

Y.Y  
N°523  
DU 07/05/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

TANOI 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  
SERVICE 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 AFFOUE**  
**YOLANDE épouse DOHOULOU**, Attachée des  
Greffes et Parquets,  
**Greffier ;**

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

**ENTRE :**

Monsieur : TANOI 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 TANOI 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 ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

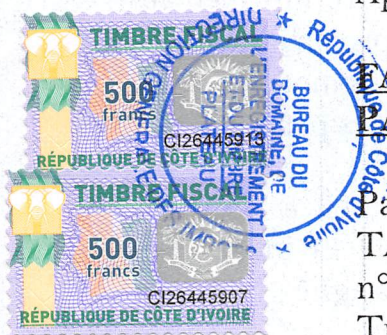
### FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 22 septembre 2018, monsieur TANO H 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 TANO H 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 TANOI Tchic 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 TANOI Tchic au motif qu'il reconnaît devoir des arriérés de loyers;

En cause d'appel monsieur TANOI Tchic 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'infirmar la décision et de dire que l'action en expulsion de l'intimée 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 TANOI Tchic 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 TANO H Tchie Kothoa Ben sollicite l'infirmer 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 TANO H Tchié reste lui devoir des arriérés de loyer pour lesquels elle sollicite son expulsion et monsieur TANO H 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 TANO H Tchie Kothoa Ben sollicite l'infirmer 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 TANOI 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 180 000 FCFA 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 TANOI 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 référés 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 TANOI 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 référés et en dernier ressort ;

### **EN LA FORME**



Reçoit monsieur TANO H Tchie Kothoa Ben en son appel relevé de l'ordonnance n°2651 rendue le 29 mai 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 TANO H 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.

*EGBay*

GILBERNAIR B. Judith  
Magistrat  
Président  
Chambre  
Cour d'Appel d'Abidjan

*[Signature]*



CPFH Plateau  
Poste Comptable 8003



Droit *Ass* .....  
Hors Délai .....  
Reçu la somme de *sur huit mille franc* .....  
*48000*

Quittance n° *0339788* et .....  
Enregistré le *31 DEC 2019* .....  
Registre Vol. *45* Folio *96* Bord *689 / 2004/102*

Le Receveur

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

Le Conservateur



*[Signatures of the Receveur, Chef de Bureau, and Conservateur]*



