

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

DLNB

N°605  
DU 28/05/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

M. MANON BECKER

“CABINET GUIRO ET  
ASSOCIES”

C/

M. DJAHA KOUADIO

« Me YOBOPUET JACQUES »

08 NOV 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 28 MAI 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile,  
Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite  
ville, en son audience publique ordinaire du Mardi vingt huit mai  
deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY,  
Présidente de Chambre, PRESIDENTE,

Monsieur GNAMBA MESMIN

Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la  
Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître DJO LOU NAYE BRIGITTE  
EPOUSE KOFFI, GREFFIER,

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

ENTRE : MONSIEUR MANON BECKER, majeur, de  
nationalité française, domicilié à Cocody.

APPELANT

Représenté et concluant par LE CABINET GUIRO ET  
ASSOCIES, avocat à la cour, son conseil.

D'UNE PART



ET : MONSIEUR DJAHA KOUADIO, de nationalité française,  
né le 27 décembre 1960 à Béoumi.

INTIME

Représenté et concluant par maître YOBOUET JACQUES, avocat  
à la cour, son conseil

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier en quoi que ce soit  
aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les  
plus expresse réserves des faits et de droit ;

FAITS : LE TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN, statuant  
en la cause, en matière civile a rendu l'ordonnance N°4949/I8 du 18 décembre  
2018 aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 24 janvier 2019, MONSIEUR MANON BECKER  
déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit  
assigné MONSIEUR DJAHA KOUADIO à comparaître par devant la Cour de ce  
siège à l'audience du mardi 05 février 2019 pour entendre infirmer ladite  
ordonnance.

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour  
sous le N° 112/I9 de l'année 2019 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement  
retenue le 19 mars 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 28 mai  
2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 28 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 fins, moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 24 janvier 2019, Madame MANON BECKER, représentée par le Cabinet GUIRO et Associés, Avocats à la Cour, a relevé appel de l'ordonnance n°4949 rendue le 18 décembre 2018, par laquelle le Juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau a ordonné son expulsion des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Au soutien de son recours, elle soulève in limine litis, le défaut de qualité et d'intérêt à agir de Monsieur DJAHA KOUADIO, au motif que celui-ci n'étant pas propriétaire de l'appartement loué, ni bailleur, encore moins détenteur d'une procuration, il ne peut valablement l'attirer en justice pour expulsion des lieux loués ;

Au fond, elle explique qu'elle a pris à bail pour un usage d'habitation, par l'intermédiaire de Monsieur DJAHA KOUADIO, agent immobilier, un appartement sis à Cocody Vallons moyennant un loyer mensuel de trois cent quatre-vingt mille (380.000) francs CFA qu'elle versait régulièrement à la propriétaire par l'entremise de ce dernier ;

Cependant, ayant eu des difficultés financières, elle n'a pas pu honorer son engagement, mais la propriétaire des lieux loués lui a permis de continuer de bénéficier du bail pour payer les loyers quand elle recevra des fonds de la France ; c'est pourquoi elle sollicite l'infirmité de la décision attaquée ;

En réplique, l'intimé, par le canal de son Avocat, Maître YOBOUET Jacques, soulève, in limine litis, la nullité de l'acte d'appel de Madame MANON BECKER et conclut à l'irrecevabilité de cet appel pour violation de l'article 228 alinéa 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

En effet, développant, il explique qu'alors qu'elle a relevé appel contre une ordonnance de référé, qui commandait qu'elle vise dans l'acte d'appel les dispositions de l'article 228 du code de procédure civile, commerciale et administrative, impartissant un délai de huit jours à l'appelant, en matière de référé, pour déposer au greffier en chef de la Cour, les conclusions et pièces dont il



entend se servir en cause d'appel, elle y a visé les dispositions de l'article I66 du même code inapplicables ;

Il argue que ce dernier texte prescrivant un délai de deux mois pour accomplir les mêmes formalités, l'appelante a ainsi violé les dispositions d'ordre public de l'article 228 alinéa 3 précité, de sorte que son acte d'appel est nul et partant, rend son appel irrecevable ;

Plaidant subsidiairement au fond, il avance que c'est lui qui a donné en location les locaux à usage d'habitation moyennant un loyer mensuel de trois cent quatre-vingt mille (380.000) francs à Madame MANON BECKER, laquelle, ne s'acquittant pas de ses obligations locatives, a accumulé des arriérés de loyers d'un montant actuel de deux millions six cent soixante-six mille (2.666.000) francs CFA, non contesté, du reste, par cette dernière, correspondant aux loyers des mois d'avril à octobre 2018, ;

Dès lors, le juge des référés ayant, à bon droit, ordonner son expulsion des lieux loués pour violation de ses obligations locatives sur le fondement de l'article I728 du code civil, il demande la confirmation de l'ordonnance attaquée ;

### SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que Monsieur DJAHA KOUADIO a conclu ;

Qu'il convient de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel de Madame MANON BECKER

Considérant que l'intimé soulève la nullité de l'acte d'appel de Madame MANON BECKER, au motif que cette dernière y a visé les dispositions de l'article I66 du code de procédure civile, commerciale et administrative, en lieu et place de celles de l'article 228 alinéa 3 du même code, qui impartissent un délai de huit jours pour déposer les conclusions et pièces en cause d'appel lorsque cet appel a été interjeté contre une ordonnance de référé ;



Mais considérant que le fait pour l'appelante d'avoir mentionné les dispositions de l'article 166 du code précité dont l'article 228 est d'ailleurs le corollaire en matière d'appel des ordonnances de référés, puisqu'ils contiennent les mêmes dispositions à l'exception du délai prescrit, procède d'une erreur matérielle évidente, qui ne saurait avoir d'incidence sur la validité de l'acte d'appel ;

Qu'au demeurant, l'intimé ne rapporte pas la preuve du grief que lui a causé cette supposée irrégularité ;

Qu'il y a lieu, dès lors, de rejeter l'exception de nullité comme infondée ;

Considérant qu'ainsi l'appel de Madame MANON BECKER ayant été interjeté dans les conditions de forme et de délai prescrites par la loi, il convient de le déclarer recevable ;

#### AU FOND

#### Sur la fin de non-recevoir de l'action tirée du défaut de qualité et d'intérêt à agir de Monsieur DJAHA KOUADIO

Considérant que l'appelante déclare que l'action de Monsieur DJAHA KOUADIO est irrecevable parce que n'étant que le gérant et non le propriétaire de la villa litigieuse et, ne bénéficiant d'aucune procuration, il n'a pas qualité ni intérêt pour agir contre elle en expulsion du local loué ;

Considérant que cependant, non seulement ses allégations ne sont étayées d'aucune preuve, mais surtout, il ressort de ses propres aveux que c'est à lui qu'elle paye le loyer convenu en vertu du bail conclu ;

Qu'il convient de dire que Monsieur DJAHA KOUADIO a bien la qualité de bailleur tel qu'il l'a lui-même déclaré et par conséquent, dire qu'il a qualité et intérêt à agir en la cause, de sorte que la fin de non-recevoir de son action objectée par l'appelante n'est pas fondée et ne peut donc qu'être rejetée ;

#### Sur la demande d'expulsion

Considérant que Madame MANON BECKER fait encore grief à la décision attaquée d'avoir ordonné son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de



son chef, alors que la propriétaire l'a autorisée à continuer de bénéficier du bail et payer les loyers lorsqu'elle recevra des fonds de la France ;

Considérant qu'elle reconnaît ainsi qu'elle est redevable des loyers impayés allégués ;

Or, considérant que de la combinaison des dispositions des articles 1728 et 1741 du code civil, il ressort que le bail se résout par le défaut du locataire de payer le prix du loyer ; ce qui est son obligation essentielle ;

Que dès lors, c'est à bon droit que le premier juge a ordonné son expulsion, la résiliation, du bail étant un motif légitime d'expulsion du locataire ;

Qu'il échet de confirmer sa décision ;

### Sur les dépens

Considérant que l'appelante succombe ;

Qu'il sied de la condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

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

### En la forme

Rejette l'exception de nullité de l'acte d'appel et la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité et d'intérêt à agir soulevées par les parties ;

Déclare l'appel de Madame MANON BECKER recevable ;

### Au fond

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme l'ordonnance querellée N°4949 rendue le 18 décembre 2018 par le Juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

La condamne aux dépens ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le greffier.

CPFH Plateau  
Poste Comptable 8003  
Droit Fixe 18 000  
Hors Délai  
Reçu la somme de Dix huit mille francs  
Quittance n° 31 DEC 2019  
Enregistré 45  
Folio 36 Bord 689 / 2004 / 44  
Le Receveur  
Le Chef de Bureau du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre  
Le Conservateur  
DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS