

Y.Y

N°334

DU 26/03/2019

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

KOFFI ASSIE

C/
BADIROU MAROUFFOU

10.6 NOV 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU JEUDI 26 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième Chambre Civile, Séant au Palais de Justice de ladite ville en son audience publique ordinaire du vingt six mars 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 AMOATTA, Conseillers à la Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de Maître YAO Affouet Yolande, Greffier, Attachée des greffes et párquets ;

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

ENTRE :

KOFFI ASSIE, de nationalité ivoirienne, majeur demeurant à Abidjan, cocody riviera golf ouest bâtiment Bia 1^{er} étage

APPELANT

Comparaissant et concluant en personne ;

D'UNE PART

ET :

BADIROU MAROUFFOU, professeur, de nationalité béninoise, majeur demeurant à Abidjan Treichville, Arras, 05 BP 1868 Abidjan 05 ;

INTIME

Comparaissant et concluant en personne;

D'AUTRE PART

3F

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 du Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière civile, a rendu l'ordonnance n° 1914 en date du 17 avril 2018, non-enregistré aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 23 juillet 2018, Koffi Assie , a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné Badirou Marouffou, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 31 juillet 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1281 de l'année 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 15 janvier 2019 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 mars 2019. Le délibéré a été vidé;

Advenue l'audience de ce jour mardi 26 mars 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 23 juillet 2018, monsieur KOFFI Assié a relevé appel de l'ordonnance N° 1914 rendue le 17 avril 2018 par le juge de référés du Tribunal de première instance d'Abidjan, ordonnance signifiée le 20 juillet 2018, qui a ordonné son expulsion du local qu'il occupe à Cocody-Riviéra Golf ouest, bâtiment B-porte 532, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Il ressort des énonciations de l'ordonnance attaquée que par exploit en date du 09 janvier 2018, monsieur BADIROU Marouffou a saisi le Juge des référés en résiliation de bail et expulsion ;

Au soutien de son action, il expose qu'en vertu d'un bail à usage d'habitation, monsieur KOFFI Assié occupe son local, moyennant un loyer mensuel de 150.000 francs ;

Il explique que son locataire ne remplit pas régulièrement ses obligations locatives et a accumulé des impayés d'un montant total de 1.650.000 francs, de sorte qu'il se trouve en droit de solliciter son expulsion après résiliation dudit bail ;

Monsieur KOFFI Assié n'a pas conclu, ni personne pour lui ; Sur le fondement de l'article 10 de la loi N° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports entre bailleurs et locataires, le Juge des référés a déclaré irrecevable la demande de résiliation du bail, au motif que le bailleur n'a pas produit le contrat de location ;

Il a toutefois, sur la base des articles 2 et 3 de la loi susvisée, ordonné l'expulsion du défendeur pour non-paiement des loyers échus ;

En cause d'appel, monsieur KOFFI Assié explique qu'en raison de la perte de son emploi, il s'est trouvé dans l'incapacité de payer ses loyers ;

Il fait savoir cependant, qu'avant la prononcée de l'ordonnance attaquée, il s'est acquitté de la totalité des impayés et que n'ayant pas eu connaissance de la procédure d'expulsion, il n'a pas pu produire les reçus pour sa défense ;

Il fait grief au Juge des référés d'avoir ordonné son expulsion tout en maintenant le bail en l'état, violent ainsi les dispositions des articles 1134 et 1760 du code civil ;

Il sollicite en conséquence, l'affirmation de l'ordonnance entreprise ;

Monsieur BADIROU Marouffou n'a pas produit d'écritures en appel ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur la recevabilité de l'appel

Monsieur KOFFI Assié a relevé appel dans les forme et délai légaux ;

Il y a lieu de le déclarer recevable ;

Sur le caractère de la décision

Monsieur BADIROU Marouffou a été cité à l'étude de Maître YEKINI Bahiralaï, son Conseil ;

Il convient de statuer contradictoirement ;

Au fond

Sur la demande en résiliation du bail et expulsion

Aux termes de l'article 1741 du code civil, le contrat de louage se résout par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements ;

En l'espèce, monsieur KOFFI Assié ne conteste pas qu'il n'était pas à jour de ses loyers, à la date de la saisine du juge des référés, puisqu'il affirme qu'il ne s'est acquitté de ses arriérés , qu'en cours d'instance ;

Il est donc établi, qu'il a failli à ses obligations locatives relatives au paiement régulier des loyers échus aux termes convenus de sorte que le règlement ultérieurement desdits loyers ne saurait couvrir ce manquement et justifier son maintien dans les lieux ;

Il y a lieu conformément à l'article 1741 sus visé de prononcer la résiliation du contrat de bail le liart à monsieur BADIROU Marouffou et d'ordonner à bon droit comme le premier juge, son

expulsion des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef, son maintien dans les lieux n'étant plus justifié ;

Sur les dépens

Monsieur KOFFI Assié succombe à l'instance ;
Il convient dès lors de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur KOFFI Assié recevable en son appel relevé de l'ordonnance N° 1914 rendue le 17 avril 2018 par le Juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan;

Au fond

L'y dit partiellement fondé ;

Réformant l'ordonnance attaquée,

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Confirme l'ordonnance attaquée en ses autres dispositions ;

Met les dépens à la charge de monsieur KOFFI Assié ;

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.

EGBAY
CPFH Plateau
Poste Comptable 8003
GILBERNAIR B. Judith
Droit Maritime
Président de Chambre
Cours d'appel d'Abidjan
Reçu la somme de.....
Quittance n° 00843579 et /
Enregistré le 15 JAN 2020
Registre Vol. 45 Folio 04 Bord 81 / 86122



Le Receveur

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

Le Conservateur

