

POURVOI

24 000

88

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

04 OCT 2019

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

GHD

N°902

DU 16/07/2019

6^{ème} CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 16 JUILLET 2019

AFFAIRE

MONSIEUR AHUI BLAISE

MADAME EZOUA AKA

AMA LUCIENNE &

AUTRES

SCPA KNW AVOCATS

C/

MAITRE ATTIE GBASSE

MARC

La cour d'appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **mardi Seize Juillet deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient ;

Monsieur GNAMIA L. PIERRE PAUL,

Président de Chambre, Président ;

Madame YAVO CHENE épouse KOUADJANE,

Monsieur GUEYA ARMAND,

Conseillers à la cour, membres ;

Avec l'assistance de **Me GOHO Hermann David,**
Greffier ;

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

ENTRE:

1. **MONSIEUR AHUI BLAISE,** de nationalité ivoirienne, demeurant à Grand-Bassam, quartier Impérial Extension, lot 185 îlot 185 ;

2. **MADAME EZOUA AKA AMA LUCIENNE,** née le 09 Juillet 1964 à Abidjan, Enseignante, de nationalité ivoirienne, demeurant à Grand-Bassam, quartier Impérial Extension, lot 185 îlot 185 ;

3. **MONSIEUR GBOGOU GABIN,** de nationalité ivoirienne, demeurant à Grand-Bassam, quartier Impérial Extension, lot 185 îlot 185, Cél : 05 19 26 11 ;

4. **MADAME RITA,** Commerçante, de nationalité ivoirienne, demeurant à



Grand-Bassam, quartier Impérial Extension, lot 185 îlot 185 ;

1. APPELANTS

2.

Représentée et concluant par LA SCPA KNW AVOCATS, Avocat à la Cour, leur conseil ;

D'UNE PART

ET :

MAITRE ATTIE GBASSE MARC, Huissier de justice à Abidjan-Yopougon Toits Rouges, fin Ruelle Pharmacie Tizra, Rue 319, Tél : 23 51 33 58, Cél : 47 25 42 64 ;

INTIME;

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

FAITS : La Section de Tribunal de Grand-Bassam, statuant dans la cause en matière civile a rendu l'Ordonnance N°73/19 du 07 Février 2019 non enregistrée, aux qualités de laquelle, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 12 Novembre 2018, **MONSIEUR AHUI BLAISE & AUTRES** a déclaré interjeter appel de l'Ordonnance sus énoncée et a, par le même exploit assigné **MAITRE ATTIE GBASSE MARC** à comparaître à l'audience du Vendredi 08 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°295 de l'année 2019 ;

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

DROIT :

En cet état, la cause présentait 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 16 Juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 16 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 moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 12 novembre 2018, de Maître Prince DIOMANDE Amara, huissier de justice à Yopougon messieurs AHUI Blaise, GBOGOU Gabin et mesdames EZOUA Aka Ama Lucienne et Rita, ont relevé appel du jugement civil contradictoire n°44/2017 du 07 février 2017 rendu par la Section de Tribunal de Grand-Bassam dont le dispositif est le suivant :

***« Statuant publiquement, par défaut, en matière de référé et en premier ressort ;
Déclare Maître ATTIE Gbassé Marc, agissant en qualité d'administrateur séquestre de loyers, recevable en son action ;***

Au fond ;

L'y dit bien fondé ;

Dit que les baux à usage d'habitation ayant lié les défendeurs à leur bailleur sont résiliés ;

En conséquence, ordonne l'expulsion des défendeurs des lieux loués tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les condamne respectivement à payer au demandeur les sommes suivantes :

420.000 francs cfa pour monsieur AHUI Blaise ;

960.000 francs cfa pour dame EZOUA Aka Ama Lucienne ;

240.000 francs cfa pour monsieur GBOGOU Gabin ;

180.000 francs cfa pour RITA ;

Les condamne en outre aux dépens ;

Il ressort des pièces de la procédure qu'en agissant en qualité d'administrateur de loyers du lot 185 ilot 185 bis situé à Grand-Bassam et reprochant à monsieur AHUI Blaise et trois autres d'accumuler plusieurs mois d'arriérés de loyers échus et impayés, maître ATTIE Gbassé Marc, huissier de justice de son état, les a par exploit du 04 août 2016 assignés devant la Section du Tribunal de Grand-Bassam en expulsion et en paiement d'arriérés de loyers;

Il a expliqué au soutien de cette action qu'en vertu d'une ordonnance sur requête n°064/2016 du 08 février 2016, il a été désigné en qualité d'administrateur séquestre des loyers du lot n°185 ilot 185 bis situé à Grand-Bassam et que dans le cadre de sa mission, il a notifié aux locataires cette décision le 26 février 2016, en leur faisant commandement de se libérer de leurs loyers échus entre ses mains ;

Il a souligné que ce monsieur AHUI Blaise et 03 autres ont résisté à ce commandement, alléguant qu'ils ne sont pas parties à cette ordonnance qui du reste fait l'objet d'une recours en rétractation ;

Il a précisé que le recours dont se prévaut ses adversaires a été sanctionné par une ordonnance d'incompétence par la juridiction de référé du 26 avril 2016 dudit tribunal et que leur attitude leur a valu d'être redevables de plusieurs mois d'arriérés de loyers échus et impayés couvrant la période de février à août 2016 ;

Il a relevé que la résistance abusive de ces derniers doit être sanctionnée par leur expulsion des lieux loués ainsi que leur condamnation au paiement des loyers échus et à échoir jusqu'au prononcé de la décision ;

En réplique, monsieur AHUI Blaise et 03 autres ont plaidé ,en la forme, l'irrecevabilité de l'action de monsieur ATTIE Gbassé Marc pour défaut de qualité à agir en application des article 3 du code de procédure civile et 1977 relative aux rapports entre bailleurs et locataires des baux à usage d'habitation au motif qu'il n'est pas leur bailleur ;

Ils font observer que leur bailleur étant monsieur DIARRA Moussa, leur adversaire est mal venu à solliciter leur expulsion des locaux loués pour arriérés de loyers, cette faculté revenant à leur bailleur ;

Ils ont donc conclu au rejet de sa demande comme mal fondée ;

Par le jugement dont appel, le Tribunal estimant qu'en vertu de l'ordonnance précitée faisant de monsieur ATTIE Gbassé Marc, le mandataire judiciaire pour la gestion du lot en cause, ce dernier a pouvoir pour intenter toute action en justice relative à la gestion de ce bien de sorte que son action est donc recevable ;

Sur le fond et relevant qu'en violation des articles 1728 et 1741 du code civil relatifs aux baux à usage d'habitation, monsieur AHUI Blaise et 03 autres ont manqué d'honorer leur obligations locatives et restent devoir 12 mois d'arriérés de loyers échus dont ils ne rapportent pas la preuve du paiement, le Tribunal a constaté la résiliation de leurs contrats de bail, ordonner leur expulsion avant de les condamner au paiement des loyers dus ;

Critiquant cette décision, monsieur AHUI Blaise et autres font valoir que les dispositions légales invoquées au soutien de leur expulsion régissent les relations entre bailleur et locataire alors qu'il n'existe pas un telle rapport entre l'intimé et eux ;

Ils plaident l'infirmité du jugement entrepris ;

En raison de la défaillance des appelants, l'intimé a été autorisé, par ordonnance n°73/2019 du 12 février 2019 du Premier Président de la Cour d'Appel de céans, à enrôler sur copie l'appel relevé par ces adversaires ;

Pour le surplus, il réitère ses moyens développés devant le premier juge et sollicite la confirmation du jugement attaqué ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé a conclu dans la présente cause ;
Qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que le présent appel est intervenu dans les forme et délai prescrits par les articles 164 et 168 du code de procédure civile ;
Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Au fond

Sur la résiliation des baux et l'expulsion des appelants

Considérant que l'obligation pour le preneur résultant du contrat de bail est le paiement des loyers aux échéances convenu comme il ressort de l'article 1728 du code civil ;

Considérant que les appelants qui dénie la qualité de bailleur de l'intimé à leur égard, ne conteste pas devoir des arriérés de loyers échus et impayés résultant des baux du lot en cause sur la période de référence ;

Considérant que vertu de l'ordonnance n°064/2016 désignant l'intimé en qualité d'administrateur-séquestre du lot 185 ilot 185 situé à Grand-Bassam, ce dernier est dument habilité dans le cadre de sa mission à percevoir les loyers, de sorte que les appelants qui ont reçu notification de ladite ordonnance doivent se libérer de leurs loyers échus et à échoir entre ses mains ;

Que les appelants ne rapportant pas la preuve de s'être acquittés de leurs loyers échus impayés, ils violent ainsi leurs obligations locatives ;

C'est donc à juste titre que le premier juge a constaté la résiliation des contrats de bail des appelants et a subséquemment ordonné leur expulsion ;

Qu'il convient de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que suivant l'article 149 du code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

Qu'en l'espèce messieurs AHUI Blaise, GBOGOU Gabin et mesdames EZOUA Aka Ama Lucienne et RITA succombent à l'instance ;

Qu'il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur AHUI Blaise et 03 autres recevables en leur appel relevé du jugement civil contradictoire n°44/2017 du 07 février 2017 rendu par la Section du Tribunal de Grand-Bassam ;

Au fond

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute

Confirme le jugement critiqué en toutes ses dispositions ;

Les condamne aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé, le Président et le greffier.

N2033 97 69

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRÉ AU PLATEAU

Le **09 OCT 2019**
REGISTRE A. Vol. **11** F° **15**
N° **153** Bord **153** **05**

REÇU : Vingt quatre mille francs

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