

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

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

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
N°834/2019
DU 05/07/2019
R.G. N°220/2018

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:

A F F A I R E :

Monsieur DOUMBIA
IBRAHIM
(Me SERITOUBA
GNANGUE)

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

C/
1°)-Monsieur HAMAR
DIAGNE
(Me GOHI-BI IRHIET
RAOUL)

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 :

2°)-SICOGI

-Monsieur DOUMBIA IBRAHIM, né le 20 mai 1964 au Sénégal, de nationalité sénégalaise, Commerçant, demeurant à Abidjan Treichville quartier SICOGI, logement SICOGI N°0028, immeuble 01.1201 Matricule 05.195, tél : 07 09 92 94 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Maître SERITOUBA GNANGUE, Avocat à la Cour ;

D'UNE PART ;

Et :

1°)-Monsieur HAMAR DIAGNE, né le 23 juin 1985 à Treichville, de nationalité sénégalaise, Assistant Commercial, demeurant à Abidjan Treichville, Cél : 09 98 48 48 ;

Représenté et concluant par Maître GOHI-BI IRHIET RAOUL, Avocat à la Cour ;

2°)-LA SOCIETE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION IMMOBILIERE par abréviation SICOGI, Société d'économie mixte ayant son siège social à Abidjan, Commune d'Adjamé, Boulevard du Général DE GAULLE, Immeuble Mirador, 01 B.P.1856 Abidjan 01, tél : 20 30 55 00, prise en la personne de son Directeur Général ;

27 AOÛT 2019

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
FORMATIQUE



Handwritten signature or mark.

INTIMES ;
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 civile, a rendu le jugement civil contradictoire n°1464/CIV 3^{ème} F du 27/11/2017, enregistré à Abidjan-Plateau (reçu : 18.000 FCFA) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 22 janvier 2018, **Monsieur DOUMBIA IBRAHIM** a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Monsieur HAMAR DIAGNE** et la **SOCIETE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION IMMOBILIERE par abréviation SICOGI** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 23 février 2018 pour entendre infirmer ledit jugement en toutes ses dispositions;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°220 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 communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites ;

Le Ministère Public a déposé ses conclusions écrites ;

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

Revenue après les conclusions écrites du Ministère public, 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 ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

✓

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 22 Janvier 2018, Monsieur Doumbia Ibrahim a attiré Monsieur Hamar Diagne et la Société de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI devant la juridiction de ce siège pour voir infirmer le jugement civil contradictoire n° 1464/CIV 3^{ème} F rendu le 17 Novembre 2017 par la 3^{ème} formation civile du tribunal de première instance d'Abidjan qui a statué ainsi qu'il suit respectivement: « *Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par la SICOGI ;*

Déclare monsieur Doumbia Ibrahim recevable en son action ;

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Reçoit monsieur Hamar Diagne en sa demande reconventionnelle ;

L'y dit bien fondé ;

Ordonne le déguerpissement de monsieur Doumbia Ibrahim du logement litigieux tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Met les entiers dépens de l'instance à la charge de monsieur Doumbia Ibrahim ; »

Au soutien de son appel, Monsieur Doumbia Ibrahim expose qu'au décès de son oncle, M'bow N'gouma qui était attributaire du logement n° 28 de la SICOGI située à Treichville, il a repris le bail de celui-ci et a effectué des travaux de réhabilitation dudit logement à concurrence de la somme de 8 932 937 francs CFA ;

Il affirme qu'afin de régulariser sa situation vis-à-vis de la SICOGI, en signant un nouveau contrat de bail à son nom, il a approché celle-ci qui lui a demandé de payer à sa comptabilité la somme de 410 000 francs CFA correspondant aux frais de dossier, au loyer du mois en cours, à neuf mois de loyers d'avance et lui a délivré à cet effet un reçu daté du 22 Octobre 2015 ;

Il indique que depuis lors, toutes les quittances des loyers étaient délivrées à son nom ;

Il argue qu'alors qu'il était en attente que le contrat de bail écrit lui soit transmis par la SICOGI, il apprenait que celle-ci avait attribué courant mois de Décembre 2015, le logement qu'il occupait à monsieur Hamar Diagne ;

Il allègue que cette attribution ayant été faite en fraude de ses droits, il a alors saisi en reconnaissance de sa qualité de locataire du logement litigieux, le tribunal d'Abidjan, qui vidant sa saisine a statué come plus haut indiqué ;

Il estime que c'est à tort que le tribunal ainsi statué ;

En effet, il fait valoir que contrairement à ce qu'affirme le tribunal, le contrat de bail verbal qui le lie à la SICOGI est parfaitement légal et valable et que ledit contrat est antérieur à celui que détient monsieur Hamar Diagne ;

Il fait savoir par ailleurs qu'il est l'actuel occupant du logement litigieux et qu'il fait face à ses obligations de locataire puisqu'il ne reste lui devoir à la aucun mois d'arriérés de loyers ;

Il sollicite par conséquent l'infirmité du jugement entrepris, de sorte que statuant à nouveau la Cour, le déclare locataire légitime du logement litigieux, dise que la SICOGI en rompant le contrat qui les lie a commis une faute et qu'en conséquence elle soit condamnée à lui payer la somme de 10 000 000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Pour sa part, monsieur Hamar Diagne expose que suivant attestation datée du 22 Mai 1990, monsieur M'bow N'Gouma a cédé tous les droits qu'il détenait sur le logement querellé à son père à lui, monsieur Bira Diagne ;

Il affirme qu'au décès de son géniteur, il a pris sa suite, c'est ainsi que la SICOGI lui a établi le 1^{er} Décembre 2015, un contrat de location simple ;

Il fait savoir que monsieur Doumbia Ibrahim occupe le logement querellé du chef de son défunt père, Bira Diagne et qu'il a toujours, jusque courant année 2015 effectué les paiements de loyers au nom de celui-ci ;

Il fait valoir par ailleurs que les paiements que l'appelant a effectués courant année 2015 l'ont été en fraude de ses droits, à preuve, lorsque la SICOGI s'en est rendue compte, il a supprimé le nom de celui-ci de ses fichiers ;

En outre, fait-il remarquer, monsieur Doumbia Ibrahim n'a pu prouver sa qualité de sous-locataire des attributaires successifs du logement litigieux ;

Il sollicite la confirmation de la décision entreprise ;

La SICOGI n'a pas conclu ;

Le Ministère Public a, dans ses conclusions du 02 janvier 2019 requis la confirmation du jugement attaqué ;

9

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les intimé ont eu connaissance de la procédure ;

Il sied donc de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de monsieur Doumbia Ibrahim est intervenu conformément aux conditions de forme et de délai légaux ;

Il sied de le recevoir ;

Au fond

Sur la qualité de locataire légitime du logement querellé

Monsieur Doumbia Ibrahim sollicite que la Cour dise qu'il est l'unique locataire légitime du logement litigieux ;

Il résulte cependant du procès-verbal de mise en état du 24 avril 2017 que Monsieur Doumbia Ibrahim occupe le logement litigieux depuis le courant de l'année 2005 et qu'il reconnaît payer les loyers à la SICOGI sous le couvert de Bira Diagne, le père de l'intimé c'est à dire monsieur Hamar Diagne ;

Il infère ainsi des aveux même de l'appelant que le locataire légitime reconnu par la SICOGI est monsieur Bira Diagne ;

Il y a lieu d'affirmer par ailleurs que la quittance de loyer établie le 27 Octobre 2015 au nom de monsieur Doumbia Ibrahim, ne suffit pas à attester que celui-ci était lié à la SICOGI par un contrat de bail verbal ; vu que la SICOGI a non seulement supprimé le nom de l'appelant de ses fichiers mais a aussi fait établir le 1^{er} Décembre 2015, un contrat écrit de location simple au profit de monsieur Hamar Diagne, lorsqu'elle s'est rendue compte de l'existence de deux identités pour le même logement ;

Ainsi, faute pour l'appelant de rapporter la preuve de sa qualité de locataire du logement querellé, il sied de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur la demande en paiement de dommage-intérêts

Monsieur Doumbia Ibrahim sollicite que la SICOGI soit condamnée à lui payer la somme de 10 000 000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts, pour rupture abusive du contrat de bail les liant ;

7

Il résulte des développements précédents que monsieur Doumbia Ibrahim n'est lié à la SICOGI par aucun contrat de bail et partant n'a pas subi de préjudice du fait d'une quelconque rupture;

Il sied donc de le débouter de ce chef et de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur les dépens

Monsieur Doumbia Ibrahim succombe ;

Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare Monsieur Doumbia Ibrahim recevable en son appel

;

L'y dit mal fondé ;

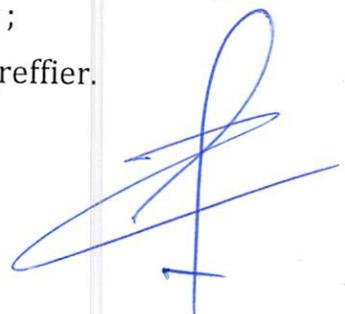
L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris;

Le condamne aux dépens ;

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.



N20339766

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 26 SEPT 2019

REGISTRE A J. Vol..... F°.....

N°..... Bord.....

RECU : Vingt quatre mille francs

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

