

G-YS/M-ABNL

ARRET N°803
DU 02/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

1-DIALLO MAMADOU
2-BAKARI SAMASSI
3-SOSSOU EMMANUEL KOFFI

C/

KONE CHAMOUKI

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN PLATEAU
QUATRIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE
AUDIENCE DU MARDI 02 JUILLET 2019**

La Cour d'Appel d'Abidjan, quatrième Chambre Civile, Commerciale et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi deux juillet deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN épouse LEPRY, Président de Chambre,

PRESIDENT ;

Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN et Madame TOURE BIBA épouse OLAYE, Conseillers à la Cour,

Membres ;

Avec l'assistance de Maître YEO SIRIKI,

Greffier ;

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

ENTRE :

1-Monsieur DIALLO Mamadou, né le 07 juillet 1981 à Abidjan, tailleur, de nationalité guinéenne, domicilié à Abidjan Adjamé Williamsville quartier N'GBOBA EBOUA, îlot N°46 TER, lot N°585 ;

2-Monsieur Bakari SAMASSI, né le 08 janvier 1970 à Daloa, commerçant, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Adjamé Williamsville quartier N'GBOBA EBOUA, îlot N°46 TER, lot N°585 ;

3-Monsieur SOSSOU Emmanuel Koffi Mawougnan, né le 13 juillet 1973 à Akame, frigoriste, de nationalité togolaise, domicilié à Abidjan Adjamé Williamsville quartier N'GBOBA EBOUA, îlot N°46 TER, lot N°585 ;

APPELANTS ;

Concluant en personne ;

22 AOUT 2019



D'UNE PART ;

Et :

Monsieur KONE Chamoukié, né le 01 janvier 1953 à Danané, de nationalité ivoirienne, représenté par son fils KONE Mamadou, né le 15 mars 1987 à Bangolo, domicilié à Abidjan Adjamé Williamsville quartier N'GBOBA EBOUA, îlot N°46 TER, lot N°585 ;

INTIME ;

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 Juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau statuant en la cause en matière civile, a rendu l'ordonnance de référé N°4722 du 04 décembre 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 27 décembre 2018 de Maître ABOU AGAH EDMOND Huissier de Justice à Abidjan, Messieurs DIALLO Mamadou, Bakari SAMASSI et SOSSOU Emmanuel Koffi, Mawougnan, ont déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné Monsieur KONE Chamoukié, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 26 mars 2019 pour entendre infirmer ladite ordonnance ; Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 274 de l'année 2019 ; Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

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 02 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 02 juillet 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, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 27 décembre 2018, DIALLO Mamadou, BAKARI Samassi et SOSSOU Emmanuel KOFFI MAWOUGNAN ont relevé appel de l'ordonnance de référé expulsion numéro 4722 rendue le 04 décembre 2018 par la Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, par défaut à l'égard de ISSAK SEIBOU ABDOULAYE KARIM et contradictoirement à l'égard de DIALLO Mamadou, BAKARI Samassi, SOSSOU Emmanuel KOFFI MAWOUGNAN, BOHI BI IRIE Arsène, BASSANDE ADAMA et BAMOUNI Clément, en matière civile et en premier ressort ;

Renvoyons les parties à mieux se pourvoir, ainsi qu'elle aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons Monsieur KONE CHAMOUKIE recevable en son action ;

L'y disons mal fondé à l'égard de BOHI BI IRIE Arsène, ISSAK SEIBOU ABDOULAYE KARIM, BASSANDE ADAMA et BAMOUNI Clément ;

L'y disons cependant bien fondé à l'encontre de DIALLO Mamadou, BAKARI Samassi et SOSSOU Emmanuel KOFFI MAWOUGNAN ;

Ordonnons leur expulsion des lieux qu'ils occupent chez le demandeur, tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;

Les condamnons aux dépens de l'instance ; »

Au soutien de leur recours, les appelants soulèvent, in limine litis, l'incompétence du juge des référés et la nullité de l'exploit d'assignation ;

En effet, argumentant, sur le premier moyen, ils affirment que les loyers et sommes réclamés par l'intimé, leur bailleur, étant fondés sur une augmentation unilatérale et fantaisiste des loyers qu'ils contestent, il s'en induit une contestation sérieuse relative à l'augmentation desdits loyers qui exclut la compétence du juge des référés au profit du

juge des loyers, habilité à trancher ce différend en cas de désaccord entre le bailleur et le locataire, sur la révision du loyer ;

Sur le second moyen, ils relèvent que l'exploit d'assignation est nul en ce qu'il mentionne des montants de loyer et des arriérés de loyers inexacts du fait qu'ils ont été majorés par l'augmentation alléguée ;

Au fond, les appelants expliquent, qu'ils ont conclu un contrat de bail à usage d'habitation avec Monsieur KONE CHAMOUKIE, qui de façon unilatérale a décidé d'augmenter le coût des loyers de dix mille (10.000) francs CFA et applique cette augmentation à leur différents paiements sans leur accord ;

Ayant trouvé l'augmentation excessive, ils ont approché le bailleur dans le but de trouver un compromis, lorsqu'ils ont reçu l'exploit d'assignation en expulsion ;

Poursuivant, ils soutiennent qu'ils ne sont pas redevables d'impayés de loyers et produisent des reçus de paiement des mois qui sont réclamés dans l'exploit d'assignation ;

DIALLO Mamadou avance qu'il a produit les reçus des loyers des mois de juin, juillet, août, septembre 2018, alors qu'il lui est réclamé les loyers du mois d'avril et de juin 2018 ;

BAKARI SAMASSI produit les reçus des mois de janvier, février, avril, mai, juin et juillet 2018, alors qu'il lui est réclamé les loyers du mois de mars à juin 2018 ;

Quant à SOSSOU Emmanuel KOFFI MAWOUGNAN, il dit avoir produit les reçus des mois de janvier, mars, avril, mai, juin, juillet et août 2018, il lui est cependant réclamé les mois d'avril et juin ;

Ils précisent que certains reçus ne sont pas produits parce que le gérant des maisons retient une partie des sommes versées par eux pour compenser l'augmentation de loyer et celles prétendument dues ont été calculées sur la base du loyer majoré ;

Cependant, ils indiquent que malgré l'assignation en expulsion, ils ont continué à payer les loyers jusqu'en octobre 2018, quand leur bailleur a refusé de percevoir tout paiement, de sorte qu'ils détiennent encore les loyers d'octobre à décembre 2018 ; Pour eux,

l'action en expulsion du bailleur avait donc pour seul but de briser la résistance des locataires et les amener à accepter le principe de l'augmentation du loyer ;
C'est pourquoi ils sollicitent l'infirmité de l'ordonnance attaquée ;

En réplique, l'intimé fait valoir que ses locataires sont dans l'incapacité de s'acquitter de leurs arriérés de loyers malgré ses multiples relances et mise en demeure ;

Il fait observer qu'à ce jour, les appelants lui doivent chacun six mois d'arriérés de loyers échus et impayés, qui s'élèvent à deux cent trente cinq mille (235.000) francs pour DIALLO MAMADOU, cent quatre vingt dix mille (190.000) francs pour BAKARI SAMASSI et deux cent trente six mille (236.000) francs pour SOSSOU Emmanuel KOFFI MAWOUGNAN ;

Il conclut, par conséquent, à la confirmation de la décision attaquée ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé a déposé des écritures ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de DIALLO Mamadou, BAKARI Samassi et SOSSOU Emmanuel KOFFI MAWOUGNAN a été interjeté dans les conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la compétence du juge des référés

Considérant qu'il y a contestation sérieuse lorsque la solution à prendre sur le point contesté n'est pas évidente, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Qu'en effet, il ressort du dossier que les locataires qui soulèvent le caractère sérieux de la présente contestation, non seulement n'ont pas produit l'entièreté des quittances de paiement pouvant établir la preuve qui leur incombe dudit paiement, mais ont eux-mêmes déclaré qu'ils s'étaient abstenus de ce paiement depuis l'assignation en expulsion ;

Or, considérant qu'ils n'ont non plus versé aux débats ni une décision du juge des loyers pouvant justifier la saisine par eux de ce juge, laquelle saisine est ouverte à toutes les parties au bail, ni une ordonnance de consignation desdits loyers prouvant le refus du bailleur de les recevoir, encore moins des offres réelles de paiement de ces loyers ;

Que dès lors, il importe de relever que les faits allégués n'impliquent aucune contestation sérieuse excluant la compétence du juge des référés expulsion, qui a pouvoir pour prononcer l'expulsion du locataire en cas de manquement par lui de son obligation essentielle de paiement du loyer ;

Qu'il échet de rejeter l'exception d'incompétence objectée par les appelants ;

Sur la nullité de l'exploit d'assignation

Considérant que la mention dans l'acte introductif d'instance des montants de loyer ou d'arriérés de loyers prétendument inexacts parce que contestés n'étant pas une cause de nullité de cet acte, il sied de rejeter l'exception de nullité également soulevée par les appelants comme infondée ;

Sur l'infirmité de l'ordonnance

Considérant que les appelants qui sollicitent l'infirmité de l'ordonnance attaquée qui a ordonné leur expulsion pour non-paiement des loyers ne justifient pas avoir payé les loyers réclamés ;

Qu'il convient de dire que c'est à bon droit que le premier juge a ordonné leur expulsion et par suite, confirmer sa décision en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que les appelants succombent ;

Qu'il sied de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare DIALLO Mamadou, BAKARI Samassi et SOSSOU Emmanuel KOFFI MAWOUGNAN recevables en leur appel ;

Les y dits cependant mal fondés ;

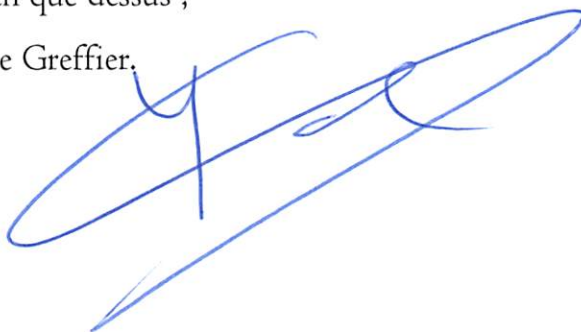
Les en déboute ;

Confirme l'ordonnance du juge des référés expulsion N°4722 du 04 Décembre 2018 ;

Les condamne aux dépens ;

En foi de quoi le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.



N10 83 97 66

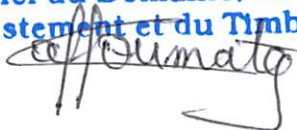
D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

26 SEPT 2018
Le.....
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

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



U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D.C. 20535
JAN 10 1964
MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR
SUBJECT: [Illegible]