

Y.Y
N°170
DU 12/02/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

A F F A I R E :

BENJAMIN N'KAYO YAPO
(Cabinet KIGNAMAN SORO)
C/

SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE ROXANE
(SCPA SORO BAKO ET
ASSOCIES)

04 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 12 février 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
douze février deux mil dix neuf à laquelle
siégeaient :

Madame GILBERNAIR B. JUDITH Président
de Chambre, **PRESIDENT** ;

Madame KAMAGATE NINA Née AMOATA
et Monsieur GOGBE BITTI, 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 : BENJAMIN N'KAYO YAPO, né le 31
mars 1965 à Abidjan Plateau, Ingénieur rural, de
nationalité Ivoirienne, domicilié à Bietry, 19 BP
1236 Abidjan 19 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par le Cabinet
KIGNAMAN SORO, Avocat à la Cour, son conseil;

D'UNE PART ;

Et :

48

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ROXANE
dite SCI ROXANE, au capital de 1 000 000 de
Francs CFA, dont le siège est sis à Marcory
Remblais, 22 BP 535 Abidjan, prise en la
personne de son représentant légal, Monsieur
Yoa Kouassi Pascal, gérant de ladite société ;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par la SCPA SORO
BAKO ET ASSOCIES, 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 civile, a rendu l'ordonnance n° 952 en
date du 27 février 2015, non enregistré, aux qualités duquel il
convient de se reporter ;

Par exploit en date du 02 mars 2018, le Cabinet KIGNAMAN
SORO conseil de monsieur BENJAMIN N'KAYO YAPO, a déclaré
interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncé et a, par le même
exploit assigné la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ROXANE,
à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 13
mars 2018 pour entendre confirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général
du Greffe de la Cour sous le n°416 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs
renvois a été utilement retenue le 17 avril 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 12 février 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 12 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 des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 02 mars 2018, monsieur Benjamin N'Kayo YAPO, ayant pour conseil le cabinet KIGNAMAN SORO, a relevé appel de l'ordonnance N°952 rendue le 27 février 2018 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

«Déclarons recevable et bien fondée l'action de la société civile immobilière ROXANE dite SCI ROXANE ;

Ordonnons l'expulsion de Benjamin N'Kayo YAPO, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

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

Il ressort de la décision attaquée et des pièces de la procédure que par exploit en date du 12 janvier 2018, la société Immobilière ROXANE a assigné monsieur Benjamin N'Kayo YAPO en expulsion faisant valoir que ce dernier n'honore pas correctement ses engagements résultant du bail et qu'il s'arrange à payer à chaque fois ses loyers en cours d'instance;

Elle signale que son locataire reste lui devoir les loyers des mois de décembre 2016 à décembre 2017 et mars à décembre 2018, soit la somme de 3.250.000 francs ;

Elle affirme que son maintien dans les locaux lui cause un préjudice financier qu'il convient de faire cesser en ordonnant son expulsion ;

Monsieur Benjamin YAPO a par le canal de son conseil remis en cours d'instance, un chèque d'un montant de 3.000.000 francs qui est revenu impayé à l'échéance puis a par la suite versé ladite somme en espèce comme le prouve l'attestation de remise de fond versée au dossier ;

Vidant sa saisine la juridiction saisie a relevé la mauvaise foi du locataire qui s'arrange à chaque fois pour payer ses loyers en cours de procédure et a ordonné son expulsion au motif que le paiement par lui fait cette fois ne couvre pas l'entièreté de sa dette de loyer ;

En cause d'appel, monsieur Benjamin N'Kayo YAPO fait grief au juge des référés d'avoir ordonné son expulsion ;

Il explique qu'il ne doit pas les loyers des mois de mars 2016 à février 2017 réclamés dans la présente cause puisque lors d'une précédente instance en expulsion initiée par l'intimée, cette dernière a pu retirer ses fonds qu'il avait consigné au greffe ;

Il verse au dossier de la procédure l'ordonnance du 10 août 2017 autorisant la SCI ROXANE à percevoir ses fonds ;

Il précise alors que pour la présente instance, l'intimée ne pouvait réclamer que les loyers impayés des mois de mars 2017 à février 2018, soit 12 mois de loyers correspondant à la somme de 3.000.000 francs, qu'il a d'ailleurs payé à la date du 21 février 2018, de sorte qu'il était à jour de ses loyers jusqu'au 1^{er} mars 2018 ;

Il prétend alors qu'il est manifeste qu'au jour du prononcé de la décision, il n'était redevable d'aucun loyer ;

Il reproche au juge des référés d'avoir violé le principe du contradictoire et les droits de la défense en vidant sa décision sur le siège, le privant ainsi de la possibilité de répliquer aux conclusions déposées par la SCI ROXANE à l'audience du 27 février 2018 ;

Il fait également valoir qu'en l'absence d'une clause du contrat prévoyant la résiliation de plein droit en cas de non-paiement des loyers, le juge des référés ne peut ordonner l'expulsion du locataire qui aurait payé ses loyers en retard, dès lors qu'à la date de l'ordonnance, ce locataire est à jour de ses loyers ;

Il soutient qu'il ne peut avoir expulsion sans résiliation préalable du contrat de bail et que la juridiction saisie sans avoir prononcé la résiliation du bail, a ordonné son expulsion de sorte qu'il court le risque de se voir expulser alors que leur contrat de bail continue à produire ses effets de droit ;

Il estime enfin que la décision n'est pas fondée en droit puisque la procédure de référés expulsion a pour but de sanctionner le défaut de paiement de loyer et non la mauvaise foi, l'appréciation de la bonne ou mauvaise foi des parties au contrat ne peut être relevé que par le juge du fond ;

Il sollicite pour toutes ces raisons, l'infirmité de la décision attaquée ;

Répliquant, la SCI ROXANE sur la violation des droits de la défense invoquée fait savoir que monsieur Benjamin YAPO a été assigné par devant la juridiction des référés le 12 janvier 2018 et que suite aux échanges d'écritures ladite juridiction qui a estimé que la procédure était en état, a vidé sa saisine sur le siège le 27 février 2018 ;

Elle signale en outre que contrairement aux déclarations de l'appelant, l'article 24 de leur contrat de bail prévoit une clause de résiliation de plein droit et qu'au regard de cette clause, le juge des référés n'avait besoin de prononcer la résiliation du bail ;



Il se prévaut de l'article 2 de la loi N°77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux à usage d'habitation et souligne que le législateur dans cette disposition, a visé le locataire de bonne foi de sorte qu'en jugeant de mauvaise foi un locataire qui n'est pas à jour de ses loyers et qui oblige son bailleur à recourir chaque fois à justice pour être partiellement payé, le premier juge n'a point outrepassé sa compétence ;
Elle sollicite en conséquence la confirmation de la décision critiquée ;

DES MOTIFS

I- EN LA FORME

A- Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont eu connaissance de la présente instance pour avoir conclu ;
Qu'il sied de statuer contradictoirement ;

B- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que monsieur Benjamin N'Kayo YAPO a relevé appel de l'ordonnance N°952 rendue le 27 février 2018 par le juge des référés du Tribunal de première instance de Yopougon, dans les délais et forme prescrits par la loi ;
Qu'il y a lieu de recevoir son appel

I- AU FOND

Considérant que monsieur Benjamin YAPO ne conteste pas qu'il n'était pas à jour des loyers réclamés à la date de la saisine du juge des référés ;

Qu'il reconnaît n'avoir payé ses loyers des mois de mars 2017 à février 2018 qu'en cours d'audience, à la date du 21 février 2018 ;

Qu'il est ainsi établi qu'il ne s'acquiesce pas régulièrement de ses loyers aux dates convenus, justifiant ainsi la résiliation de plein droit de son contrat de bail, conformément aux dispositions de l'article 24 dudit contrat et subséquemment, son expulsion telle qu'ordonnée par le juge des référés ;
Que le juge des référés qui a vidé sa décision sur le siège estimant la cause en état, n'a nullement violé le principe du contradictoire et les droits de la défense ;

Qu'il sied en conséquence de, réformer la décision attaquée, constater la résiliation du contrat des parties et de confirmer la décision attaquée en ce qu'elle a ordonné son expulsion ;

Sur les dépens

Considérant que monsieur Benjamin N'Kayo YAPO succombe à l'instance ;

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

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en dernier ressort :

En la forme,

Reçoit monsieur Benjamin N'Kayo YAPO en son appel relevé de l'ordonnance N°952 rendue le 27 février 2018 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan;

Au fond,

L'y dit partiellement fondé ;

REFORMANT

Constata la résiliation du contrat de bail liant les parties;

Confirme la décision attaquée en ses autres dispositions ;

Met les dépens à sa charge.

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.



ECB

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

18 000
la somme de *18 000* francs



Quittance n° *0330788* et *18000*
Enregistré le *31 DEC 2019*
Registre Vol. *45* Folio *26* Bord *529 / 2001*

Le Receveur

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

Le Greffier

