

KKA
N°235
DU 26/02/2019

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

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

KOFFI NEE SAH NAN
GUESSAN VALERIE JOELLE

C/

ADF KIPRE GUERO
MATHURIN

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

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 26 FEVRIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième
Chambre Civile séant au palais de Justice de
ladite ville, en son audience publique ordinaire
du mardi vingt six février deux mil dix neuf à
laquelle siégeaient :

Madame GILBERNAIR B. JUDITH Président de
Chambre, **PRESIDENT** ;

Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE et **Madame
KAMAGATE NINA** Née **AMOATA**, Conseillers à la
Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de **Maître KOUA ANDRE**,
Attaché des Greffes et Parquets,
Greffier ;

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

ENTRE :

Madame : KOFFI née SAH NAN GUESSAN
VALERIE JOELLE, née le 01 janvier 1980 à
Abidjan, de nationalité Ivoirienne,
Commerçante, demeurant à cocody II Plateau
lot 3972 Ilo 264, tel : 08 89 80 21/ 08 87 34
64 ;

APPELANTE ;

Comparant et concluant en personne;

D'UNE PART ;



**GROSSE
EXPEDITION**
Délivrée, le 14/05/19
à AAF KIPRE GUERO

Et :

Les Ayants Droits de Feu KIPRE GUERO

MATHURIN à savoir :

- 1- KIPRE PIERRE AIME REMY, né le 23 février 1945 à Danane ;
- 2- GUERO SIBLI COLLETTE PATRICIA, née le 06 juillet 1961 à treichville ;
- 3- GUIRO KOISY ROLAND CHARLOTTE, née le 01 novembre 1958 à Daloa ;
- 4- KIPRE ANTOINE JULIEN, né le 21 novembre 1952 à Daloa ;
- 5- KIPRE GUERO YVETTE DREHOUNOU, née le 04 janvier 1961 à Daloa ;
- 6- MARTIAL HUBERT GUERO, né le 02 mars 1947 à Treichville ;
- 7- GUERO OPEUBA GENEVIEVE CLAIRE, née le 10 août 1950 à Daloa ;

Tous représentés par madame GUERO GNIMO RUFINE, née le 14 juin 1946 à Guiglo, retraitée, de nationalité Ivoirienne, domiciliée à yopougou selmer, tel : 58 55 95 07 / 04 97 97 90 ;

INTIMES ;

Comparants et 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 Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière civile, a rendu l'ordonnance n° 3496 en date du 17 juillet 2018, non enregistré, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 08 avril 2018, madame KOFFI née SAH NAN GUESSAN VALERIE JOELLE, a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **les Ayants Droits de Feu** KIPRE GUERO MATHURIN, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 14 août 2018 pour entendre confirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1302 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 13 novembre 2018 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 26 février 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 26 février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions et moyens des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 08 août 2018, madame KOFFI née SAH Nan Guessan Valérie Joëlle a relevé appel de l'ordonnance N° 3496 rendue le 17 juillet 2018 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan, ordonnance non signifiée, qui a rejeté l'exception d'irrecevabilité tirée de l'autorité de la chose jugée par elle soulevée et ordonné son expulsion de la villa 147 qu'elle occupe à Cocody Val Doyen II, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Il ressort de la décision attaquée que par exploit en date du 15 janvier 2018, les nommés KIPRE Pierre Aimé Rémy, GUERO Sibi Colette Patricia, GUERO Koisy Roland Charlotte, KIPRE Antoine Julien, KIPRE Guéro Yvette Dréhounou, Martial Hubert GUERO et GUERO Opeuba Généviève Claire, tous ayants droit de feu KIPRE Guéro Mathurin, représentés par madame GUERO Gnimo Rufine, ont saisi le Juge des référés pour voir ordonner la résiliation du bail conclu avec madame KOFFI née SAH Nan Guessan Valérie Joëlle et l'expulsion de cette dernière des lieux loués ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que leur frère KIPRE Boaso Roger a, en leur nom et pour leur compte, donné à bail à usage d'habitation à madame KOFFI née Sah Nan, leur appartement moyennant un loyer mensuel de 150.000 francs ;

Ils expliquent que faute de payer régulièrement les loyers, la défenderesse reste leur devoir la somme de 2.850.000 francs représentant 19 mois d'impayés couvrant les mois de janvier 2016 à janvier 2018 ;

Ils font savoir que feu KIPRE Boaso Roger et GUERO Gnimo Rufine sont également ayants droit de leur défunt père KIPRE Guéro Mathurin ;

En réplique, madame KOFFI née SAH Nan Guessan Valérie Joëlle soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité de bailleur des demandeurs ;

Elle fait valoir que feu KIPRE Boaso Roger, son bailleur, ne figure pas sur l'acte de notoriété produit, qui est d'ailleurs un faux, et qu'en plus, la preuve de ce que de feu KIPRE Guéro Mathurin est le propriétaire des lieux loués n'est pas

rapportée, le courrier de la SICOI produit par les demandeurs ne constituant pas un titre de propriété ;

Elle en a déduit que les demandeurs ne peuvent valablement initier une action contre elle ;

Elle ajoute que la somme de 250.000 francs versée à madame GUERO Gnimo Rufine l'une des ayants droit de feu KIPRE Guéro Mathurin, constitue une preuve d'exécution de ses obligations locatives ;

Le Juge des référés, a déclaré irrecevable la demande de résiliation du bail pour non production dudit contrat par les demandeurs, puis, sur la base des articles 2 et 3 de la loi N° 77-995 du 18 décembre 1977, a ordonné l'expulsion de la défenderesse aux motifs qu'elle ne s'est pas acquittée des arriérés de loyers réclamés et n'a donc pas satisfait à son obligation de locataire ;

En cause d'appel, madame KOFFI née SAH Nan Guessan Valérie Joëlle soulève l'incompétence du Juge des référés ;

Elle explique qu'elle a occupé la villa N°147 sise à Cocody Val Doyen, en vertu d'un acte sous seing privé en date du 05 juillet 2013 conclu avec monsieur KIPRE Boaso Roger ;

Elle signale avoir dans le courant du mois d'août 2017, quitté les lieux loués en y laissant sa mère madame SOTTI Lou Gokon qui ne voulait pas rester dans la villa N°147 et a négocié avec madame GUERO Rufine, un autre contrat pour lequel elle a même versé la somme de 250.000 francs à titre d'acompte sur un montant de 600.000 francs comme l'atteste la reconnaissance de dette en date du 06 septembre 2017 ;

Elle trouve bien curieux que les intimés refusent de reconnaître cet engagement et l'assignent pour voir ordonner la résiliation du bail et son expulsion ;

Elle reproche au juge des référés d'avoir déclaré irrecevable la demande en résiliation et d'avoir tout même ordonné son expulsion au motif qu'elle n'aurait pas satisfait à ses obligations de locataire ;

Elle relève qu'aux termes des dispositions de la loi N°77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel, seul le bailleur peut obtenir du juge des référés, l'expulsion des occupants des locaux loués ;

Elle signale que les ayants droit de feu KIPRE Guero n'ont signé de contrat avec qu'elle, ce qu'a d'ailleurs reconnu le juge des référés en les déclarant irrecevables en leur demande en résiliation du contrat de bail, mais au lieu de déclarer, par voie de conséquence, irrecevable leur demande en expulsion, a retenu leur qualité d'ayants droit du prétendu propriétaire des locaux, objet du bail, pour prononcer leur expulsion ;

Elle affirme qu'en statuant ainsi, le juge des référés, est intervenu dans une matière ne relevant pas de sa compétence et que ce seul moyen justifie l'infirmerie de l'ordonnance attaquée ;

Les intimés n'ont pas conclu ;

DES MOTIFS

A- En la forme

1- Sur la recevabilité de l'appel

Madame KOFFI née SAH Nan Guessan Valérie Joëlle a relevé appel dans les formes et délais légaux ;

Il y a lieu de le déclarer recevable ;

2- Sur le caractère de la décision

Les intimés ont été cités en la personne de madame GUERO Gnimo Rufine, leur représentante ;

Il convient de statuer contradictoirement à l'égard de toutes les parties ;

B- Au fond

1- Sur la compétence du juge des référés

Madame KOFFI née SAH Nan Valérie Joëlle affirme que le juge des référés en statuant comme il a fait, est intervenu dans une matière ne relevant pas de sa compétence ;

L'article 8 de la loi N°77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'Habitation ou à usage professionnel donne compétence au juge des référés pour connaître des litiges nés

des rapports entre bailleurs et locataires ou occupants des locaux de sorte que le premier juge en statuant sur la demande en expulsion qui lui a été soumise n'a pas outrepassé ses pouvoirs, madame KOFFI née Sah Joëlle ne contestant pas avoir signé un contrat de bail portant sur la maison litigieuse ;

Il convient de rejeter l'exception d'incompétence soulevée ;

2- Sur la qualité pour agir des ayants droit de feu KIPRE GUERO

Madame Koffi née Valérie Joëlle conteste la qualité pour agir des intimés au motif qu'elle n'a signé de contrat avec ces derniers mais plutôt avec feu KIPRE Boaso Roger ;

Aux termes de l'article 3-2° du code de procédure civile, l'action n'est recevable que si le demandeur a la qualité pour agir en justice ;

En l'espèce, c'est en qualité d'ayants droit de feu KIPRE Guero Mathurin, comme l'atteste l'acte de notoriété N° 2471 du 31 mai 2006 versé au dossier que les intimés ont sollicité son expulsion de la maison de leur père ;

Madame KOFFI née Valérie Joëlle ne conteste pas que la maison est un bien de leur père, et que feu KIPRE Boaso Roger, avec qui elle a conclu le bail, est leur frère ;

La simple omission du nom de monsieur KIPRE Boaso Roger dans l'acte de notoriété déterminant la qualité des héritiers de feu KIPRE Guero Mathurin ne saurait justifier l'irrecevabilité invoquée ;

Il s'ensuit que les ayants droit de feu KIPRE Mathurin ont qualité et intérêt pour agir en la présente cause pour solliciter l'expulsion du locataire installé dans leur maison par leur défunt frère KIPRE Boaso Roger ;

Il convient de confirmer l'ordonnance attaquée sur ce point ;

3- Sur la demande en résiliation du contrat de bail et en expulsion

Le juge des référés pour déclarer irrecevable la demande en résiliation du contrat de bail a retenu que les demandeurs n'ont versé au dossier ledit contrat ;

En cause d'appel, l'appelante a produit au dossier le contrat de bail en date du 05 juillet 2013 signé avec monsieur KIPRE

Boaso Roger dont l'article 19 prévoit une clause résolutoire en cas de non-paiement des loyers ;
Madame KOFFI née Sah Valérie qui soutient avoir quitté les lieux loués au mois d'août 2017 n'en rapporte pas la preuve ;
Elle ne prouve pas non plus qu'elle s'est acquittée des loyers des mois de janvier 2016 à janvier 2018 réclamés ;
Il s'ensuit qu'elle ne respecte pas ses obligations locatives de sorte que son maintien dans les lieux loués ne se justifie plus ;
Il sied conformément à l'article 10 de la loi N° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires, d'ordonner la résiliation du bail la liant aux ayants de feu KIPRE Guero Mathurin et de confirmer la décision du premier juge qui a, à juste titre, ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Madame KOFFI née SAH Nan Guessan Valérie Joëlle succombe à l'instance ;
Il convient en conséquence de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en dernier ressort ;

En la forme

Déclare madame KOFFI née SAH Nan Guessan Valérie Joëlle recevable en son appel relevé de l'ordonnance N° 3496 rendue le 17 juillet 2018 par le Juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit partiellement fondée ;
Reforme l'ordonnance attaquée
Ordonne la résiliation du contrat de bail en date du 05 juillet 2013 liant les parties ;
Confirme la décision attaquée en ses autres dispositions ;

Met les dépens de l'instance à la charge à sa charge ;
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.

EC Bay

GILBERNAIR B. JUDITH
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

Ne-kou

MS 00 28 28 10

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 03 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol. 11 F° 35
N° 752 Bord 256/178
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

Affoussy