

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

22 AOUT 2019

N° 632
DU 31/5/2019

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

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE DU VENDREDI 31 MAI 2019

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE et
COMMERCIALE

AFFAIRE :
Madame YASSI Semé Agnès
épouse KIMOU
SCPA SOMBO-KOUAO
Monsieur TIEMOKO Belamou

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

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;
Monsieur TOURE Mamadou 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 : 1-Madame YASSI Semé Agnès épouse KIMOU, née le 1^{er} janvier 1958 à Tiassalé, Ivoirienne, fille de feu YASSI Luc et de TOHON Jeanne, Commerçante, domiciliée à Yopougon Nord quartier lièvre rouge, Appartement n°198 ;

Représentée et concluant par la SCPA SOMBO-KOUAO, Avocats à la Cour son conseil ;

2-Monsieur TIEMOKO Belamou, Majeur, Ivoirien, sans emploi, domicilié à Yopougon cité verte ;
Comparant et concluant en personne ;

APPELANTES ;
D'UNE PART ;

Et : 1-Madame KOFFI Amino Ruth, née le 02 janvier 1983 à Yopougon, Ivoirienne, Agent commercial, domiciliée à Yopougon quartier Assonvon, Tél : 07 26 52 10, 23 BP 3192 Abidjan 23 ;

2-Monsieur MELEDJE Macaire Gnagne, né le 10 avril 1971 à Port-Bouët, Ivoirien, Contrôleur de produits, domicilié à Yopougon-Niangon, Tél : 09 76 36 21, 23 BP 3192 Abidjan 23 ;

Comparant et concluant en personne ;

INTIMES ;
D'AUTRE PART ;

C/

Madame KOFFI Amino Ruth
Monsieur MELEDJE Macaire Gnagne



Handwritten signature or mark.

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°419 du 08 mai 2015, enregistré à Yopougon le 24 juin 2016 (reçu trente neuf mille neuf cent soixante quinze mille) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 18 novembre 2016, Madame YASSI Semé Agnès épouse KIMOU et Monsieur TIEMOKO Belamou déclarent interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné Madame KOFFI Amino Ruth et Monsieur MELEDJE Macaire Gnagne à comparaître par devant la Cour d'appel de ce siège à l'audience du vendredi 16 décembre 2016, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1817 de l'an 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 14 décembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 09 mars 2018, 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 vendredi 31 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 31 mai 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 ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 18 novembre 2016, madame YASSI Seme Agnès épouse KIMOU et monsieur TIEMOKO Belamou ont attiré monsieur MELEDJE Macaire Gnagne et madame KOFFI Amino Ruth devant la juridiction de ce siège pour relever appel du jugement N°419 rendu le 08 mai 2015 par le tribunal de première instance de Yopougon dont le dispositif est le suivant :

SUR LA DEMANDE PRINCIPALE :

Déclare KOFFI Amino Ruth et MELEDJE Macaire Gnagne recevables en leur demande principale ;

Les y dit partiellement fondés ;

Condamne YASSI Seme Agnès épouse KIMOU et TIEMOKO Belamou à payer à KOFFI Amino Ruth et MELEDJE Macaire Gnagne la somme de 1.109.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE :

Déclare YASSI Seme Agnès épouse KIMOU et TIEMOKO Belamou recevables en leur demande reconventionnelle ;

Les y dit bien fondés ;

Condamne KOFFI Amino Ruth et MELEDJE Macaire Gnagne à payer à YASSI Seme Agnès épouse KIMOU la somme de 490.000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Dit que KOFFI Amino Ruth et MELEDJE Macaire Gnagne occupent sans titre ni droit les locaux de YASSI Seme Agnès épouse KIMOU ;

En conséquence, ordonne leur expulsion desdits locaux, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tous occupants de leurs chefs ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Fait masse des dépens et les met pour moitié à la charge de chacune des parties. »

Madame KIMOU Agnès et monsieur TIEMOKO Belamou invoquent la nullité de l'exploit de signification au motif que le numéro du jugement qui y figure est erroné et que le montant des dommages et intérêts alloués aux intimés n'a pas été correctement reporté ; Madame KIMOU quant à elle explique qu'elle a donné à bail par le biais de monsieur TIEMOKO Belamou au couple KOFFI Amino et MELEDJE Macaire un local à usage d'habitation pour un loyer mensuel de soixante dix mille francs (70.000 F CFA) et ils ont versé la somme de cinq cent quatre vingt quinze mille francs (595.000 FCFA) à titre de loyers d'avance et de caution ; Elle ajoute qu'en attendant la fin des travaux de réhabilitation du local, elle leur a proposé d'occuper un appartement provisoirement vu leur besoin pressant ;

L'appelante affirme que huit mois plus tard, ses locataires trouvant que les travaux de rénovation du local loué mettaient plus de temps que prévu l'ont assigné devant le tribunal en paiement de dommages et intérêts pour non exécution de ses obligations contractuelles ;

Le juge saisi ayant rendu la décision précitée, ils font appel de ce jugement ;

Madame KIMOU soutient qu'elle était liée à ses locataires par un contrat synallagmatique qui induit des prestations réciproques ; Pour sa part, elle affirme avoir mis un appartement à la disposition des preneurs pour démontrer sa bonne foi et remplissant du coup sa part d'obligation ;

Par ailleurs, elle expose qu'au regard des articles 1146 et 1147 du code civil l'indemnisation des victimes en cas d'inexécution d'une obligation de faire suppose la réunion de deux conditions à savoir une mise en demeure préalable et la mauvaise foi du débiteur ;

En l'espèce selon elle, elle n'a jamais été mise en demeure et la preuve de sa mauvaise foi n'a pas été rapportée, de sorte que c'est à tort qu'elle a été condamnée à payer des dommages et intérêts ;

Elle sollicite donc l'infirmité du jugement attaqué sur ce point ;

En répliques, madame KOFFI Amino et monsieur MELEDJE Macaire expliquent qu'ils ont pris à bail auprès de madame KIMOU des locaux à usage d'habitation pour un loyer mensuel de soixante dix mille francs (70.000 FCFA) ; Pour ce faire, ils ont payé la somme de cinq cent quatre quinze mille francs (595.000 FCFA) représentant des mois de caution et d'avance ;

En plus soutiennent ils, ils ont payé entre les mains de monsieur TIEMOKO Belamou qui a servi d'intermédiaire, la somme de trente cinq mille francs (35.000 FCFA) et un autre mois de loyer d'avance ;

Ils ajoutent que n'ayant pu avoir accès à leur maison au terme des deux semaines de travaux de réhabilitation prévu, madame KIMOU leur a proposé de les loger provisoirement et gratuitement dans un autre appartement en attendant de pouvoir regagner le local pour lequel ils avaient avancé les frais ;

Selon eux, plus de huit mois après, ils étaient toujours dans cette situation d'attente et pire, la bailleuse faisait visiter la maison à d'éventuels locataires ;

Ils ont donc assigné Madame KIMOU et son agent immobilier aux fins de paiement de dommages et intérêts pour n'avoir pas respecté leur obligation de mettre à leur disposition les locaux loués et le juge a fait droit à leur demande en rendant le jugement dont appel ;

Les intimés exposent que c'est en vain que leurs adversaires invoquent la nullité de l'exploit de signification du jugement qui comporte des erreurs matérielles sans pour autant démontrer le préjudice qui en est résulté pour eux ;

Par ailleurs, le couple KOFFI Amino et MELEDJE Macaire soulignent qu'il est clair que madame KIMOU n'a pas accompli son obligation contractuelle consistant à mettre à leur disposition les lieux loués et elle ne prouve pas que ce fait provient d'une cause étrangère, ce qui dénote de sa mauvaise foi ;

Pour eux, par la faute de la bailleuse et de son préposé, ils ont subi un préjudice moral et financier qui ouvre droit à une réparation ;

Enfin, les intimés déclarent qu'ils se sont bien conformés aux dispositions de l'article 1146 du code civil en adressant à madame KIMOU un courrier de réclamation valant mise en demeure ;

Ainsi, ils sollicitent la confirmation de la décision querellée ;

Le Ministère Public conclut qu'il plaise à la cour confirmer le jugement entrepris ;

SUR CE

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits, il est recevable ;

AU FOND

SUR LA NULLITE DE L'EXPLOIT DE SIGNIFICATION

Madame KIMOU et monsieur TIEMOKO Belamou exposent que l'exploit de signification à eux servi est nul pour avoir mentionné le numéro du rôle général en lieu et place de celui du jugement ; ils ajoutent que le montant de la condamnation pécuniaire est erroné ;

Il est de jurisprudence constante que la violation des dispositions de l'article 246 du code de procédure civile, commerciale et administrative n'entraîne la nullité de l'acte que s'il en résulte un préjudice pour la partie qui s'en prévaut ;

Il s'induit que les appelants doivent démontrer en l'espèce que les erreurs excipées leur ont causé un préjudice ;

En l'espèce, bien qu'il y'ait une erreur sur le numéro, c'est bien le dispositif du jugement attaqué qui a été servi aux appelants et l'ajout d'un zéro sur le montant de la condamnation aux dommages et intérêts est manifestement une erreur matérielle qui n'a aucune incidence sur la suite de la procédure ;

Dés lors, les appelants ne rapportant pas la preuve que ces erreurs leur ont été préjudiciable, il sied de rejeter ce moyen comme mal fondé ;

SUR LE PAIEMENT DES DOMMAGES ET INTERETS

Madame KIMOU conteste sa condamnation au paiement des dommages et intérêts au motif qu'aucune mise en demeure préalable ne lui a été servie et que la preuve de sa mauvaise foi n'a pas été rapportée ; elle soutient qu'en plus, elle a mis une maison à la disposition des intimés ;

Il ressort cependant des pièces produites au dossier notamment le courrier de monsieur MELEDJE Macaire en date du 26 août 2014 adressé à madame KIMOU que celui-ci a bien mis en demeure sa bailleresse de la manière suivante : « Au regard de ce qui précède et en raison du préjudice tant moral que financier auxquels j'ai été exposé, je vous met en demeure de me restituer l'entièreté de la somme de 595.000 F CFA avant le 20 septembre 2014 afin que je trouve un autre logis pour moi et ma famille. »

Par ailleurs, il n'est pas contesté par madame KIMOU que pendant qu'elle avait mis ses locataires en attente, elle faisait visiter le local, objet du bail à d'autres preneurs potentiels, ce qui démontre à n'en point douter son intention de ne pas exécuter son obligation contractuelle consistant à mettre l'appartement à la disposition des intimés d'où la preuve de sa mauvaise foi ;

Enfin, aux termes de l'article 1184 du code civil : « la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement ;

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts (...) »

En l'espèce, madame KIMOU n'a point satisfait à son engagement de mettre à la disposition du couple KOFFI Amino et MELEDJE Macaire l'appartement pris à bail si bien que ceux-ci ont demandé la résolution judiciaire du contrat et des dommages et intérêts comme prescrit par l'article précité ;

Partant, l'argument selon lequel un autre appartement a été mis à leur disposition ne peut pas valoir puisque l'accord de volonté des parties portait sur un local précis auquel les intimés n'ont pas eu accès ;

C'est donc à bon droit que le premier juge a fait droit à la demande des intimés ;

Il convient par conséquent de confirmer le jugement critiqué sur ce point ;

SUR LES DEPENS

Les appelants succombant, il y'a lieu de mettre les dépens à leurs charges ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare madame YASSI SEME AGNES épouse KIMOU et monsieur TIEMOKO BELAMOU recevables en leur appel ;

AU FOND

Les y dit mal fondés ;
Les en déboute ;
Confirme le jugement attaqué ;
Met les dépens à leurs charges.

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.

150339766

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Lg..... 26 SEP 2015
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

affourmaty

[Signature] *[Signature]*