

G.P.
3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
N°839/2019
DU 05/07/2019
R.G. N°1039/2018

AFFAIRE:

Monsieur SORY
SANOGO
(SCA KEBET & MEÏTE)

C/
Monsieur AMON
CHRISTOPHE

07 OCT 2019

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



18000
COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 05 JUILLET 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile, Commerciale et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi cinq juillet deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

-**Madame TIENDAGA GISELE**, Président de Chambre, Président ;
-**Messieurs KOUAME GEORGES et N'DRI KOUADIO MAURICE**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **GOURE BI ZAOU LI PATRICE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

-**Monsieur SORY SANOGO**, né le 1^{er} janvier 1968 à Minignan, Transitaire, de nationalité ivoirienne, demeurant à Marcory GFCI CP, propriétaire de l'immeuble Titre Foncier n°40440 de Bingerville/Marcory, 15 B.P. 384 Abidjan 15 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la SCA KEBET & MEÏTE, Avocats à la Cour ;

D'UNE PART ;

Et :

Monsieur AMON CHRISTOPHE, majeur, de nationalité ivoirienne, Locataire de l'immeuble Titre Foncier n°40440 de Bingerville/Marcory, demeurant à Marcory ;

INTIMES ;

Comparant et concluant en personne ;

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-Plateau, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance par défaut n°991 du 27/02/2018, non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter;

Par exploit d'appel en date du 07 juin 2018, **Monsieur SORY SANOGO** a interjeté appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné **Monsieur AMON CHRISTOPHE** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 22 juin 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance en toutes ses dispositions;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1039 de l'année 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, a été retenue à l'audience du 1^{er} février 2019 ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

A cette date du 1^{er} février 2019, la cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 05 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 05 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit :

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 07 juin 2018, monsieur SORY SANOGO a attiré monsieur AMON CHRISTOPHE devant la cour d'appel de ce siège pour relever appel de l'ordonnance N°991 rendue le 27 février 2018 par la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant : « Déclarons irrecevable l'action de SORY SANOGO ; Mettons les frais de la procédure à la charge du demandeur. » Monsieur SORY SANOGO explique qu'en vertu d'un contrat de bail à usage d'habitation, monsieur AMON Christophe occupe un local dont il est propriétaire ; Il ajoute que celui-ci a accumulé plusieurs mois de loyers échus et impayés et refuse de s'acquitter desdits loyers malgré ses tentatives amiables ; Il affirme qu'il a donc assigné son locataire devant

de première instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant : « Déclarons irrecevable l'action de SORY SANOGO ; Mettons les frais de la procédure à la charge du demandeur. » Monsieur SORY SANOGO explique qu'en vertu d'un contrat de bail à usage d'habitation, monsieur AMON Christophe occupe un local dont il est propriétaire ; Il ajoute que celui-ci a accumulé plusieurs mois de loyers échus et impayés et refuse de s'acquitter desdits loyers malgré ses tentatives amiables ; Il affirme qu'il a donc assigné son locataire devant le tribunal aux fins de voir ordonner son expulsion et le juge saisi a rendu l'ordonnance précitée ;

Il fait donc appel de cette décision ;

Monsieur SORY SANOGO fait grief au tribunal d'avoir déclaré son action irrecevable pour autorité de la chose jugée alors qu'il n'en est rien ;

En effet, il expose qu'il a acquis le bien entre les mains de monsieur ASSEMIEN Olivier et lorsqu'il a voulu expulser pour la première fois son locataire pour des impayés de loyers, monsieur ASSEMIEN Eric, frère du cédant est intervenu volontairement dans la procédure pour contester la vente de l'immeuble ; C'est alors que le premier juge sans se prononcer sur le fond de l'affaire, s'est déclaré incompétent au motif qu'il y'avait une contestation sérieuse quant à la propriété du bien ;

Monsieur SORY SANOGO poursuit en disant que l'action en revendication de copropriété de monsieur ASSEMIEN Eric ayant été déclarée mal fondée par le tribunal, il a réassigné son locataire en expulsion et c'est alors que le juge a dit son action irrecevable en invoquant l'autorité de la chose jugée alors qu'il ne s'était pas prononcé sur le fond la première fois ;

Par ailleurs, monsieur SORY SANOGO soutient qu'il est constant que monsieur AMON Christophe lui doit des arriérés de loyers de sorte que son expulsion doit être ordonnée vu qu'il ne respecte pas ses obligations de locataire ;

Il sollicite donc l'infirmité de l'ordonnance critiquée ;

L'intimé n'a pas conclu ;

SUR CE

Monsieur AMON Christophe ayant été assigné à personne, 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 RECEVABILITE DE L'ACTION

Monsieur SORY SANOGO fait grief au juge d'instance d'avoir déclaré son action irrecevable pour cause d'autorité de la chose jugée ;

Selon les dispositions de l'article 1351 du code civil : « L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties et formées par elles et contre elles en la même qualité. »

Il ressort de cet article que pour qu'il y ait autorité de la chose jugée, il faut remplir trois conditions à savoir le même objet, la même cause et entre les mêmes parties prises en la même qualité ;

Et puis, cela suppose que le juge s'est prononcé définitivement sur le fond du litige ;

Il résulte de l'espèce que le juge s'est déclaré incompétent pour connaître d'une demande d'expulsion au motif qu'il y'avait une contestation sérieuse quant à la propriété du bien ;

Il s'induit que le juge ne s'est pas prononcé sur le fond de l'affaire pour laquelle il a été saisi de sorte qu'il n'ya pas autorité de la chose jugée ;

Ainsi, la difficulté relative à la propriété de l'immeuble ayant été levée par un jugement de la 3eme formation du tribunal d'Abidjan, dans la mesure où l'action en revendication de copropriété a été déclarée mal fondée ; c'est à raison que monsieur SORY SANOGO a réintroduit sa requête pour que le fond de l'affaire puisse être traité par le juge et cela sans que l'autorité de la chose jugée ne puisse lui être opposée ;

Il convient donc de déclarer l'action de l'appelant recevable ;

SUR L'EXPULSION

Monsieur SORY SANOGO sollicite l'expulsion de son locataire pour loyers impayés ;

Selon les dispositions de l'article 29 de la loi N°2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation : « Le locataire est tenu d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, conformément aux stipulations du contrat de bail et de payer le loyer convenu. »

Il apparait à la lecture de cet article que le bail à usage d'habitation est un contrat synallagmatique prescrivant des obligations réciproques à chacune des parties de sorte que le manquement par l'une des parties à ses obligations entraînent la rupture du contrat ;

En l'espèce, monsieur AMON Christophe n'a pas honoré son engagement de locataire consistant à payer le loyer convenu ;

Ce fait mettant fin à son contrat de bail, il ya lieu de le considérer comme étant désormais un occupant sans droit ni titre si bien que son expulsion est méritée;

SUR LES DEPENS

L'intimé succombant, 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 monsieur SORY SANOGO recevable en son appel ;

AU FOND

L'y dit bien fondé ;
Infirme l'ordonnance entreprise ;

STATUANT A NOUVEAU :

Dit qu'il n'y a pas autorité de la chose jugée ;
Déclare par conséquent Monsieur SORY SANOGO recevable en son action initiale ;
L'y dit bien fondé ;
Ordonne l'expulsion de monsieur AMON CHRISTOPHE de l'immeuble bâti sur le lot N°1169, objet du titre foncier N°40440 de la circonscription de Bingerville ;
Met les dépens à sa charge.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3^{ème} chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les, jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.

150339769

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 09 OCT 2019
REGISTRE A.J. Vol. F° ..
N° 1553 Bord.
REÇU: Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

