

24.000 80

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

G.A.M
N° 66
DU 01/02/2019

**ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE**
2^{ème} CHAMBRE CIVILE

A F F A I R E :

MONSIEUR LOPES
VICTORINO MARIE LOUISE
ET AUTRES (TOUS AD DE
FEU LOPES ANTOINE)

**(SCPA RAUX-AMIEN ET
ASSOCIES)**

C/

MADAME ZADI MARCELLE

(Me MARTIAL GAHOUA)



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

**DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE**

AUDIENCE DU VENDREDI 01 FEVRIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, deuxième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi premier février deux mille dix neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORI HENRIETTE, Président de Chambre, PRESIDENT ;

Mesdames OUATTARA M'MAN et N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBAMELE AHOU MARIETTE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

ENTRE :

1-LOPES VICTORINO MARIE LOUISE, née le 26 avril 1963 à Abidjan ;

2-LOPES VICTORINO MARCEL, né le 05 juillet 1964 à Abidjan ;

3-LOPES THIERRY DANIEL, né le 1^{er} Août 1965 à Abidjan ;

4-VICTORINO SYLVIE LOPES, née le 11 juin 1967 à Treichville ;

5-LOPES GHISLAINE SUZANNE, née le 23 juin 1969 à Treichville ;

6-LOPES STEPHANE ANTHONY, né le 04 octobre 1978 à Abidjan ;

7-LOPES LAURENCE, née le 12 avril 1984 à Treichville ;

8-LOPES ANDRE, né le 05 octobre 1984 à Dakar ;

**GROSSE
EXPEDITION**
Délivrée, le 03/09/19
à RAUX AMIEN x 188

9-LOPES VICTORINO MOHAMED, né le 13 février 1993 à la polyclinique Avicenne de Marcory ;

APPELANTS ;

Représentés et concluant par la SCPA RAUX-AMIEN ET ASSOCIES, Avocat à la Cour leur conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

Madame ZADI MARCELLE, Employée à la CIE de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Treichville Résidence Bertine 2^{ème} étage ;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par Maître MARTIAL GAHOUA, Avocat à la Cour son conseil ;

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 de Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière d'urgence, a rendu l'ordonnance n°193 du 16 janvier 2018, enregistrée au Plateau le 26 janvier 2018(reçu : dix huit mille) aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 23 mai 2018, les AYANTS DROIT DE FEU LOPES ANTOINE à savoir : LOPES VICTORINO MARIE LOUISE, LOPES VICTORINO MARCEL, LOPES THIERRY DANIEL, VICTORINO SYLVIE LOPES, LOPES GHISLAINE SUZANNE, LOPES STEPHANE ANTHONY, LOPES LAURENCE, LOPES ANDRE, et LOPES VICTORINO MOHAMED, ont déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et ont, par le même exploit assigné dame ZADI MARCELLE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 1^{er} juin 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°912 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 21/12/2018 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 1^{er} février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, Vendredi 1^{er} février 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 des parties et motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 23 mai 2018, LOPES Victorino Marie Louise, LOPES Victorino Marcel, LOPES Thierry Daniel, Victorino Sylvie LOPES, tous ayants droit de LOPES Antoine, représentés par la SCPA RAUX-AMIEN et Associés, Avocats à la Cour, ont relevé appel de l'ordonnance de référé n°193 rendue le 16 janvier 2018 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement suivant la procédure 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 ;

Nous déclarons incompétent au profit de la juridiction du fond ;

Mettons les frais de la procédure à la charge de la défenderesse ;

Au soutien de leur appel les ayants droit de LOPES Antoine exposent que madame ZADI Marcelle occupe suivant bail verbal un appartement de l'ensemble immobilier dénommé « Résidence Bertine », compris dans leur masse

successorale ; que de la correspondance que leur a adressé le 06 avril 2016 l'agence OMNIUM DE GESTION, anciennement en charge de la gestion de l'appartement, il ressort que ZADI Marcelle ne paie plus le loyer depuis janvier 2016, de sorte qu'elle leur était redevable en novembre 2017 de la somme de 3.000.000 FCFA, le loyer mensuel étant de 125.000 FCFA ;

Ils expliquent qu'ils ont alors saisi la juridiction des référés pour constatant le non-paiement du loyer, prononcer son expulsion des lieux loués ; que cependant, vidant sa saisine, le juge des référés arguant de ce que madame ZADI Marcelle soutient avoir effectué des travaux dans le local qu'elle occupe, s'est déclaré incompétent au motif qu'il existe une contestation sérieuse vu qu'il y a compte à faire entre les parties ;

Or insistent-ils, d'une part, madame ZADI Marcelle ne conteste nullement les arriérés de loyers dont le montant s'élève à ce jour à la somme de 4.050.00 FCFA et d'autre part, ils n'ont jamais donné leur accord pour les travaux allégués ; qu'en outre, elle ne produit pas l'accord écrit qu'elle aurait reçu d'un des ayants droit pour les travaux et éventuellement pour le cout desdits travaux ;

Ils plaident en conséquence que la Cour infirme le jugement querellé et statuant à nouveau déclare le juge des référés compétent et ordonne l'expulsion de madame ZADI Marcelle des lieux qu'elle occupe ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère

Madame ZADI Marcelle est représentée par son conseil, Maître Martial GAHOUA, Avocat à la Cour ;

Il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire;

Sur la recevabilité

Aux termes des articles 228 et 325 du code de procédure civile, le délai d'appel des ordonnances de référé de huit (8) jours court du jour de la signification de la décision ;

En l'espèce, la décision n'a pas été signifiée de sorte que le délai de recours n'a pas couru ;

Il sied en conséquence de déclarer l'appel recevable ;

AU FOND

Sur la compétence du juge des référés

Il résulte des dispositions de l'article 40 de la loi n°2018-575 du 12 novembre 2018 règlementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux

d'habitation que le juge des référés est compétent pour statuer sur l'expulsion du locataire qui manque à ses obligations contractuelles ;
En l'espèce, madame ZADI Marcelle ne conteste pas avoir manqué à son obligation de payer le prix du bail aux termes convenus ;
Contrairement aux énonciations de l'ordonnance querellée, la simple allégation par l'intimée de travaux effectués dans les locaux loués sans en établir la matérialité ne suffit pas à constituer la contestation sérieuse qui justifierait l'incompétence du juge des référés en l'espèce ;
Il convient d'infirmier la décision entreprise et dire le juge des référés compétent ;

Sur l'expulsion de madame ZADI Marcelle

Il est constant que madame ZADI Marcelle est redevable de plusieurs mois de loyers échus et impayés ;
Il sied dans ces conditions de constater la résiliation du contrat de bail la liant aux ayants droit de LOPES Antoine et en conséquence, ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Madame ZADI Marcelle succombe ;
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare les ayants droit de LOPES Antoine recevables en leur appel ;
Les y dit bien fondés ;
Infirme le jugement attaqué ;

Statuant à nouveau

Déclare le juge des référés compétent ;
Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
Ordonne l'expulsion de madame ZADI Marcelle des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
Met les dépens à sa charge ;



N100282810

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 03 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timb



