

18000

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**

CSO
N°748
DU 21/6/2019

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

**3ème CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE**

AFFAIRE :

- 1-Monsieur COULIBALY Yaya
- 2-Monsieur DIARRASSOUBA Abdrahamane & autres
- Maître VIEIRA Georges Patrick**

C/

Monsieur TCHRIFFO Olivier Fulgence
Maître TRAORE Drissa

AUDIENCE DU VENDREDI 21 JUIN 2019

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

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître N'GORAN Yao Mathias, Greffier ;

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

ENTRE : 1-Monsieur COULIBALY Yaya, né le 28 octobre 1967 à Béoumi, Ivoirien, Magasinier, domicilié à Yopougon SIPOREX-Nouveau Goudron ;

2-Monsieur DIARRASSOUBA Abdrahamane, né le 11 décembre 1972 à Adjamé, Ivoirien, Opérateur de saisie, domicilié à Yopougon SIPOREX-Nouveau Goudron ;

3-Madame KOUAME Galé Paulette, née le 1^{er} janvier 1951 à Bongouanou, Ivoirienne, Ménagère, domicilié à Yopougon SIPOREX-Nouveau Goudron ;

4-Madame SEKA Marie Chantal, née le 10 octobre 1966 à Alépé, Ivoirienne, Cuisinière, domicilié à Yopougon SIPOREX-Nouveau Goudron ;

5-Monsieur GNEPA Jacques, né le 15 avril 1973 à Divo, Ivoirien, Informaticien, domicilié à Yopougon SIPOREX-Nouveau Goudron ;

6-Madame FOFANA Néké, née le 08 janvier 1963 à Mankono, Ivoirienne, Commerçante, domicilié à Yopougon SIPOREX-Nouveau Goudron ;

7-Monsieur SOKO Soko Benoit, né le 17 juin 1978 à Adzopé, Ivoirien, Comptable, domicilié à Yopougon SIPOREX-Nouveau Goudron ;

8-Madame SAKO Awa, née le 16 avril 1982 à Bouaké, Ivoirienne, Employé au Ministère de l'Emploi, domicilié à Yopougon SIPOREX-Nouveau Goudron ;

9-Monsieur GBAH Kalou Richard, né le 1^{er} janvier 1957 à Daloa, Ivoirien, Agent des Douanes, domicilié à Yopougon SIPOREX-Nouveau Goudron ;

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



T

10 Monsieur KONATE Lassina, né le 02 décembre 1973 à Vavoua, Ivoirien, Commerçant, domicilié à Yopougon SIPOREX-Nouveau Goudron ;

APPELANTE ;

Représentés et concluant par Maître VIEIRA Georges Patrick, Avocat à la Cour leur conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Maître TCHRIFFO Olivier Fulgence, Notaire à la résidence d'Abidjan, Immeuble SCIA 9, 3^{em} » étage, porte 31, 25 BP 1752 Abidjan 25 ;

INTIME ;

Représenté et concluant par Maître TRAORE Drissa, avocat à la Cour, son conseil ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 de Yopougon, statuant en la cause en matière civile a rendu l'ordonnance n°87 du 31 janvier, 2017, enregistré à Yopougon 2 (reçu dix huit mille francs), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 21 mars 2018 Messieurs COULIBALY Yaya, DIARRASSOUBA Abdrahamane, GNEPA Jacques, SOKO Soko Benoit, GBAH Kalou Richard, KONATE Lassina et Mesdames KOUAME Kalé, FOFANA Neké, SAKO Awa, SEKA Marie Chantal déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné Maître TCHRIFFO Olivier Fulgence à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 27 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°715 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 04 janvier 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le vendredi 16 novembre 2018 a requis qu'il plaise à la Cour :

Infirmier le jugement entrepris ;
Statuant à nouveau ;
Déclarer irrecevable l'action initiée par Maître TCHRIFFRRO Olivier pour défaut de qualité ;
Condamner l'intimer aux dépens ;

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 21 juin 2019

Advenue l'audience de ce jour vendredi 21 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 21 mars 2018, messieurs *COULIBALY Yaya, DIARRASSOUBA Abdrahamane, GNEPA Jacques, SOKO Soko Benoît, GBAH Kalou Richard, et KONATE Lassina et mesdames KOUAME Galé Paulette, SEKA Marie Chantal, FOFANA NEKE et SAKO Awa* ont assigné Maître TCHRIFFO Olivier Fulgence devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer le jugement civil contradictoire n° 87 rendu le 31 janvier 2017, le Tribunal de Première Instance de Yopougon lequel en la cause a statué comme suit :

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

- *Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par les défendeurs ;*
- *Déclare Maître TCHRIFFO OLIVIER FULGENCE recevable an son action ;*
- *L'y a dit bien fondé ;*
- *Prononce la résiliation du bail liant les parties ;*
- *Ordonne en conséquence l'expulsion de messieurs COULIBALY Yaya, DIARRASSOUBA Abdrahamane, GNEPA Jacques, SOKO Soko*

Benoit, GBAH Kalou Richard, et KONATE Lassina et mesdames KOUAME Galé Paulette, SEKA Marie Chantal, FOFANA NEKE et de SAKO Awa des appartements qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

o *Les condamne aux entiers dépens ; »*

Au soutien de leur recours, les appelants exposent que suivant exploit en date du 04 juillet 2016, l'intimé les a assignés par devant le Tribunal de Yopougon aux fins d'obtenir la résiliation des différents contrats de bail liant les parties et leur expulsion des appartements qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

A l'appui de sa demande, indiquent-ils, l'intimé a fait valoir qu'ils restaient devoir des loyers en leur qualité de locataires de l'immeuble bâti sis à Yopougon Siporex dont il avait la gestion en sa qualité d'administrateur séquestre de la succession en charge de dresser l'inventaire des biens de la succession de feu KOKO BOUSSOU, propriétaire dudit immeuble ;

Ils affirment qu'ils se sont insurgés contre ses allégations et qu'ils ont produit un certificat de propriété du 11 mars 2011 portant sur le lot 2581 îlot 293 établi au profit de Madame KOKO BOUSSOU MARIE THERESE, leur bailleresse ;

Vidant sa saisine, poursuivent-ils, le tribunal a fait droit aux prétentions de l'intimé ;

Ils font grief au premier juge d'avoir ordonné leur expulsion alors qu'ils n'occupent pas le lot n° 2579 TF 29.2032 appartenant à feu KOKO BOUSSOU ;

Ils reprochent également au tribunal de s'être prononcé en faveur de l'intimé sur la base d'une simple analyse des certificats de propriété alors qu'il avait la latitude d'ordonner une mise en état et un transport sur les lieux afin de mieux cerner le litige ;



Ils relèvent que l'immeuble qu'ils occupent est construit à cheval sur le lot n° 2581 îlot 293 appartenant à Madame BOUSSOU Marie-Thérèse et le lot n° 2579 TF 29.2032, propriété de feu KOKO BOUSSOU ;

Ils sollicitent qu'il plaise à la Cour, infirmer le jugement querellé et statuant à nouveau, ordonner une mise en état et un transport sur les lieux pour s'apercevoir de la véracité de leurs allégations ;

En tout état de cause, ils sollicitent l'infirmerie du jugement ayant ordonné leur expulsion ;

En réplique, Maître TCHRIFFO Olivier Fulgence conclut au rejet de l'entière des prétentions de l'appelant et partant à la confirmation de la décision querellée ;

Il explique que c'est à tort que les locataires prétendent que les magasins qu'ils occupent sont construits à cheval sur les deux titres ;

Il affirme que devant le premier juge, ils avaient affirmé être les locataires du lot n° 2579 TF 29.203, et que subitement en appel, ils prétendent que les locaux qu'ils occupent, sont situés à cheval sur les deux titres fonciers ;

En réalité, insiste-t-il, ils sont tous des locataires de l'immeuble faisant partie de la succession dont il a la gestion ;

Il ajoute que c'est à bon droit que les premiers juges ont rejeté leur moyens comme non fondés ;

Il prie en conséquence la Cour de les déclarer mal fondés en leur appel et de confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant conclu, il convient de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité

L'appel de messieurs COULIBALY Yaya, DIARRASSOUBA Abdrahamane, GNEPA Jacques, SOKO Soko Benoit, GBAH Kalou Richard, et KONATE Lassina et de mesdames KOUAME Galé Paulette, SEKA Marie Chantal, FOFANA NEKE et SAKO Awa ayant été relevé dans les formes et délais légaux, il convient de le recevoir ;

AU FOND

Sur la nécessité d'une mise en état

Les appelants sollicitent une mise en état et un transport sur les lieux à l'effet d'établir qu'ils n'occupent pas l'immeuble faisant partie de la succession dont l'intimé a la gestion ;

Il convient toutefois de souligner que la Cour s'estime suffisamment éclairée par les pièces du dossier et les déclarations des parties de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'en ordonner une mesure d'instruction ;

Il convient dès lors de débouter les appelants de sa demande ;

Sur la résiliation des contrats de bail et l'expulsion des appelants

Les appelants sollicitent l'infirmité du jugement ayant ordonné la résiliation du bail et leur expulsion arguant qu'ils n'occupent pas l'immeuble formant le lot 2579 situé à Yopougon SIPOREX TF 29.203 appartenant à KOKO BOUSSOU dont l'intimé a la gestion ;

L'intimé s'oppose à cette demande en faisant valoir que ses adversaires occupent bel et bien ledit immeuble ;

Aux termes des dispositions de l'article 1315 du code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

Il ressort ainsi de l'alinéa 1^{er} de l'article précité, que la charge de la preuve incombe à celui qui réclame l'exécution d'une obligation ;

En l'espèce, les appelants n'établissent pas que l'immeuble qu'ils occupent est effectivement construit à cheval sur les lots le lot n° 2581 îlot 293 ou sur le lot 2579 du TF 292 03 ;

Ils n'ont produit ni contrat de bail, ni document de nature à faire la preuve de leurs allégations ;

Ils n'ont pas non plus assigné en intervention forcée madame BOUSSOU Marie-Thérèse qui serait leur bailleresse à cette fin ;

Il en résulte que le moyen invoqué est mal fondé et doit par conséquent être rejeté ;

Il y a lieu de souligner que le non-respect par les appelants de leurs obligations contractuelles, légitime la résiliation des contrats de bail ;

Dès lors en prononçant la résiliation du bail liant les parties et en ordonnant l'expulsion des appelants, le Tribunal a fait une saine appréciation de la cause ;

Il importe de confirmer le jugement attaqué ;

Sur les dépens

Les appelants succombant, il sied de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare messieurs COULIBALY Yaya, DIARRASSOUBA Abdrahamane, GNEPA Jacques, SOKO Soko Benoit, GBAH Kalou Richard, et KONATE Lassina et mesdames KOUAME Galé Paulette, SEKA Marie Chantal, FOFANA NEKE et SAKO Awa recevables en leur appel relevé contre

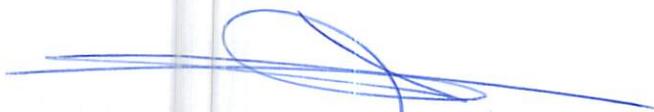
le jugement civil contradictoire n° 87 rendu le 31 janvier 2017, le Tribunal de Première Instance de Yopougon ;

AU FOND

Les y dit mal fondés ;
Les déboute de leurs prétentions ;
Confirme le jugement querellé ;
Met les dépens à la charge des appelants.

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° 033 9769

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

