

Y.Y
N°523
DU 07/05/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

TANOH TCHIE KOTHOA BEN
(Me ESSOU SERGE)

C/

LA STE DE CONSTRUCTION
DE GESTION ET DE
GERANCE IMMOBILIERE dite
SC2GIM-CI

06 NOV 2019

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



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

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 07 mai 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 07 mai 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 épouse DOHOULOU**, Attachée des Greffes et Parquets, **Greffier** ;

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

ENTRE :

Monsieur : TANOH TCHIE KOTHOA BEN, né le 30 AVRIL 1982 à Bongouanou, Ingénieur Agro Industriel, de nationalité ivoirienne, demeurant à Bingerville;

APPELANT ;

Représenté et concluant par maître ESSOU SERGE, avocat à la cour, son conseil;

D'UNE PART ;

Et :

LA STE DE CONSTRUCTION DE GESTION ET DE GERANCE IMMOBILIERE dite SC2GIM-CI, SARI dont le siège social est sis à cocody II plateaux Angré, de nationalité ivoirienne, représentée par son gérant Monsieur FADIGA Ibrahim, 27 BP 261 Abidjan 27, tel : 22 42 70 77 ;

INTIMEE ;

Comparant 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 du travail d'Abidjan, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n° 2651 en date du 29 mai 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 22 septembre 2018, maître ESSOU SERGE, conseil de monsieur TANOH TCHIE KOTHOA, a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncé et a, par le même exploit assigné la STE DE CONSTRUCTION DE GESTION ET DE GERANCE IMMOBILIERE, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 02 octobre 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°1420 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 23 octobre 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 07 mai 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 07 mai 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 demandes, fins et conclusions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 22 septembre 2018, monsieur TANOH Tchie Kothoa Bena relevé appel de l'ordonnance n°2651 rendue le 29 mai 2018 par le Juge des référés du Tribunal de première Instance d'Abidjan, ordonnance signifiée le 20 septembre 2018 par laquelle le juge des référés a ordonné son expulsion des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier, il ressort que par exploit en date du 04 mai 2018, la société SC2GIM-CI a fait assigner monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben par devant le Juge des référés à l'effet de voir ordonner son expulsion des lieux qu'il occupe ;

Au soutien de son action, la société SC2GIM-CI expose que le défendeur a cumulé trois mois d'arriérés de loyers de mars à mai 2018 pour le local sis à Abidjan Bingerville qu'elle lui a loué à usage d'habitation, moyennant un loyer mensuel de 180.000 francs ;

Elle relève que son locataire ne remplit pas ses obligations contractuelles et sollicite son expulsion pour mettre fin au préjudice financier qu'il lui cause ;



En réplique, monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben reconnaît devoir trois mois de loyer;

Le Juge des référés, en application des dispositions des articles 1728 et 1741 du code civil qui précisent que le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus, et que le contrat de louage se résout par le défaut du preneur de remplir ses engagements, a constaté la résiliation du contrat de bail et ordonné l'expulsion de monsieur TANOH Tchie au motif qu'il reconnaît devoir des arriérés de loyers;

En cause d'appel monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben fait grief au juge des référés d'avoir ordonné son expulsion sans avoir motivé sa décision ;

Il estime pour cette raison que la décision doit être infirmée au motif que l'article 142 nouveau du code de procédure civile mentionne que la décision du juge doit contenir les motifs en fait et en droit, précédé d'un résumé des prétentions des parties ;

Il reproche au juge des référés d'avoir relevé qu'il a reconnu devoir les loyers sans toutefois préciser qu'il a le 11 mai 2018, soldé ses arriérés de loyer pour lesquels il a été assigné ;

Il affirme qu'ayant totalement désintéressé la société SC2GIM, l'action de cette dernière est devenue sans objet de sorte qu'il n'y avait plus lieu d'ordonner son expulsion ;

Il demande à la Cour d'infirmer la décision et de dire que l'action en expulsion de l'intimé est devenue sans objet du fait des paiements des arriérés de loyers ;

La société SC2GIM-CI assignée à ses bureaux n'a pas conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

1-Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben a relevé appel le 22 septembre 2018 de l'ordonnance N°2651 rendue le 29 mai 2018 qui lui a été signifiée le 20 septembre 2018;

Il sied de recevoir son appel intervenu dans les forme et délai de la loi ;

2-Sur le caractère de la décision

Considérant que la société SC2GIM-CI assignée à ses bureaux n'a pas conclu ;
Qu'il ya lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

AU FOND

1-Sur le moyen tiré de la violation de l'article 142 nouveau du code de procédure civile

Considérant que monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben sollicite l'infirmation de l'ordonnance au motif que le juge des référés n'a pas motivé sa décision et ce en violation de l'article 142 du code de procédure civile ;

Considérant que l'article 142 nouveau visé en son point 4 dispose que : «Tout jugement doit contenir : les motifs, en fait et en droit, précédés d'un résumé des prétentions des parties ;»

Considérant que l'ordonnance critiquée contient les prétentions des parties, la demanderesse ayant précisé que monsieur TANOH Tchié reste lui devoir des arriérés de loyer pour lesquels elle sollicite son expulsion et monsieur TANOH Tchié a pour sa part reconnu qu'il doit des loyers ;

Que le juge des référés relevant que le locataire reconnaît devoir des loyers a fait application des articles 1728 et 1741 du code civil pour ordonner la résiliation du contrat de bail et conséquemment son expulsion ;

Qu'il s'ensuit que le juge des référés a donc motivé sa décision de sorte que le moyen invoqué est mal fondé et doit être rejeté;

2-Sur le bien -fondé de la demande en expulsion

Considérant que monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben sollicite l'infirmation de l'ordonnance au motif que la demande en expulsion de l'intimée est devenue sans objet du fait du paiement de ses arriérés de loyers ;

Considérant qu'il ressort de l'article 1728 du code civil que le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus ;

Que l'article 1741 précise que « le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements ; »

Considérant que s'il est vrai que monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben s'est acquitté de ses loyers, force est de constater que le paiement des trois mois d'arriérés de loyer est intervenu le 11 mai 2018, après l'assignation en expulsion datée du 04 mai 2018 alors qu'il ressort du contrat de bail d'habitation liant les parties en son point 16 que : « le loyer mensuel de 180 000FCFA charges non comprises est payable d'avance du premier jour au dix de chaque mois payable par chèque ou par versement sur le compte de la société ; »

Qu'il est établi que monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben ne s'est pas conformé à son contrat de bail de sorte que le non-respect de ses obligations contractuelles a pour conséquence la résiliation du bail ;

Que c'est donc à juste titre que le Juge des références a ordonné son expulsion des lieux occupés ;

Qu'il y a lieu en conséquence de le déclarer mal fondé en son appel et de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

3-Sur les dépens

Considérant que monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben succombe en son appel ;

Qu'il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Reçoit monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben en son appel relevé de l'ordonnance n°2651 rendue le 29mai 2018 par le Juge des référés du Tribunal de première Instance d'Abidjan ;

AU FOND

L'y dit mal fondé ;
L'en déboute ;
Confirme la décision attaquée en toutes ses dispositions ;
Met les dépens de l'instance à la charge de monsieur TANOH Tchie Kothoa Ben.

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.

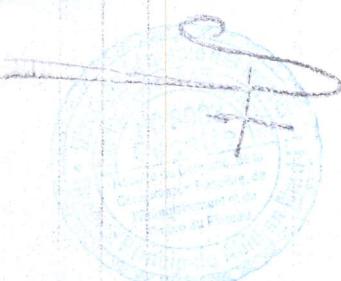
GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Présidente de la Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan



CPFH Plateau
Poste Comptable 8003



Droit
Hors Délai
Reçu la somme de 48000
Quittance n° 0239788
Enregistré le 31 DEC 2018
Registre Vol. 45 Folio 92 Bord. 689, 2004/05
Le Receveur
Le Chef de Bureau du Domaine,
de l'Enregistrement et du Timbre
affirmé par
Le Conservateur



Le Comptoir

des Produits du Commerce
et de l'Industrie

370 100

Le Comptoir

Le Comptoir
des Produits du Commerce
et de l'Industrie



Le Comptoir
des Produits du Commerce
et de l'Industrie

Le Comptoir
des Produits du Commerce
et de l'Industrie

Le Comptoir
des Produits du Commerce
et de l'Industrie

Le Comptoir
des Produits du Commerce
et de l'Industrie