



## AU NOM DU PEUPLE DE CÔTE D'IVOIRE

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIREN° 50/CIV/21  
DU 28/07/2021AFFAIRE : RG 88/2021  
CHAARA Abdel Kader(Me YOBOUET Jacques)  
CONTRE

SORO Dognon Camille

(Me COULIBALY Tiémogo)

OBJET : Résiliation de bail,  
expulsion et paiement de loyers**GROSSE**PREMIERE CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE  
ET ADMINSTRATIVE

AUDIENCE DU MERCREDI 28 JUILLET 2021

La Cour d'Appel de Bouaké, Première Chambre Civile et Administrative séant au palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mercredi vingt-huit juillet deux mil vingt et un à laquelle siégeaient :

Monsieur KPLY Désiré, Premier Président, Président ;

Messieurs KOUAME Konan Séraphin et YOUAN

Hubert, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GAYE Tago Omer Dagohié,

Greffier ;

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



entre Monsieur CHAARA Abdel Kader, né le 03 avril 1947 à Tétouan (Maroc), ingénieur, de nationalité marocaine, domicilié à Dimbokro, quartier Résidentiel, cité UTEXI (cité japonaise) ;

**Appelant ;**

Comparant et concluant par son conseil, Maître  
YOBOUET Jacques, Avocat à la Cour ;

**D'une part ;**

et: Monsieur SORO Dognon Camille, né le 17 juillet  
1968 à Katiola, directeur de société, de nationalité ivoirienne,  
demeurant à Gagnoa, quartier Garahio ;


**Intimé ;**

Comparant et concluant par son conseil Maître  
COULIBALY Tiémogo, 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 réserves les  
plus expresse de faits et de droit ;

**FAITS**



Par exploit du 23 avril 2021 de Maître N'GUESSAN Gay  
Dieudonné, Commissaire de justice, Monsieur CHAARA  
Abdel Kader a interjeté appel du jugement civil contradictoire  
n°97/20 rendu le 03 décembre 2020 par la Section de Tribunal  
de Dimbokro dans la cause l'opposant à Monsieur SORO  
Dognon Camille et fait donner assignation à celui-ci d'avoir à  
comparaitre à l'audience du 26 mai 2021 devant la Cour  
d'Appel de Bouaké pour, est-il dit dans ledit exploit, entendre  
infirmer la décision entreprise ;

Sur cette assignation, l'affaire a été inscrite au Rôle  
Général du Greffe de la Cour sous le n°88/2021 et appelée pour  
la première fois à l'audience publique du 26 mai 2021 ; elle a  
connu plusieurs renvois pour des motifs divers jusqu'à



l'audience du 21 juillet 2021 où l'affaire a été retenue  
utilement ;

### DROIT

En cet état, la cause présentait à juger les points de droit  
résultant des pièces et conclusions des parties ; la Cour a mis  
l'affaire en délibéré pour arrêt être rendu à l'audience du 28  
juillet 2021 ;

Advenue ladite audience, la Cour a rendu son arrêt  
conformément à la loi, statuant en ces termes ;

### LA COUR ;



Vu des pièces de la procédure ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### EXPOSE DES FAITS, PROCEDURE ET

### PRETENTIONS DES PARTIES :

Suivant exploit en date du 23 avril 2021, monsieur  
CHAARA Abdel Kader a relevé appel du jugement civil  
contradictoire n°97 du 03 décembre 2020 rendu par la Section  
de Tribunal de Dimbokro, laquelle, en la cause, a statué  
comme suit :



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

Rejette comme injustifiée la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir telle que présentée par le défendeur ;

Reçoit les parties en leur action principale, demandes incidentes et reconventionnelles ;

Rejette comme irrecevables les demandes en résiliation du bail et en morcellement du titre foncier ;

Dit monsieur SORO Dognon Camille partiellement fondé en son action ;

Condamne monsieur CHAARA Abdel Kader à lui payer les sommes de 6 230 000 F CFA représentant les loyers échus et impayés et de 280 000 F

CFA au titre des intérêts de retard ;

Rejette par ailleurs comme mal fondées les demandes reconventionnelles de monsieur CHAARA Abdel Kader ;

Condamne le défendeur aux entiers dépens de l'instance ».

Il expose que par exploit en date du 24 janvier 2020, monsieur SORO Dognon Camille l'a assigné devant la Section de Tribunal de Dimbokro pour obtenir la résiliation du bail les liant, le paiement des sommes de six millions deux cent trente mille (6 230 000) francs CFA à titre d'arriérés de loyers, un million cinquante-huit mille (1 058 000) francs CFA représentant les intérêts de retard au taux annuel de 4,5% et



deux millions (2 000 000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ainsi que le morcellement du titre foncier n°2340 du livre foncier du N°ZI-COMOE, en expliquant qu'ils sont liés depuis le 17 janvier 2008 par un bail à usage d'habitation moyennant le paiement d'un loyer mensuel de soixante-dix mille (70.000) francs CFA et qu'il reste lui devoir quatre-vingt-neuf (89) mois de loyers échus et impayés.

Cependant, poursuit-il, dans le courant du mois de janvier 2013, il a reçu la visite d'une commission de l'usine UTEXI-CI qui a revendiqué la propriété des maisons de la cité Japonaise devant tous les locataires et exigé d'eux le paiement des loyers entre ses mains.

Il précise qu'avant de procéder aux paiements entre les mains de cette commission, il a informé son bailleur de sa démarche.

Il reproche au premier juge d'être passé outre la fin de non-recevoir tiré du défaut de qualité pour agir de monsieur SORO Dognon Camille sans donner de base légale à sa décision.

Il estime pour cela que le jugement entrepris mérite d'être infirmé.

Sur le fond, il fait valoir que le contrat de bail signé par les parties a cessé d'exister dès lors qu'une commission de la société UTEXI s'est présentée comme le véritable propriétaire



et qu'avant de faire les paiements à celle-ci, il a informé monsieur SORO Dognon Camille.

Il en conclut que, dans ces conditions, c'est à tort que le juge l'a condamné à payer la somme de six millions deux cent trente mille (6 230 000) francs CFA à titre d'arriérés de loyers.

Il soutient également que la décision de le condamner à payer la somme de deux cent quatre-vingt mille (280 000) francs CFA au titre des intérêts moratoires est injustifiée au regard de l'article 1750 du code civil qui prescrit que si le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a point date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

En l'occurrence, argumente-t-il, l'intimé n'ayant pas rapporté la preuve de l'existence d'un contrat de bail conclu par acte authentique, le juge ne pouvait le condamner à payer des intérêts de droit.

Il reproche enfin au jugement entrepris d'avoir rejeté sa demande reconventionnelle tendant à la restitution des loyers qu'il considère avoir indument payés à monsieur SORO Dognon Camille pour le montant de trois millions trois cent soixante mille (3 360 000) francs CFA.

En définitive, il sollicite la condamnation de l'intimé à lui payer la somme de dix millions (10 000 000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et



vexatoire en ce que, selon lui, la présente procédure procède d'un esprit de chicane.

En réponse, SORO Dognon Camille fait valoir qu'en sa qualité de bailleur, il a bien qualité pour agir et que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité soulevée par l'appelant.

Il indique qu'en ce qui concerne la demande en paiement des loyers échus, le premier juge a constaté à juste titre l'existence d'un contrat de bail entre les parties et en a tiré les conséquences surtout que le Syndic de la société UTEXI, Monsieur Jean Luc Ruelle, a précisé que la villa en cause était sortie du patrimoine de ladite société.

Il relève enfin que les intérêts de droit ne peuvent lui être contestés puisqu'ils procèdent de la loi.

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'intimé ayant conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire conformément à l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative.

Sur la recevabilité de l'appel



L'appel a été relevé dans les conditions de forme et délai prescrites par la loi.

Il y a lieu de le déclarer recevable.

### AU FOND

#### Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de monsieur SORO Dognon Camille

L'appelant reproche au premier juge d'avoir admis la qualité pour agir de monsieur SORO Dognon Camille alors qu'il est dépourvu de cette qualité pour n'être pas propriétaire de la villa en cause.

Cependant, il est acquis aux débats, comme reconnu par toutes les parties, que monsieur SORO Dognon Camille a conclu un bail à usage d'habitation avec l'appelant.

Cette seule condition suffit à lui conférer le droit de rechercher l'exécution de ce contrat.

De ce point de vue, monsieur SORO Dognon Camille a bien qualité pour agir.

La décision critiquée mérite d'être confirmée sur ce point.

#### Sur le paiement des loyers

Pour résister à cette demande, monsieur CHAARA Abdel Kader prétend qu'une commission de la société UTEXI-CI ayant revendiqué la propriété de la villa, monsieur SORO





Dognon Camille ne dispose d'aucun droit sur ladite villa pouvant justifier le paiement des loyers.

Cependant, il résulte des productions, notamment des déclarations de monsieur Jean Luc RUELLE, Syndic de la liquidation de la société UTEXI, que la villa en cause a été cédée à monsieur SORO Dognon Camille même si des formalités restent à accomplir.

De plus, la preuve de l'existence d'une telle commission qui agirait pour le compte de la société UTEXI-CI n'a pas été rapportée.

Il en résulte que les droits de monsieur SORO Dognon Camille ne peuvent lui être contestés.

Selon les dispositions de l'article 435 de la loi n°2019-576 du 26 juin 2019 portant code de la construction et de l'habitat le locataire est tenu de payer au bailleur le loyer convenu.

En l'espèce, l'existence d'un bail, conclu à l'origine entre les parties, n'est pas contestée et monsieur CHAARA Abdel Kader reconnaît qu'il n'a pas honoré ses obligations locatives pour le loyer de soixante-dix mille (70 000) francs CFA convenu depuis quatre-vingt-neuf (89) mois, de sorte qu'il reste devoir la somme de six millions deux cent trente mille (6 230 000) francs CFA à titre d'arriérés.

Monsieur SORO Dognon Camille n'ayant pas perdu ses droits de propriétaire, la décision du Tribunal de Dimbokro condamnant l'appelant à payer cette somme procède sur ce point d'une saine appréciation des faits de cause.



Sur le paiement de la somme de deux cent quatre-vingt mille (280 000) francs CFA au titre des intérêts moratoires

L'appelant expose que suivant l'article 1750 du code civil, si le bail n'a pas été fait par acte authentique ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages-intérêts et qu'en l'espèce monsieur SORO Dognon Camille n'ayant pas rapporté la preuve du caractère authentique du bail en cause ni celle de sa date certaine, le premier juge a mal jugé en le condamnant au paiement de dommages et intérêts ;

Cependant, une telle interprétation ne peut prospérer. En effet, si l'absence de date certaine rend impossible le calcul des intérêts moratoires pour la période avant l'introduction de la demande en justice, il en va autrement dès lors que cette demande est introduite puisque l'acte d'assignation donne désormais une date certaine, point de départ du calcul desdits intérêts.

Ainsi, le premier juge, en ramenant le point de départ des intérêts de droit à cette date pour obtenir la somme de deux cent quatre-vingt mille (280 000) francs CFA, a fait une bonne interprétation de la loi.

Il convient de confirmer le jugement sur cet autre point.

Sur la restitution de la somme de trois millions trois cent soixante mille (3 360 000) francs CFA représentant les loyers payés et le paiement de la somme de dix millions (10 000 000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts

La Cour ayant conclu à l'existence d'un bail, les sommes payées à ce titre ne peuvent faire l'objet de restitution.

De même, la Cour ayant jugé la demande en paiement des arriérés de loyers présentée par l'intimé justifiée, son



action ne peut dans le même temps être regardée comme abusive et vexatoire pour ouvrir droit à dommages-intérêts au profit de l'appelant.

Il convient en conséquence de rejeter ce moyen.

### Sur les dépens

L'appelant succombe, il y a lieu de le condamner aux dépens.

### PAR CES MOTIFS

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

### En la forme

Déclare monsieur CHAARA Abdel Kader recevable en son appel ;

### Au fond

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

Le condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la première chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel de Bouaké, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé, le Président et le Greffier./.

### SUIVENT LES SIGNATURES

**ENREGISTRE A BOUAKE LE 15/10/2021**



**RECU : vingt-quatre mille francs**

**Le chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre Signé**  
**Illisible**

*En conséquence, le Président de la République de Côte d'Ivoire mande et ordonne à tous les Commissaires de Justice à ce requis de pouvoir à l'exécution du présent jugement. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Cours d'Appel et les Tribunaux de première Instance d'y tenir la main à tous les Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.*

*En foi de quoi, la présente première grosse, collationnée et certifiée conforme à la minute, a été signée, scellée et délivrée par Nous **LOBA DJOKOUEHI** Greffier en chef de la Cour d'Appel de Bouaké, à **Maitre COULIBALY TIEMOGO**, conseil de **Monsieur SORO DOGNON CAMILLE** sur sa réquisition.*

Fait à Bouaké, le 20 Octobre 2021

**LE GREFFIER EN CHEF**  
  
**Maître LOBA Djokouéhi**  
**Administrateur**  
**des Greffes et Parquets**  
**Greffier en Chef**

