

**COUR D'APPEL
D'ABIDJAN**

ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE

AFFAIRE :

MONSIEUR SEKA SEKA

C/
SOGEFIHA

(Me AKA FELIX)

REPUBLICUE DE COTE D'IVOIRE
UNION-DISCIPLINE-TRAVAIL

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU MARDI 29 JANVIER 2019**

La Cour d'Appel d'Abidjan, séant à Abidjan, la 5^{ème} Chambre Civile, en son audience publique ordinaire du mardi vingt-neuf janvier deux mil dix-neuf, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur **GNAMIA L. PIERRE PAUL**,
Président de Chambre,
Président ;

**Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,
Monsieur GUEYA ARMAND,**

Conseillers,

Membres ;

Assisté de Me **GOHO HERMANN DAVID**,

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

ENTRE :

MONSIEUR SEKA SEKA : Né le 13 avril 1956 à Agou, de nationalité ivoirienne, Président Directeur Général de Groupe PROMO COTE D'IVOIRE, domicilié à Yopougon Toit Rouge, logement SOGEFIHA N°2657 bloc 256, 04 Bp 1231 Abidjan 04 ;

APPELANT

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART

ET



LA SOCIETE DE GESTION FINANCIERE DE L'HABITAT : Société Anonyme 09 bp 279 Abidjan 09, dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, Boulevard Carde, Immeuble SOGEFIHA, en liquidation ;

INTIMEE

Représentée et concluant par **Maître AKA FELIX**, Avocat à la Cour, son conseil ;

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 de Yopougon, statuant dans ladite cause en matière civile, a rendu à la date du **25 Octobre 2018** un jugement N°1062, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 22 septembre 2006, **MONSIEUR SEKA SEKA** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont par le même exploit assigné **LA SOCIETE DE GESTION FINANCIERE DE L'HABITAT**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du **25 juin 2010** 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°892 de l'année 2010 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 08 janvier 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 mardi 29 janvier 2019;

Advenue l'audience de jour **mardi 29 janvier 2019**, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces de la procédure,

Où les parties en leurs fins, moyens et conclusions;

Vu l'arrêt avant-dire droit n°327 du 04 mai 2012 de la Cour d'Appel de ce siège ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 04 juillet 2018 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 22 septembre 2006 de maitre TIMEHI Laurent , huissier de justice à Abidjan, Monsieur SEKA SEKA, a relevé appel du jugement civil contradictoire n°1062 du 25 octobre 2005, rendu par le Tribunal de Première Instance de Yopougon, dont le dispositif est le suivant:

«Statuant publiquement, contradictoirement, à l'égard de Monsieur SEKA SEKA en matière civile et en premier ressort ;

Déclare la DGTCP recevable en son action ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résiliation du contrat de bail existant entre elle et Monsieur SEKA SEKA lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne enfin Monsieur SEKA SEKA aux dépens de l'instance; »

Il ressort des pièces du dossier que monsieur SEKA SEKA, l'appelant occupe depuis 1979 un logement situé à Yopougon SOGEFIHA (Abidjan) en vertu d'un contrat de location-vente conclu avec la SOGEFIHA actuellement dissoute et dont les droits sont dévolus à la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique ;

Estimant que monsieur SEKA SEKA ne remplit plus ses obligations locatives et reste lui devoir la somme de 1 497 896 francs Cfa représentant 41 mois de loyers échus et impayés à la date de l'assignation introductive d'instance, soit 04 octobre 2015 , la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique l'a attrait en résiliation de bail et expulsion devant le premier juge qui par le jugement dont appel a fait droit à cette action ;

Critiquant cette décision, monsieur SEKA SEKA qui n'a pas conclu en première instance a exposé qu'il est locataire du logement SOGEFIHA depuis le 1^{er} novembre 1979 et est devenu propriétaire de cette maison depuis juillet 1998 après avoir acquitté tous les loyers dus dans le cadre de la location-vente entre les mains de Maître KONE OBRE Simone, Huissier de justice à Abidjan, mandatée par la SOGEFIHA ,soit au total la somme de 1.567.200 francs cfa ;

Il a soutenu qu'il appartenait à son adversaire de s'enquérir auprès de cet huissier de cet état de fait plutôt que de l'attirer sans fondement aux fins susmentionnées ;

Il a plaidé au principal l'infirmerie du jugement attaqué et par suite au rejet de l'action au rejet de l'action de la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique ;

Poursuivant, il a demandé la condamnation de cette dernière à lui des dommages-intérêts pour toutes les tracasseries qu'elle lui, a fait subir dans le cadre de ce contentieux ;

En réplique, cette dernière, a réitéré ses moyens en indiquant que l'appelant est resté sourd à toutes les offres qui lui ont été faites pour venir solder l'acquisition du logement concerné alors qu'il ne rapporte aucune preuve de ce qu'il a payé les sommes qu'il doit à la SOGEFIHA ;

Elle a conclu à la confirmation du jugement entrepris ;

Les parties ont produit des pièces au soutien de leurs prétentions

Au cours de la procédure et par un arrêt un avant-dire droit n°327 du 04 mai 2012, a ordonné une mise en état de la cause ;

A l'issue de ses diligences, le Conseiller chargé de la mise en état a déposé son rapport le 07 mars 2018 ;

Dans ses conclusions écrites, le Ministère Public estime que le jugement entrepris mérite infirmerie estimant qu'il procède d'une mauvaise appréciation des faits de la cause ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont comparu et conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire à leur égard en application de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité

Considérant que par l'arrêt avant-dire droit n°327 du 04 mai 2012, la Cour s'est prononcé sur la recevabilité de l'appel ;

Qu'il y a lieu de s'y rapporter ;

Au fond

Sur la résiliation de bail et l'expulsion

Considérant qu'en vertu de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; et réciproquement, celui qui se prétend libérer doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ;

Considérant qu'en l'espèce , la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique qui est subrogée dans les droits de la société SOGEFIHA ne rapporte pas la preuve de ce que l'appelant reste lui devoir les arriérés de loyers échus et impayés en considération desquels elle l'a assigné en résiliation de bail et expulsion ;

Considérant qu'il ressort des procès-verbaux de carence établis par le Conseiller chargé de la mise en état que l'intimée n'a jamais comparu pour étayer ses prétentions alors que l'objet de la mise en état ordonnée par la Cour était d'éclairer ce point ;

Qu'en l'état donc, la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique ne rapporte la preuve de ses droits en violation de l'article susvisé;

Considérant en revanche, l'appelant a produit des reçus de paiement faits entre les mains de Maître KONE OBRE Simone, Huissier de justice à Abidjan, agissant pour le compte de la SOGEFIHA, attestant ainsi de ses déclarations ;

Considérant qu'il apparait qu'il y a compte à faire entre les parties sur le paiement du solde du prix du logement litigieux, de sorte que c'est à tort que le Tribunal a, sans s'assurer de la réalité de la créance de loyers réclamée, ordonné la résiliation du bail et l'expulsion de l'appelant dudit logement ;

Qu'il y a lieu d'infirmer le jugement attaqué de ce chef et de statuer à nouveau en déboutant l'intimée de ses prétentions ;

Sur l'indemnisation sollicitée par l'appelant

Considérant que cette demande intervient pour la première fois en cause d'appel et n'a donc pas fait l'objet du double degré de juridiction ;

Qu'il y a lieu de la rejeter en application de l'article 175 alinéa 1 du code de procédure civile ;

Sur les dépens

Considérant que la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique succombe au principal ;

Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de voies d'exécution et en dernier ressort ;

Déclare monsieur SEKA SEKA recevable en son appel ;

L'y dit partiellement fondé ;

Infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau ;

Déboute la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique, suppléant la SOGEFIHA, de son action en résiliation de bail et expulsion initiée contre monsieur SEKA SEKA ;

Dit qu'il y a compte à faire entre les parties ;

Déboute en revanche monsieur SEKA SEKA de sa demande en indemnisation formulée contre la Direction Générale du Trésor et de la Comptabilité Publique ;

La condamne l'intimée aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier ;

NI 00 28 28 10

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 05 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol. 115 F° 31
N° 455 Bord. 115/117
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
A. Housseto