PLAINTE

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE YOPOUGON

**Audience du jeudi 01 Février 2018**

POUR : Madame SYLLA MASSANDJE, demanderesse représentée par contrat procuration par monsieur BAGAYOGO AMADOU responsable du Cabinet Conseil et de Gestion Immobilière (CCGIM).

Contre : Monsieur GNEPA YROPLO ANDRE, défendeur………………………. en personne.

PLAISE AU TRIBUNAL

Attendu que Madame SYLLA MASSANDJE a assigné en paiement et en expulsion le défendeur et plusieurs autres à la requête du lundi premier Aout 2016 par Maître TOURE KATIA; RG N° 2356/2016 du 09/08/2016 du Tribunal de YOPOUGON

Que le tribunal a délibéré la cause à l’audience du vendredi 27 Janvier 2017 ;

Que la présente plainte vient pour réclamer les sommes dues de Septembre 2016 au 04 Juillet 2017, représentant les compléments de bail de Dix mille Francs durant Dix mois (100 000 F CFA) et le forfait de mise en état de l’apparemment (3 x 80 000 ) soit la somme de 340 000 F CFA.

1. **DE LA RECEVABILTE DE LA REPRESENTATION ASSUMEE PAR LE CCGIM**

Un contrat procuration dont copie a été jointe au dossier existe entre Madame SYLLA MASSANDJE, demanderesse et le Cabinet Conseil et de Gestion Immobilière (CCGIM) représenté par son fondateur monsieur BAGAYOGO AMADOU. Ce contrat procuration a été établi le 29 juillet 2014 et légalisé à la mairie de Yopougon.

Dans son article 4, on peut lire :

Prendre toutes mesures judicaires nécessaires relatives à l’immeuble, soit action en justice, en demande et en défendant, transaction, acquiescement, appels etc. pour autant que ces actes juridiques aient trait à la gestion de l’immeuble uniquement. Ces pouvoirs comportent celui de désigner un mandataire et de s’assurer le concours d’un avocat et d’un huissier, étant entendu que ce genre de décision est communiqué au propriétaire et qu’il donne son accord.

Au vu de tout ce qui précède ; Qu’il y a lieu de déclarer la représentation du CCGIM recevable.

1. **DE LA NECESSITE DE COMPTE A FAIRE ENTRE LES PARTIES**

Monsieur GIBRIL KOKOH MARC ROMUALD, Policier de son état a occupé l’appartement de dame SYLLA fin Août 2014. Les baux de la Police Nationale n’étant pas payés régulièrement, il a été à monsieur GIBRIL KOKOH MARC ROMUALD de payer à sa charge le loyer mensuellement.

Il lui a été demandé de payer un mois de loyer (80 000 F CFA) au CCGIM représentant les charges de gestion. Bien vouloir se référer au chapitre du contrat intitulé : CONDITIONS FINANCIERES DU CONTRAT ;

c) Si l’appartement devient vacant, la recherche d’un locataire sera confiée au gestionnaire et sera facturée à raison d’un mois de loyer.

Avant l’occupation du logement, monsieur GIBRIL KOKOH MARC ROMUALD a été informé du coût du loyer mensuel qui est de 80 000 F CFA. Il a été informé des modalités de règlement de du loyer. A savoir, le paiement par prélèvement sur sa solde ou par virement bancaire permanent.

Monsieur GIBRIL KOKOH MARC ROMUALD a donné son accord afin d’être prélevé sur sa solde. Voir en pièce jointe l’ENGAGEMENT.

Il nous a été rapporté par le service de solde qu’il fallait un acte de justice afin de pouvoir procéder ainsi.

Nous avions interpellé monsieur GIBRIL KOKOH MARC ROMUALD, il a décidé de payer main à main son loyer.

Monsieur a décidé de ne plus payer ses loyers et a demandé que ses trois mois de cautions soient utilisés pour payer ses dettes de loyer. Car selon lui écrasé par les problèmes suite au décès de sa femme, il s’apprêterait à aller vivre chez un de ses frères.

En mi-février, monsieur GIBRIL KOKOH MARC ROMUALD quitte l’appartement en remettant les clés à un de ses voisins qui nous informe que monsieur GIBRIL KOKOH MARC ROMUALD venait de se remarier et qu’il s’est trouvé un autre logement.

J’ai interpellé monsieur GIBRIL KOKOH MARC ROMUALD qui s’est fait excuser en promettant de nous rembourser les frais de remise en état de l’appartement et le loyer de Février 2016.

Etant entendu que les cautions sont réservées pour la remise en état des logements à résilier et le règlement des éventuelles factures de CIE et de SODECI. C’est pourquoi un forfait de 240 000 F CFA est demandé à monsieur GIBRIL KOKOH MARC ROMUALD

Ceci fait un préjudice cumulé de 320 000 F CFA.

Le problème des mutations CIE et SODECI est un faux problème pris comme prétest par tous les défendeurs pour ne pas honorer leurs engagements.

L’abonnement CIE (10 A) coûte 32 350 F CFA dont l’avance sur consommation qui est de 30 905 F CFA.

L’abonnement SODECI coûte 26 705 F CFA dont l’avance sur consommation qui est de 16 500 F CFA.

En décidant volontairement de prendre en charge ces mutations, je devrais rembourser au propriétaire (32 350 F CFA + 16 500 F CFA) la somme de 48 850 F CFA par locataire. Pour les 8 locataires cela ferait (390 800 F CFA).

J’avais pris cette décision afin d’atténuer les inquiétudes du propriétaire relatives au bail administratif en faveur des corps habillés.

Les factures portant elle son nom ! Que ferait-elle face un militaire ou un homme en arme pour le règlement des factures CIE ou SODECI impayées ?

Or ! Madame SYLLA MASSANDJE devait encore à la CIE et elle devrait rembourser sur chaque facture CIE la somme de 5 000 F CFA jusqu’à épuisement de ces créances. Dans ce cas, aucune mutation n’était possible. Voilà pourquoi madame SYLLA ne m’a jamais réclamé quoi que ce soit.

Concernant la SODECI, madame SYLLA face aux lourdes charges relatives aux branchements d’eau, n’avait pu prendre que quatre compteurs d’eau. Et les locataires étaient liés à deux sur chaque compteur d’eau en attendant des jours meilleurs. Dans ce cas également, aucune mutation n’était possible.

Tous les compteurs d’eau et d’électricité sont respectivement au nom de sa sœur SYLLA MARIAM et d’elle-même SYLLA MASSANDJE. A ce jour il y 8 compteurs d’eau et de courant.

Dès la remise des clés aux locataires, ils devraient fournir deux copies de leur CNI. A ce jour seul un policier qui a été correcte jusqu’à ce jour car il paie ses loyers par virements bancaires mensuels, a fourni les deux copies de sa CNI. Ce dernier ne se plaint pas des mutations qui n’ont pas été faites. La raison est qu’il n’en tire aucun profit particulier au point de refuser de respecter ses engagements.

**PAR CES MOTIFS**

Débouter Monsieur GIBRIL KOKOH MARC ROMUALD de toutes demandes :

Le condamner à verser à madame SYLLA MASSANDJE et au CCGIM la somme 320 000 F CFA, et les charges liées à cette assignation à titre de dommages et intérêts de toutes causes de préjudice.

Et ce sera justice

Pour respectueusement conclusion en réplique.

Fait à Abidjan le 11 Novembre 2016

**Le concluant**