

G.P.

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

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
N°828/2019
DU 05/07/2019
R.G. N°587/2017**

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:

AFFAIRE:

**Messieurs DAH
BIZANOU, SIHE TROIH,
DAH MINTOCHO, SANOU
ABOUBAKAR, MEHADER,
BOUEMA YERO JULBERT,
DABIRE JOB, HIEN
WORABE, NOUMAN
OUSMANE, SOME
NANSSORI, GNAMIEN
BERTIN et Madame
KOUADIO AKISSI
(Me KOUAKOU LUC
ERVE)**

C/

**Monsieur YAPI AKOCHI
EBENEZER
(Me YAO KOFFI)**

-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 ZAOULI PATRICE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

1°)-Monsieur DAH BIZANOU, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

2°)-Monsieur SIHE TROIH, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

3°)-Monsieur DAH MINTOHO, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

4°)-Monsieur SANOU ABOUBAKAR, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

5°)-Monsieur MEHADER, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

6°)-Monsieur BOUEMA YERO JULBERT, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

7°)-Monsieur DABIRE JOB, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

8°)-Monsieur HIEN WORABE, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

9°)-Monsieur NOUMAN OUSMANE, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

10°)-Monsieur SOME NANSSORI, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;



11°)-Monsieur GNAMIEN BERTIN, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

12°)-Madame KOUADIO AKISSI, majeur, résident au campement SCB PK 24 ;

APPELANTS ;

Représentés et concluant par Maître KOUAKOU LUC ERVE, Avocat à la Cour ;

D'UNE PART ;

Et :

-Monsieur YAPIAKOCHI EBENEZER, né le 1^{er} janvier 1949 à Akoupé-Anyama, de feu AKPOSSAN YAPI JOSEPH et de feu BEDA CHAKON DORCAS, de nationalité ivoirienne ;

INTIMES ;

Représenté et concluant par Maître YAO KOFFI, 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 ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance contradictoire n°771 du 14/03/2017, non enregistrée aux qualités de laquelle il convient de se reporter;

Par exploit d'appel en date du 21 avril 2017, **Messieurs DAH BIZANOU, SIHE TROIH, DAH MINTOHO, SANOU ABOUBAKAR, MEHADER, BOUEMA YERO JULBERT, DABIRE JOB, HIEN WORABE, NOUMAN OUSMANE, SOME NANSSORI, GNAMIEN BERTIN** et **Madame KOUADIO AKISSI** ont interjeté appel de l'ordonnance sus-énoncée et ont, par le même exploit assigné **Monsieur YAPIAKOCHI EBENEZER** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 21 avril 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°587 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 Cour a, par arrêt avant dire droit n°232 du 16 mars 2018, statué sur l'irrecevabilité du présent appel puis renvoyé la cause et les parties à l'audience du vendredi 13 avril 2018 pour le dépôt des écritures sur le fond du litige ; Les parties ont toutes conclu puis la cause a été retenue pour l'audience du 09 novembre 2018 ;

A cette date du 09 novembre 2018, la cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 08 février 2019 ;

Cette date advenue, le délibéré a été rabattu et la cause a été renvoyée à l'audience du 08 mars 2019 pour production par l'intimé des justificatifs de propriété des logements litigieux ; Cette formalité accomplie, la cause a de nouveau été renvoyée à l'audience du 03 mai 2019 pour les observations de l'appelant sur les pièces produites par l'intimé ;

Cette audience advenue, 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 ;

Vu l'arrêt de la cour d'appel d'Abidjan avant dire droit N°232 du 16 mars 2018 ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Suivant arrêt N°232 du 16 mars 2018, la cour d'appel d'Abidjan a statué comme suit :

« Déclare recevable l'appel interjeté par DAH Bizanou, SILUE Troih, DAH Mintocho, SANOU Aboubacar, MEHADER, BOUEMA Yero Julbert, DABIRE Job, HIEN Worabe, NOUMAN Ousmane, SOME Nanssori, GNAMIEN Bertin et madame KOUADIO Akissi ;

Réserve les dépens ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 13 avril 2018 pour dépôt des écritures sur le fond. »

Les appelants expliquent que la société SCB leur employeur avait bâti 80 logements au PK 14 de l'autoroute du nord à proximité de l'entreprise pour eux ;

Ils relatent qu'après le déménagement de ladite société, ils ont continué à vivre paisiblement sur le site jusqu'à ce que monsieur YAPI AKOCHI débarquent avec des hommes en arme pour leur intimé l'ordre de lui payer des loyers en sa

qualité de propriétaire de la parcelle, sans pour autant présenter le moindre titre de propriété ;

Les appelants déclarent que pris de peur, ils se sont exécutés ;

Cependant selon eux, bien plus tard, des agents du ministère de l'industrie et du bureau national d'étude et de développement leur ont fait savoir que le site est un domaine industriel propriété de l'Etat et qu'ils seront bientôt déguerpis et recasés ;

Les appelants poursuivent en disant que dans l'attente de ce recasement, ils ont suspendu le paiement des loyers à l'intimé ;

A leur grande surprise disent-ils, une ordonnance d'expulsion leur a été notifiée ;

Ils font donc appel de cette décision ;

Les appelants soutiennent qu'ils n'ont reçu aucune assignation à comparaître de sorte qu'ils n'ont pas pu faire valoir leurs moyens de défense en première instance ;

Ils sollicitent donc l'infirmité de ladite ordonnance ;

En répliques, monsieur YAPI AKOCHI explique qu'en vertu de différents contrats de bail à usage d'habitation, les appelants occupent chacun un local dont il est propriétaire à Allokoi au PK 24 de l'autoroute du nord ;

Il ajoute que ses locataires ont accumulé chacun jusqu'à onze mois de loyers échus et impayés de sorte qu'il les a assignés devant le tribunal aux fins de voir ordonner leur expulsion, et le juge saisi a fait droit à sa demande ;

En cause d'appel, monsieur YAPI AKOCHI invoque l'irrecevabilité de l'appel pour être intervenu hors délai ;

SUR CE

AU FOND

SUR L'EXPULSION

Monsieur YAPI AKOCHI sollicite l'expulsion des appelants au motif qu'ils ont accumulé des arriérés de loyers ;

Selon les dispositions de l'article 1 de la loi N°2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation : « Au sens de la présente loi, on entend par bailleur la personne physique ou morale, propriétaire d'un immeuble ou local à usage d'habitation, ou la personne physique ou morale dûment mandatée par elle, qui décide de le donner à bail. »

Il ressort de la lecture de cet article que seul le propriétaire ou son mandataire peut avoir la qualité de bailleur et peut à ce titre, demander l'expulsion de ses locataires ;

En clair, pour solliciter l'expulsion d'un preneur, il faut être propriétaire du local ;

En l'espèce, monsieur YAPI AKOCHI qui sollicite l'expulsion des appelants non seulement ne présente aucun contrat de

α

bail, mais en plus, invité par la cour à produire son justificatif de propriété, il a versé au dossier une attestation d'attribution villageoise daté du 06 février 2016, vague et imprécise qui n'indique même pas l'emplacement de sa parcelle ;

Ainsi, l'intimé ne rapporte pas la preuve qu'il est le propriétaire de la parcelle sur laquelle les appelants sont installés surtout que ceux-ci sont au PK 14 alors que monsieur YAPI évoque un site au PK 24 de l'autoroute du nord ;

Dès lors, la preuve de la qualité de propriétaire du site faisant défaut, monsieur YAPI ne peut donc être le bailleur des appelants, et est par conséquent mal venu à solliciter leur déguerpissement ;

Il convient donc d'infirmar la décision querellée ;

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 ;

Vu l'arrêt de la Cour d'Appel de ce siège avant dire droit N°232 du 16 mars 2018 ;

EN LA FORME

Déclare messieurs DAH Bizanou, SILUE Troih, DAH Mintocho, SANOU Aboubacar, MEHADER, BOUEMA Yero Julbert, DABIRE Job, HIEN Worabe, NOUMAN Ousmane, SOME Nanssori, GNAMIEN Bertin et madame KOUADIO Akissi recevables en leur appel ;

AU FOND

Les y dit bien fondés ;

Infirmar l'ordonnance attaquée ;

STATUANT A NOUVEAU

Déboute monsieur YAPI AKOCHI EBENEZER de sa demande en expulsion ;

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.

1180339769

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 09 OCT 2019

REGISTRE A. J. Vol. 115 F° 115
N° 115 Bord 115

REÇU: Dix huit mille francs

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

[Signature]

[Signature]

