembre 2018**, la Cour vidant
son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;
Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties
et des motifs ci-après ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 1^{er} août 2018 de Maître AKAFFOU Kodjo Ruphin, huissier de justice à Abidjan, madame KOLLER Grâce , ayant pour conseil Maitre YAO Kobéna Innocent , Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°77 du 04 juillet 2018 rendu sur opposition à ordonnance d'injonction de payer par le Tribunal de l^{ère} Instance d'Abidjan-Plateau qui a ordonné la compensation entre sa créance de loyers contre la société Entreprise Menuiserie et Bâtiment de Côte d'Ivoire dite EMEB-CI d'un montant de 4.950.000 francs Cfa et la somme de 1.500.000 francs Cfa par elle détenue à titre de dépôt en garantie pour le compte de ladite société ;

Il ressort des pièces du dossier que par une ordonnance portant injonction de payer n°104 du 30 janvier 2018 rendue par le Président du Tribunal de l^{ère} Instance d'Abidjan-Plateau, madame KOLLER Grâce a obtenu la condamnation de la société EMEB-CI sa locataire ,intimée , à lui payer à la somme de 4.950.000 francs Cfa représentant des arriérés de loyers échus et impayés et les pénalités de retard y relatives concernant les mois de juillet 2017 à décembre 2017 ;

Sur opposition formée contre cette ordonnance par la société EMEB-CI, le Tribunal de l^{ère} Instance d'Abidjan-Plateau a rendu le jugement dont appel par lequel il a prescrit la compensation entre la somme due à madame KOLLER Grâce et celle de 1.500.000 francs Cfa à elle remise par ladite société à la conclusion du bail à titre de dépôt en garantie ; de sorte que sa créance a été ramenée à la somme de 3.450.000 francs Cfa ;

Critiquant cette décision par le canal de leur conseil Maitre YAO Kobéna Innocent , Avocat à la Cour, l'appelante estime que c'est à tort que cette compensation a été ordonnée entre sa créance de loyers qui est certaine , liquide et exigible et la somme de 1.500.000 francs Cfa qu'elle détient pour le compte de sa locataire et qui ne présente pas les mêmes caractères en ce qu'elle n'est pas exigible ;

Elle explique que dans la mesure où ce dépôt en garantie versé par la société EMEB-CI avant d'entrer dans les lieux loués est un gage avec

dépossession qui assure à l'expiration du bail remise en état éventuelle du local par le preneur après état des lieux, la somme concernée n'était donc pas exigible au moment où le tribunal a statué et ne pouvait être compensée avec sa créance de loyers ;

Elle sollicite donc au principal la réformation du jugement entrepris sur ce point et invite la Cour à dire qu'il n'y a pas lieu à compensation en l'espèce ;

Subsidiairement, elle sollicite dans le cas contraire ,que soit ajoutée à sa créance la somme de 750.000 francs Cfa et celle de 75.000 francs Cfa présentant le loyer du mois de janvier 2018 échu et impayé dû par la société EMEB-CI et la pénalité de retard de 10% y relative conformément au contrat de bail, puisque sa locataire a quitté les lieux loués fin janvier 2018 sans payer le loyer ;

Elle demande ainsi que la société EMEB-CI soit condamnée à lui payer après compensation la somme suivante : 4.950.000 francs Cfa +750.000 francs Cfa +75.000 francs Cfa-1.500.000 francs Cfa = 4.275.000 francs Cfa

Pour sa part, la société EMEB-CI, intimée, n'a pas comparu ni conclu ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'exploit d'appel a été signifié au conseil de la société EMEB-CI, la SCPA KONE-AYAMA & associés, avocats à la Cour, qui la représente et chez qui elle a fait élection de domicile ;

Que cela vaut signification à personne ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement à l'égard de la société EMEB-CI en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité

Considérant le présent appel a été interjeté dans les forme et délai prévus par les articles 164 et 168 du Code de procédure civile ; Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Considérant qu'il se pose en l'espèce la question de savoir s'il y a compensation entre la créance de loyers de l'appelante et la somme de 1.500.000 francs Cfa à elle remise par la société EMEB-CI à la conclusion du bail à titre de dépôt en garantie ;

Considérant qu'il ressort de l'état des lieux de sortie daté du 26 janvier

2018 signé par la bailleuse dame KOLLER Grâce et sa locataire qu'aucune dégradation des lieux loués imputable au preneur n'a été relevée ;

Que cela induit que ladite garantie n'a pas eu à jouer et de sorte de sorte que la somme d'argent concernée devait donc être remboursée à la société EMB-CI dont la créance avait bien un caractère exigible fin janvier 2018 ;

Considérant qu'il en résulte que le premier juge a donc pu valablement ordonner, en application des articles 1289 et 1290 du Code civil, la compensation entre ce montant et la créance de loyers poursuivie par l'appelante ;

Considérant qu'il y a donc lieu de rejeter le moyen tiré de la non-compensation soulevé par l'appelante ;

Considérant que cela dit, il est constant que la société EMEB-CI doit à titre loyers échus et impayés la somme de 4.950.000 francs Cfa à laquelle s'ajoute celle de 750.000 francs Cfa relative au loyer de janvier et celle de 75.000 francs représentant la pénalité de retard soit au total la somme de 5.775.000 francs Cfa;

Que déduction faite de la somme de 1.500.000 francs Cfa susmentionnée, la société EMEB-CI reste devoir à dame KOLLER Grâce la somme 4.275.000 francs Cfa ;

Qu'il y a lieu de la condamner au paiement de ladite somme d'argent ;

Sur les dépens

Considérant que l'intimée succombe ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare madame KOLLER GRACE recevable en son appel relevé du jugement civil n°77/2018 du 04 juillet 2018 rendue sur opposition à ordonnance d'injonction de payer par le Tribunal de 1^{ère} instance d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit partiellement fondée ;

Déboute dame KOLLER GRACE de sa demande tendant à la non compensation de sa créance de loyers et la somme de 1.500.000 francs Cfa déposée en garantie par la société EMEB-CI ;

Confirme le jugement attaqué en ce qu'il a ordonné ladite compensation ;

Déclare dame KOLLER GRACE bien fondée en sa demande en paiement du loyer de janvier 2018 et de la pénalité qui s'y rapporte ;

Condamne au total la société EMEB-CI à lui payer la somme de 4.275.000 francs Cfa en principal; %

Confirme le jugement attaqué en toutes autres ses dispositions ;

Condamne la société EMEB-CI aux dépens ;

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

signé, le Président et le Greffier

N° QCC: 00232798

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 24
N° 484 Bord 198.1.08
REÇU : Vingt quatre mille francs

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