

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 05 JUILLET 2019

N°829/2019

DU 05/07/2019

R.G. N°775/2017

AFFAIRE:

1°)-Madame KOUAMBLA
MARIE VIRGINIE

2°)-Mademoiselle BOYO
EDITH
(Me GUYONNET PAUL)

C/

Monsieur GOMON
MONNAI ARSENE
(Me COMLAN SERGE
PACÔME)

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 :

1°)-Madame KOUAMBLA MARIE VIRGINIE, née le 20 juillet 1969 à Kong, commerçante, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody Blockhauss, Cél : 47 79 81 71/05 03 93 03 ;

2°)-Mademoiselle BOYO EDITH, née le 06 septembre 1975 à Dimbokro, coiffeuse, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Blockhauss, Cél : 06 88 89 52;

APPELANTS ;

Représentées et concluant par Maître GUYONNET PAUL, Avocat à la Cour ;

D'UNE PART ;

Et :

-Monsieur GOMON MONNAI ARSENE, né le 1^{er} janvier 1936 à Cocody, Contrôleur des P.T.T. à la retraite, de nationalité ivoirienne, domicilié à Cocody Blockhauss ;

INTIMES ;

Représenté et concluant par Maître COMLAN SERGE PAÔME, Avocat à la Cour ;

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 ;

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

17 OCT 2019



FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement contradictoire n°1288/CIV 3F du 05/12/2016, enregistrée à Abidjan-Plateau (reçu : 18.000 FCFA) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 28 avril 2017, **Madame KOUAMBLA MARIE VIRGINIE** et **Mademoiselle BOYO EDITH** ont interjeté appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné **Monsieur GOMON MONNAI ARSENE** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 26 mai 2017 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°775 de l'année 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause a été utilement retenue ;

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

Après plusieurs renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, la cause a été communiquée au Ministère Public pour ses conclusions écrites ;

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 de la procédure ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions du Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 28 avril 2017, mesdames KOUAMBLA Marie Virginie et BOYO Edith ont attrait monsieur GOMON Monnai Arsène devant la juridiction de ce siège pour relever appel du jugement N°1288 rendu le 05 décembre 2016 par le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant : « Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de GOMON MONNAI ARSENE ;

Déclare recevables tant l'action principale de GOMON MONNAI ARSENE que les demandes reconventionnelles de mesdames KOUAMBLA MARIE VIRGINIE épouse TANOH et BOYO EDITH ;

AU FOND

SUR L'ACTION PRINCIPALE DE GOMON ARSENE

L'y dit partiellement fondé ;

Ordonne l'expulsion de mesdames KOUAMBLA MARIE VIRGINIE épouse TANOH et BOYO EDITH des locaux à usage d'habitation sis à Cocody Blauckauss qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Condamne mesdames KOUAMBLA MARIE VIRGINIE épouse TANOH et BOYO EDITH à payer à monsieur GOMON MONNAI ARSENE les sommes de 720.000 et 90.000 francs CFA au titre des loyers échus et impayés de décembre 2014 à Août 2015 ;
Déboutons GOMON ARSENE du surplus de ses demandes ;

**SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE DE MESDAMES
KOUAMBLA ET BOYO**

Les y dit mal fondées ;

Les en déboute ;

Met les dépens à leur charge. »

Les appelantes expliquent qu'elles occupent des locaux à usage d'habitation appartenant à feu YAPOUADOU Christophe ; Elles relatent qu'à la suite du décès de celui-ci, la gestion de l'immeuble a été confiée selon la coutume du village à monsieur GOMON Monnai le neveu du défunt ; Les appelantes poursuivent en disant que le nouveau gérant a trompé leur vigilance en leur faisant signer des contrats de bail en qualité de propriétaire de l'immeuble ;

Elles affirment que pour des raisons de mauvaise gestion, le conseil du village a dessaisi monsieur GOMON de toutes ses prérogatives et à confier la gestion des biens à monsieur AKOU Christophe le représentant des héritiers ;

Les appelantes déclarent que depuis lors, monsieur GOMON Monnai a multiplié les actes de troubles de jouissance et les procédures jusqu'à les assigner devant le tribunal en expulsion et paiement d'arriérés de loyers ; Le juge saisi ayant fait droit à sa demande, elles font appel du jugement ;

Les appelantes soutiennent que depuis le 21 décembre 2012, un administrateur séquestre a été nommé par le tribunal pour recueillir les loyers de sorte que monsieur GOMON est mal venu à réclamer des paiements puisque la gestion de l'immeuble lui a été retirée depuis cette date ;

Dans la même veine, elles exposent que c'est à tort que leur expulsion a été ordonnée dans la mesure où depuis la nomination du séquestre, elles se sont conformées à la décision de justice en payant les loyers entre les mains de celui-ci, si bien que l'intimé n'était plus en droit de demander leur expulsion ;

Par ailleurs, elles invoquent la caducité des contrats signés avec monsieur GOMON dans la mesure où elles ont signé de nouvelles conventions de bail avec le représentant des héritiers, et aussi

parce qu'elles estiment que leur consentement a été vicié puisque monsieur GOMON s'est fait passer pour le propriétaire de l'immeuble alors qu'il n'était en réalité qu'un mandataire ;

De même, elles plaident l'irrecevabilité de l'action de l'intimé pour défaut de qualité à agir car il est constant que l'immeuble en cause est la propriété de feu YAPOUADOU Christophe et monsieur GOMON ne rapporte pas la preuve de sa qualité d'héritier de celui-ci ;

En outre, elles affirment que par jugement N°1139 CIV 3F du 16 décembre 2013, le tribunal d'Abidjan a déclaré la demande en expulsion de monsieur GOMON irrecevable pour défaut de qualité à agir si bien que la présente action est également irrecevable pour cause d'autorité de la chose jugée vu qu'il s'agit de la même demande et entre les mêmes parties ;

Elles sollicitent donc l'infirmité du jugement attaqué ;

En répliques, monsieur GOMON MONNAI explique qu'en sa qualité de chef de la famille ATCHADO, il a hérité selon la coutume AKAN de plusieurs biens dont un immeuble sis à Cocody-Blauckauss ; Il affirme qu'il a mis à la disposition des appelantes deux locaux à usage d'habitation dans ledit immeuble ; Il ajoute que ses locataires lui étant redevables de plusieurs mois d'arriérés de loyers et après maintes relances amiables, il a introduit une action en justice aux fins de voir ordonner leur expulsion et le juge saisi a fait droit à sa demande ;

En cause d'appel, monsieur GOMON MONNAI soutient que c'est en vertu d'un contrat de bail signé avec lui que les appelantes occupent les locaux, de sorte que leur argument selon lequel elles ont payé les loyers entre les mains de l'administrateur séquestre ne peut prospérer puisque celui-ci avait été désigné pour un an ;

Pour lui, les contrats signés avec les appelantes n'ayant jamais été judiciairement résiliés, elles devaient donc continuer à lui payer les loyers après la mission de l'administrateur ;

En outre, l'intimé déclare que mesdames KOUAMBLA Marie et BOYO Edith ne démontrent pas en quoi a consisté les manœuvres dolosives car le fait de se présenter comme le propriétaire d'un immeuble ne peut constituer des faits de dol surtout que cette qualité n'est pas sérieusement remise en cause ;

Relativement à l'autorité de la chose jugée, monsieur GOMON argue que les demandes sont différentes car la présente instance porte sur l'expulsion et le paiement des arriérés de loyers de décembre 2014 à août 2015 alors que les appelantes citent un jugement de l'année 2013 ;

Enfin selon monsieur GOMON, les appelantes n'ont jamais contesté devoir des arriérés de loyers si bien que c'est à raison que leur expulsion a été ordonnée ;

Il sollicite donc la confirmation de la décision querellée ;

Le Ministère Public conclut qu'il plaise à la cour confirmer le jugement entrepris ;

SUR CE

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits par la loi, il est recevable ;

AU FOND

SUR LE DEFAUT DE QUALITE A AGIR

Les appelantes invoquent le défaut de qualité à agir de monsieur GOMON MONNAI ARSENE au motif que celui-ci ne rapporte pas la preuve de sa qualité d'héritier du propriétaire de l'immeuble ;

Selon les dispositions de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative : « L'action n'est recevable que si le demandeur :

1°-justifie d'un intérêt légitime et juridiquement protégé direct et personnel ;

2°-a la qualité pour agir en justice ;

3°-possède la capacité pour agir en justice. »

Il ressort des pièces produites au dossier notamment le contrat de bail en date du 11 mai 2005 que les parties sont liées par une convention écrite ;

Dès lors, l'intimé a bien qualité et intérêt à agir en justice pour défendre ses droits issus de l'accord de volonté des parties ;

C'est donc à tort que les appelantes lui dénie cette qualité ; il convient de déclarer ce moyen mal fondé ;

SUR LE PAIEMENT DES LOYERS

Les appelantes soutiennent que monsieur GOMON MONNAI n'est plus en droit de leur réclamer les loyers puisqu'un administrateur séquestre a été nommé pour gérer l'immeuble ;

Il ressort cependant des pièces produites au dossier notamment les ordonnances numéros 4796/2012 du 21 décembre 2012 nommant maître DIARRASSOUBA Adama en qualité de séquestre judiciaire à l'effet de recueillir les loyers, et l'ordonnance N°1918 du 05 juin 2015 constatant la caducité de la première décision citée, que la mission du séquestre avait une durée bien précise allant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013 ;

Dès lors, après cette période bien déterminée, monsieur GOMON était bien en droit de réclamer les loyers à ses locataires surtout que les contrats les liant n'ont jamais été résiliés ;

Il sied donc de dire ce moyen mal fondé ;

SUR L'EXPULSION

Les appelantes contestent leur expulsion au motif qu'à la suite de l'ordonnance ayant nommé un séquestre en charge de recevoir les loyers, elles se sont conformées à la décision de justice en payant les loyers entre les mains de celui-ci ;

9

Cependant, il résulte de l'ordonnance N°1918 du 05 juin 2015 versée au dossier que la décision nommant le séquestre a été déclarée caduque puisque la mission de celui-ci a pris fin depuis le 31 décembre 2013 ;

Il ressort également de l'acte d'appel du 28 avril 2017 que l'intimé réclame les arriérés de loyers allant de décembre 2014 à août 2015 c'est-à-dire bien après la mission du séquestre ;

Ainsi, il est clair que durant cette période, les appelantes n'ont pas payé les loyers à leur bailleur ;

Selon les dispositions de l'article 1728 du code civil : « le preneur est tenu de deux obligations principales :

- D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée au bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
- De payer le prix du bail aux termes convenus. »

En l'espèce, les appelantes reconnaissent qu'elles n'ont pas payé de loyers entre les mains du bailleur sur la période incriminée et se contentent de dire qu'elles se sont acquittées de leur obligation de preneur auprès du séquestre sans pour autant en rapporter la preuve ;

Dès lors, il y'a lieu de constater qu'elles n'ont pas respecté leur obligation de locataire, et c'est donc à bon droit que le premier juge a ordonné leur expulsion ;

SUR L'AUTORITE DE LA CHOSE JUGEE

Madame KOUAMBLA MARIE et BOYO EDITH invoquent l'irrecevabilité de l'action initiale de l'intimé pour cause d'autorité de la chose jugée au motif qu'une décision avait déjà déclarée sa demande en expulsion irrecevable ;

Aux termes des 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 l'objet de la demande doit être le même ;

En l'espèce, les appelantes invoquent le jugement N°1139 CIV 3F du 16 décembre 2013, alors que dans la présente cause, monsieur GOMON réclame des arriérés de loyers allant de décembre 2014 à août 2015 ;

Il apparait clairement qu'il ne s'agit pas de la même demande puisque les loyers revendiqués sont postérieurs au jugement invoqué par les appelantes ;
Il y a donc lieu de dire ce moyen mal fondé et le rejeter;

SUR LA CADUCITE DU CONTRAT

Les appelantes invoquent la caducité des contrats les liant à monsieur GOMON au motif qu'elles ont signé de nouvelles conventions de bail avec le représentant des héritiers du propriétaire de l'immeuble et qu'en plus, leur consentement a été vicié puisque monsieur GOMON s'était présenté à elles en qualité de propriétaire de l'immeuble et que c'est donc par erreur qu'elles ont contracté avec lui;

Mesdames KOUAMBLA et BOYO ne rapportent pas la preuve que les contrats les liant à monsieur GOMON ont été résiliés; Par ailleurs, aux termes des dispositions de l'article 1110 du code civil: « L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de la personne ne soit la cause principale de la convention. »

En l'espèce, les contrats portent sur des locaux à usage d'habitation qui ont effectivement été mis à la disposition des appelantes à l'issue de la signature des conventions; Ainsi, en invoquant le fait que le bailleur s'est présenté comme étant le propriétaire des lieux loués alors qu'il n'était qu'un mandataire n'enlève rien au fait que les locaux ont été occupés par les appelantes;

Dès lors, au regard de l'article 1110 précité, il y'a lieu de dire que la qualité du cocontractant n'étant pas un élément déterminant dans les contrats en cause, il convient donc de déclarer ce moyen mal fondé;

SUR LES DEPENS

Les appelantes succombant, il y a lieu de mettre les dépens à leurs charges;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare mesdames KOUAMBLA MARIE VIRGINIE et BOYO EDITH recevables en leur appel;

AU FOND

Les y dit mal fondées;

Les en déboute;

Confirme le jugement attaqué;
Met les dépens à leurs charges;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la cour d'appel
d'Abidjan (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an que dessus.
Et ont signé le président et le greffier.

N 80339769

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 OCT 2019
REGISTRE A. J. Vol. F°
N° Bord

REÇU: Vingt quatre mille francs

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