

**GROSSE
EXPEDITION**

GHD

Délivrée, le 21/08/19
à AS de feu GBA F.

Arrêt
N°814
Du 02/07/19
ARRET

CONTRADICTOIRE

**6^{ème} CHAMBRE
CIVILE**

AFFAIRE

Monsieur DIABY
MAMADOU

(Me **BALLE YABO
JOSEPH**)

C/

LES AD DE FEU GBA
FRANCOIS

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

6^{ème} CHAMBRE CIVILE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 02 JUILLET 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville ; en son audience publique ordinaire du mardi deux juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **GNAMIA L. Pierre Paul**, Président de chambre, **PRESIDENT** ;

Madame **YAVO Chéné épouse KOUADJANE** et Monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES** ;

Avec l'assistance de Maître **GOHO HERMANN DAVID**, **GREFFIER** ;

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

ENTRE

Monsieur DIABY MAMADOU, majeur, nationalité Ivoirienne, entrepreneur, demeurant à Abidjan Agré ;

APPELANT

Représenté et concluant par maître **BALLE YABO JOSEPH**, Avocat à la Cour, leur Conseil ;

D' UNE PART

ET :

Monsieur GBA SOA BIENVENU, Majeur, de nationalité Ivoirienne, Profession inconnue, domicilié à Yopougon ;

Madame GBA BANTY CYNTHIA, Majeure, de nationalité Ivoirienne, profession inconnue, domiciliée à Man ;

Madame GBA ELLA, Majeure, de nationalité Ivoirienne, profession inconnue, domiciliée à Yopougon ;

Monsieur GBA VEHI LOUA ANICET, Majeur, de nationalité Ivoirienne, Profession inconnue, domicilié à Yopougon ;

Madame GBA SITA TATIANA, Majeure, de nationalité Ivoirienne, profession inconnue, domiciliée à Man ;

Tous ayants-droit de feu **GBA FRANCOIS** ;

INTIMES

Comparant et concluant en personne;

D'AUTRE PART

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

FAITS :

Le juge des référés Tribunal de Première d'Abidjan, Statuant en la cause en matière civile, a rendu l'ordonnance N°1821 du 10 avril 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du mardi 08 avril 2019, Maître BALLE YABO JOSEPH, conseil de Monsieur DIABY MAMADOU a déclaré interjeter appel de l'ordonnance, sus-énoncée et a par le même exploit assigné les ayants-droit de feu GBA FRANCOIS à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 30 avril 2019, Pour entendre annuler, ou infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°540 de l'an 2019 ;

L'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 11 juin 2019 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 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 02 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 02 juillet 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 moyens, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit du 08 avril 2019, de Maître BOHUI Toto Alexis, huissier de justice à Abidjan, monsieur DIABY Mamadou, a relevé appel de l'ordonnance de référé expulsion n°1821/2018 du 10 avril 2018 rendue par la Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau qui, en la cause a statué comme suit :

« Statuant publiquement, par défaut, en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons recevable et partiellement fondée l'action des ayants-droit de feu GBA François ;

Constate la résiliation du contrat de bail des défendeurs ;

Ordonne l'expulsion de monsieur DIABY Mamadou, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons sans objet la demande tendant à l'exécution provisoire ;

Mettons les frais de la procédure à la charge des défendeurs ; »

Il ressort des pièces de la procédure que reprochant à monsieur DIABY Mamadou d'accumuler plusieurs mois d'arriérés de loyers échus et impayés, monsieur GBA Soa Bienvenu et quatre autres, tous ayants-droit de feu GBA François, par exploit du 23 janvier 2018, l'ont assigné

par devant le Juge des référés de céans, en expulsion avec exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Ils ont expliqué au soutien de leur action qu'en vertu d'un contrat de bail à usage d'habitation, monsieur DIABY Mamadou occupe un de leur appartement situé à Abidjan II Plateaux, contre un loyer mensuel de 120.000 francs Cfa ;

Ils ont indiqué qu'il reste devoir de juin 2017 à janvier 2018, 07 mois d'arriérés échus et impayés et que ce manquement à ses obligations locatives leur cause un préjudice financier auquel il convient de faire cesser en ordonnant son expulsion ;

En première instance, monsieur DIABY n'a pas conclu ;

Par l'ordonnance dont appel, le juge des référés se fondant sur les dispositions des articles 1728 et 1741 du Code civil, a prononcé la résiliation du contrat de bail et son l'expulsion subséquente de monsieur DIABY Mamadou au motif qu'il a manqué à son obligation contractuelle résultant du bail par l'accumulation sur plusieurs mois d'arriérés de loyers échus et impayés non contestés ;

Critiquant cette décision, monsieur DIABY Mamadou relève qu'après avoir vainement informé les bailleurs de la nécessité d'entreprendre de grosses réparations dans la villa louée, il a, pour éviter tout dommage à sa famille en temps de pluie, préfinancé lesdites réparations pour un coût total de 1.285.300 francs Cfa qu'il a souhaité compensé avec les loyers à venir ;

Il indique que c'est dans cet état qu'il a été, contre toute attente, assigné en référé expulsion le 23 janvier 2018 ;

Il souligne que rassuré par le clerc d'huissier en charge d'encaisser les loyers de la villa que l'affaire ne serait pas enrôlée, il a accepté un moratoire de paiement des loyers pour permettre les négociations sur la prise en compte des travaux réalisés par ses soins ;

Il soutient que bien qu'ayant honoré ledit moratoire, la compensation des travaux ne s'est jamais faite et pis, les intimés usant de subterfuge, ont poursuivi la procédure jusqu'à l'obtention de l'ordonnance critiquée ;

Il fait remarquer que l'article 25 de la loi du 13 juin 2018 portant bail à usage d'habitation fait obligation au bailleur défaillant qui a été suppléé dans la réalisation des travaux de réparation qui lui incombe par le locataire à les rembourser ;

Il souligne qu'en l'espèce, il n'a jamais été remboursé par les intimés des frais de réparations exposés ;

Il déclare au demeurant avoir acquitté les loyers réclamés et produit au dossier des reçus pour l'attester et précise que les arriérés de loyers en cause correspondent en réalité à ceux qu'il avait espéré compenser avec le coût des travaux qu'il a réalisés ;

Il conclut au débouté des intimés de leur action en résiliation de bail et en expulsion et à l'infirmité de l'ordonnance querellée et subsidiairement, il sollicite qu'un un délai de grâce lui soit accordé ;

En réplique les intimés font valoir que les travaux dont se prévaut l'appelant ont été effectués plusieurs mois après l'assignation alors qu'il devait déjà des loyers et qu'ils lui ont signifié qu'il ne pouvait dans ces conditions réaliser de travaux de réfection ;

Ils relèvent que pour effectuer lesdits travaux, il faut l'accord préalable du bailleur suivant un devis accepté par toutes les parties prenantes, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Ils précisent qu'à ce jour, l'appelant reste devoir des arriérés de loyers et concluent à la confirmation de l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé a conclu dans la présente cause ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement en vertu de l'article 144 du code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel est intervenu dans les forme et délai légaux prévus par l'article 228 du Code de procédure civile ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable son appel ;

Au fond

Sur l'expulsion

Considérant que l'obligation pour le preneur résultant du contrat de bail est le paiement des loyers aux échéances convenu comme il ressort de l'article 1728 du code civil ;

Considérant qu'à l'examen, les reçus produits au dossier ne concernent nullement la période référencée servant de base à la prise de l'ordonnance référencée ;

Qu'en effet, les intimés ont souligné sans contredit que l'appelant reste à ce jour débiteur de loyer échus et impayés :

Que l'appelant reconnaît implicitement lesdits arriérés de loyers échus et impayés qui correspondent selon lui à ceux qu'il entendait compenser avec les travaux de réfection réalisés et sollicite à cette fin un délai de grâce ;

Qu'ayant ainsi manqué à son obligation locative résultant du bail, c'est à juste titre que le premier juge a constaté la résiliation du contrat le liant aux ayants-droit de feu GBA Alphonse et a subséquemment ordonné son expulsion ;

Qu'il convient de confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Sur la demande aux fins de délai de grâce formulée par l'appelant

Considérant qu'en application de l'article 175 du Code de procédure civile, il ne peut être formé aucune demande nouvelle en cause d'appel ;

Considérant que cette demande intervient pour la première fois en appel ;

Qu'il s'agit d'une demande nouvelle qui est irrecevable en application du texte susvisé ;

Sur les dépens

Considérant que suivant l'article 149 du code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens ;

Qu'en l'espèce monsieur DIABY Mamadou succombe ;

Qu'il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur DIABY Mamadou recevable en son appel relevé de l'ordonnance de référé n°1821/2018 du 10 avril 2018 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de première Instance d'Abidjan Plateau ;

Déclare en revanche irrecevable comme nouvelle sa demande aux fins de délai de grâce ;

Au fond

Dit monsieur DIABY Mamadou mal fondé en son appel ;

L'en déboute

Confirme l'ordonnance critiquée en toutes ses dispositions ;

Le condamne aux dépens ;

***Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;
Et ont signé, le Président et le greffier.***



N20339755

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 14 AVRIL 2019
REGISTRE A. J. Vol. F°
N° 1285 Bord. 108 / 07
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

