

BS

24000

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

G-YS/M-ABNL

ARRET N°801
DU 02/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

BOTTARI LUIGI
(LE CABINET DE MAÎTRE
VIEIRA GEORGES PATRICK,
AVOCAT)

G

C/

AKETCHI GNANZOU AKA
GILBERT
(LA SCPA TOURE &
PONGATHI AVOCATS)



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 :

Monsieur BOTTARI Luigi, né le 24 décembre 1953 au Caire (Egypte), Directeur de société, de nationalité italienne, domicilié à Abidjan, I8 BP 2852 Abidjan I8 et PK I6 à Assinie-Mafia ;

APPELANT ;

Représenté et Concluant par le Cabinet de Maître VIEIRA Georges Patrick, Avocat ;

D'UNE PART ;

**GROSSE
EXPEDITION**
Delivrée, le 19/08/19
à M. Vieira Georges P.

Et :

Monsieur AKETCHI Gnanzou Aka Gilbert, né le 06 juin 1974 à Grand-Bassam, Instituteur, de nationalité ivoirienne, domicilié à Daloa ;

INTIMEE ;

Représenté et concluant par le Cabinet de Maître TRAORE
Drissa, Avocat ;

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 : La Section de Tribunal d'Aboisso statuant en la cause en matière civile, a rendu le **jugement civil contradictoire N°057 du 05 avril 2017**, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 21 janvier 2017 de Maître N'GUESSAN-HYKPO LYDIA Huissier de Justice à Abidjan, Monsieur BOTTARI Luigi, a déclaré interjeter appel de le jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur AKETCHI Gnanzou Aka Gilbert, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 01 février 2019 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°131 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 ;
Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 17 Janvier 2019, Monsieur BOTTARI LUIGI, représenté par Maître VIERA Georges Patrick, Avocat à la Cour, a déclaré interjeter appel du jugement civil contradictoire n°057 rendu le 05 Avril 2017 par la Section de Tribunal d'Aboisso qui a statué comme suit ;

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;
Déclare AKETCHI GNANZOU AKA GILBERT et Monsieur BOTTARI LUIGI recevables en leur demande principale et reconventionnelle ;
Déclare AKETCHI GNANZOU AKA GILBERT bien fondé ;
Prononce la résiliation du bail le liant à Monsieur BOTTARI LUIGI et ordonne l'expulsion du locataire de la parcelle louée de 2500m² sise à Assinie KMI6 ;
Déclare en conséquence Monsieur BOTTARI LUIGI mal fondé en sa demande de cessation de trouble ;
Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;
Mets les dépens à la charge de BOTTARI LUIGI » ;*

A l'appui de son appel, Monsieur BOTTARI LUIGI expose qu'il a conclu avec Monsieur AKETCHI GNANZOU AKA Gilbert, le 14 Septembre 2011, un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un terrain nu de 2500 m² sis à Assinie KM 16 contigu à sa maison pour un loyer annuel de 540.000F et s'est acquitté des loyers échus de 2011 à 2012 ;

Il ajoute qu'il a suspendu les paiements à partir de 2013 lorsqu'il a été informé par la notabilité du village que son bailleur a loué la parcelle à Monsieur ABASS JAJAAR, une tierce personne, le troublant depuis lors dans la jouissance paisible dudit lot ;

Il déclare que face à ce trouble, il a saisi les autorités administratives notamment le sous-préfet d'Assinie Mafia en vue d'un règlement du litige, lequel a fait dresser un procès-verbal n°06/SP-AM le 02 Février 2016 à la suite d'une rencontre organisée entre toutes les parties ;

Pour montrer sa bonne foi, poursuit l'appelant, il a fait consigner la somme de 1.620.000 F CFA représentant les loyers annuels échus allant de 2013 à 2015 au greffe de la section de Tribunal d'Aboisso ; Cependant, son bailleur, Monsieur AKETCHI GNANZOU AKA Gilbert a pu obtenir de la juridiction saisie son expulsion des lieux loués pour loyers impayés ;

Il invoque l'exception d'inexécution au motif que les troubles de jouissance causés par les manquements de son bailleur, le privant de la jouissance paisible des lieux justifient la suspension de l'exécution de ses obligations de payer le loyer au terme convenu, de sorte

qu'on ne peut valablement lui reprocher la violation d'un quelconque contrat ; Il sollicite, en conséquence, de la Cour l'infirmité du jugement attaqué ;

En réplique, Monsieur AKETCHI GNANZOU AKA Gilbert soutient que l'appelant ne rapporte pas la preuve des éventuels troubles de jouissance allégués ; Il fait remarquer que l'ordonnance de consignation des loyers échus au greffe en date du 17 Janvier 2017 est tardive pour être intervenue en cours de procédure ; Il plaide en conséquence, la confirmation du jugement entrepris ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Aux termes de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative, sont contradictoires les décisions rendues contre les parties qui ont eu connaissance de la procédure soit parce que l'acte introductif d'instance leur a été signifié à personne, soit parce qu'elles ont comparu en cours de procédure ; soit parce qu'elles ont fait valoir leurs moyens ;

En l'espèce, les parties ont conclu ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Il résulte des dispositions de l'article 325 du code précité que les délais d'opposition et d'appel commencent à courir du jour de la signification préalable, sauf si la loi en dispose autrement ;

En l'espèce, le jugement dont appel a été relevé n'a jamais été signifié, de sorte que le délai pour interjeter appel, n'a pas couru ;

L'appel relevé par Monsieur BOTTARI LUIGI par acte d'huissier du 17 Janvier 2019 est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en résiliation de bail et en expulsion pour non-paiement de loyers

Selon l'article 20 de la loi n°2018 – 575 du 12 novembre 2018 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation, le bailleur a, entre autres obligations, celles de délivrer au locataire l'immeuble ou le local à usage d'habitation, d'en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail. » ;

Pour sa part, le locataire est tenu, en vertu de l'article 29 de la même loi, d'utiliser l'immeuble en bon père de famille et de payer le loyer convenu ;

Il s'infère de la combinaison de ces textes que le contrat de bail d'habitation est un contrat synallagmatique qui met à la charge des parties des obligations réciproques et interdépendantes, de telle sorte que lorsque l'une des parties n'exécute pas l'obligation qui lui incombe, aux termes du contrat, l'autre est fondée à ne pas exécuter la sienne ;

Or, en l'espèce, il est établi par les pièces de la procédure notamment par le procès-verbal de règlement de litige n°06/SP-AM daté du 02 Février 2016 de la sous-préfecture d'Assinie Mafia que Monsieur BOTTARI LUIGI, qui est locataire de Monsieur AKETCHI GNANZOU AKA Gilbert en vertu d'un contrat de bail d'habitation les liant, n'a pas pu disposer du local loué pour trouble de jouissance causé par le bailleur, résultant du fait qu'il a loué le même terrain à Monsieur JAFFAR ABASS ;

Il s'en suit que l'importance de cette obligation non exécutée par le bailleur, légitime l'exception d'inexécution invoquée par le locataire et par conséquent, le paiement du loyer après les termes convenus ;

Dès lors, les loyers échus ayant été consignés au greffe de la juridiction saisie en vertu d'une d'ordonnance de consignation en date du 17 Janvier 2017, attestant du paiement des loyers en cause en application des dispositions de l'article 1315 du code civil , ce paiement a un caractère libératoire ;

Il convient dans ces conditions de dire que c'est à tort que le premier juge a accueilli la demande en résiliation de bail et en expulsion pour non-paiement de loyers de Monsieur AKETCHI GNANZOU AKA Gilbert, infirmer, par suite, le jugement déferé et statuant à nouveau, le débouter de cette demande infondée ;

Sur la demande en cessation de trouble

Il est acquis aux pièces du dossier que le bailleur trouble le locataire dans la jouissance paisible du bien loué ; c'est donc à bon droit que celui-ci sollicite qu'il soit mis fin à ce trouble ;

Il convient dès lors d'ordonner au bailleur la cessation du trouble de jouissance causé ;

Sur les dépens

L'intimé succombant ainsi, il sied de mettre les dépens à sa charge;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare Monsieur BOTTARI LUIGI recevable en son appel ;

L'y dit bien fondé ;

Infirme le jugement attaqué ;

Statuant à nouveau

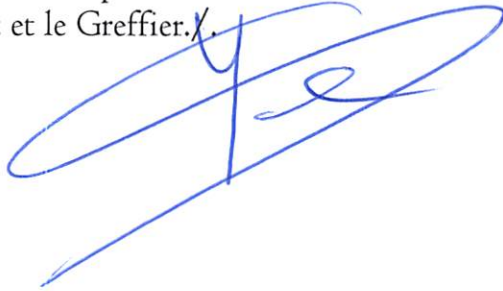
Déclare la demande de Monsieur AKETCHI GNANZOU AKA GILBERT en résiliation de bail et en expulsion de Monsieur BOTTARI LUIGI _mal fondée ;

L'en déboute ;

Met les dépens à sa charge ;

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.



M1033 97 54

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 13 AOUT 2019

REGISTRE A. J. Vol. 15 F° 09

N° 279 Bord 156/09

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

