

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**DEUXIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**

N° 280
DU 29/03/2019

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

**2^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE**

AFFAIRE :

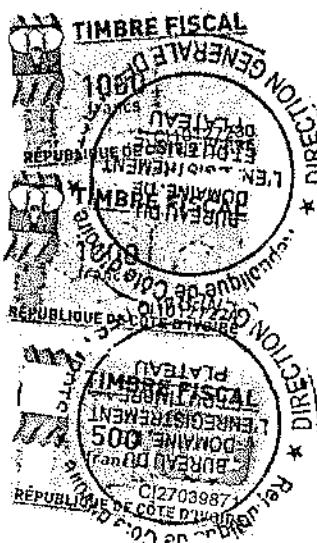
M. KORE DOUZON
BARTHELEMY

C/

M. CISSE ABDOULAYE

19 MARS 2020

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

**AUDIENCE DU VENDREDI 29 MARS 2019**

La deuxième chambre civile et commerciale de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt-neuf Mars deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORI N. HENRIETTE, Président de Chambre, Président ;

Monsieur TIE BI FOUA GASTON, et Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître KOUMA ADAMA, Greffier ;

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

ENTRE : Monsieur **KORE DOUZON BARTHELEMY**, né le 30 Mars 1956 à Zerahio, de nationalité ivoirienne, demeurant à Yopougon Niangon Cafier ;

APPELANT :
Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART :

Et : Monsieur **CISSE ABDOULAYE**, né le 11 Août 1968 à Gagnoa, de nationalité ivoirienne demeurant à Yopougon Maroc ;

INTIME
Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

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

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d Yopougon statuant en la cause en matière civile a rend

le jugement N° 138 du 25 Janvier 2018, enregistré à Yopougon 2 le 20 Mars 2018 (reçu : 18000 Francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par acte d'appel en date du 23 Mars 2018, Monsieur KORE DOUZON BARTHELEMY, déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur CISSE ABDOULAYE, à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du Vendredi 06 Avril 2018, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 526 de l'an 2018 ;

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 ;

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 29 Mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 29 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 23 mars 2018, KORE Douzon Barthélémy a relevé appel du jugement n°138 du 25 janvier 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance de Yopougon, qui, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et en premier ressort ;

-Se déclare incompétent pour connaître de la plainte pour faux et usage de faux et diffamation de KORE DOUZON BARTHELEMY contre CISSE ABDOULAYE ;

-Déclare CISSE ABDOULAYE recevable en son action ;

-L'y dit bien fondé ;
-Lui donne acte de ce que KORE DOUZON BARTHELEMY a payé les arriérés de loyers qu'il lui réclamait ;
-Condamne MANDJI N'guessan Céline ;
-Prononce la résiliation du bail liant les parties ;
-Ordonne l'expulsion de KORE DOUZON BARTHELEMY et MANDJI N'guessan Céline des locaux sis à Yopougon NIANGON cafier qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;
-Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;
Condamne les défendeurs aux entiers dépens ; »

Au soutien de son appel, KORE Douzon Barthélémy expose qu'il a conclu avec monsieur CISSE Mohamed un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis à Yopougon moyennant un loyer mensuel de 80.000 FCFA ;

Il explique que contre toute attente, une action en expulsion a été initiée à son encontre alors qu'il s'acquitte régulièrement des loyers échus ;

Il affirme que durant plusieurs mois, l'huissier mandaté par le bailleur à l'effet d'encaisser le loyer, a refusé de percevoir de lui les loyers d'un montant de 275.000 FCFA ; Au cours de la procédure ayant donné lieu au jugement dont appel, il s'est acquitté de la somme de 355.000 FCFA au titre des arriérés de loyer entre les mains de celui-ci ;

Il fait grief au jugement querellé d'avoir, prononcé la résiliation du bail et ordonné son expulsion des lieux loués pour non-paiement de loyers alors qu'il ne doit pas de loyers échus ;

Il prie en conséquence, la Cour d'infirmer le jugement entrepris ;

En réplique, CISSE Abdoulaye soutient que KORE Douzon Barthélémy n'a pas totalement régularisé les arriérés de loyer, précisant qu'il n'a payé que la somme de 125.000 FCFA alors qu'il restait devoir celle de 400.000 FCFA représentant les loyers des mois de juin 2017 à octobre 2017, et un reliquat de 35.000 FCFA en violation des termes de leur contrat ;

Par ailleurs, il déclare qu'il n'a jamais causé de préjudice de toutes sortes à KORE Douzon Barthélémy pouvant justifier sa condamnation au paiement de la somme de 1.200.000 FCFA à titre de dommages intérêts ;

Par appel incident, il sollicite la condamnation de l'appelant à lui payer la somme de 275.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés allant de juin à octobre 2017 ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

KORE DOUZON Barthelemy a comparu et conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel principal et l'appel incident ont été introduits dans les forme et délai légaux ; Il échét de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur le bien-fondé des demandes de résiliation du bail et d'expulsion

Aux termes de l'article 37 de la loi n°2018-575 du 12 novembre 2018 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation « le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée indéterminée en cas de manquement à ses obligations par l'une des parties » ;

L'article 29 de la même loi précise que « l'obligation du locataire est d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, conformément aux stipulations du contrat de bail et de payer le loyer convenu » ;

Il s'induit de ces textes que l'obligation principale du locataire est le paiement du loyer ; Qu'à défaut, le propriétaire est en droit de faire résilier judiciairement le bail et conséquemment l'expulser ;

En l'espèce, l'appelant n'établit pas qu'il paie régulièrement le loyer au terme convenu ; qu'il ne satisfait pas ainsi à ses obligations contractuelles, justifiant la demande en résiliation du contrat de bail en cause et d'expulsion formulée par CISSE MOHAMED ;

Il y a lieu de dire que c'est à bon droit que le premier Juge a fait droit à ladite demande et confirmer le jugement attaqué sur ce point ;

Sur l'appel incident

Il résulte de l'article 175 alinéa 2 du code de procédure civile « les parties en cause d'appel peuvent aussi demander les intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement dont est appel et des dommages intérêts pour le préjudice souffert depuis ce jugement » ;

En l'espèce, l'appelant prétend s'être libéré des impayés de loyers allant des mois de juin 2017 à octobre 2017 d'un montant total de 275.000 FCFA depuis le

prononcé du jugement querellé sans en rapporter la moindre preuve notamment par la production de quittances des paiements allégués ;

Il convient dans ces conditions de faire droit à l'appel incident, infirmer le jugement entrepris et statuant à nouveau, condamner KORE DOUZON Barthelemy au paiement de la somme de 275.000 FCFA ;

Sur les dépens

KORE DOUZON Barthelemy succombe ;

Il convient de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare KORE DOUZON Barthelemy et CISSE Abdoulaye recevables en leurs appels principal et incident ;

Dit l'appel principal mal fondé ;

Déclare CISSE Abdoulaye bien fondé en son appel incident ;

Reformant le jugement querellé

Condamne KORE DOUZON Barthelemy à payer à CISSE Abdoulaye la somme de 275.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés des mois de juin à octobre 2017 ;

Confirme pour le surplus ;

Met les dépens à la charge de KORE DOUZON BARTHELEMY ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an, que dessus.

Eppnt signé le Président et le Greffier.

24.000

Poste Comptable 2009 Hors Délai.....

Reçu la somme de... cinquante mille Francs

Quittance n° 10143 daté 25 MARS 2020

Enregistré le 25 MARS 2020

Registre Vol. 94 Folio 24 Bord. A2 / 570/65



Le Receveur

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

Le Conservateur

N/.....

