

N° 318  
DU 22/03/2019

ARRET CIVIL  
DE DEFAULT

3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE et  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE

1-Madame AGOTIOH  
Gbouzouoh  
2-Mme AGODIO Daloh Felicien  
Justine Rose Genevieve & autres

Cabinet KOFFI Hounkanrin

C/

Monsieur DIALLO CISSE



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

24 JUIL 2019

18.200  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TROISIEME CHAMBRE CIVILE,  
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE  
-----

AUDIENCE DU VENDREDI 22 MARS 2019

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt deux mars deux mil dix-huit à laquelle siégeaient :

Madame **TIENDAGA Gisèle**, Président de Chambre, Président ;

Monsieur **TOURE Mamadou** et Monsieur **N'DRI Kouadjo Maurice**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **N'GORAN Yao Mathias**, Greffier ;

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

ENTRE :

1-Madame **AGOTIOH Gbouzouoh Chantal**, né le 01/01/1931 à ADZOPE, fils des feus N'CHO Monnet et de SOPIE, de nationalité ivoirienne, Planteur, demeurant à ADZOPE ;

2-Madame **AGODIO Daloh Félicité Justine Rose Geneviève**, née le 09/09/1955 à DIVO, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Yopougon ;

3-Madame **AGOTIOH Nougbouhon Dorothee**, née en 1961 à DIVO, de nationalité ivoirienne, Commerçante domiciliée à Yopougon Maroc ;

4-Mademoiselle **YAPI Agoua Synthia Sandrine**, de nationalité ivoirienne demeurant à GRAND BASSAM ;

5-Monsieur **YAPI Arnaud Rodolphe Junior**, de nationalité ivoirienne, domicilié à Grand-Bassam ;

**6-Monsieur YAPI Aguié Ange Yannik**, de nationalité ivoirienne, demeurant à GRAND BASSAM ;

**APPELANTS ;**

Représenté et concluant par le Cabinet KOFFI Hounkanrin, avocat à la cour ;

**D'UNE PART ;**

**Et : Monsieur DIALLO CISSE**, né le 18 novembre 1958 à OUME, commerçant de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Treichville, BP 99 OUME, cél : 44-58-01-80/79-90-00-05 ;

**INTIME ;**

Comparant et concluant en personne ;

**D'AUTRE PART ;**

Sans que les présentes qualités puissent ni 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-Plateau, statuant en la cause en matière civile a rendu l'ordonnance n° 2449/18 du 24 avril 2018 aux qualités duquel, il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 20 juin 2018, mesdames **AGOTIOH Gbouzouh Chantal**, **AGODIO Daloh Félicité Justine Rose Geneviève**, **AGOTIOH Nougbouhon Dorothée**, mademoiselle **YAPI Agoua Synthia Sandrine**, messieurs **YAPI Arnaud Rodolphe** et **YAPI Aguié Ange Yannick**, tous ayants droits de feu **AGOTIOH née DADIE Dioko Marie** déclarent interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et ont, par le même exploit assigné **monsieur DIALLO Cissé** à comparaitre par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 29 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° 1074 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 11 janvier 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 22 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour 22 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

#### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier de la procédure;  
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions;  
Après en avoir délibéré conformément à la loi;

#### **EXPOSE DU LITIGE**

Par exploit du 20 juin 2018, mesdames AGOTIOH GBOUZOUOH CHANTAL, AGODIO DALOH FELICITE JUSTINE ROSE GENEVIEVE, AGOTIOH NOUGBOUHON DOROTHEE, YAPI AGOUA SYNTHIA SANDRINE, et messieurs YAPI ARNAUD RODOLPHE JUNIOR et YAPI AGUIE ANGE YANNICK ont attrait monsieur DIALLO CISSE devant la cour d'appel de ce siège pour relever appel de l'ordonnance N° 2449 rendue le 24 avril 2018 par la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant:

« Nous déclarons compétent en la matière;

Déclarons recevable l'action de DIALLO CISSE et l'intervention volontaire de AGOTIOH GBOUZOUOH CHANTAL et autres;

Disons AGOTIOH GBOUZOUOH CHANTAL et autres mal fondés en leur action;

Par conséquent, ordonnons l'expulsion de KOUASSI SABINE, KOUAKOU KOUAME LAURENT, KOMENAN CLARISSE, APEBOU NATACHA MARIE LAURE et YAO PATRICIA des locaux sis à Abidjan qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef;

Condamnons les défendeurs aux dépens de l'instance. »

Les appelants expliquent qu'ils sont les ayants droit de feu DADIE DIOKO épouse AGOTIOH ;

Que leur grand-père défunt à savoir YAO DADIE était propriétaire d'une villa de quatre pièces située à Douzaroko dans la sous préfecture de Divo et d'un terrain nu sis à Marcory d'une contenance de 420m<sup>2</sup> formant les lots 88P et 89P zone de l'îlot 08 objet du TF5.313 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Après son décès survenu en 1966, ses biens précités ont été partagés entre ses deux héritières de la façon suivante: l'aînée dénommée DADIE DIOKO épouse

AGOTIOH qui vivait à Abidjan a hérité du lot situé à Marcory et la cadette DADIE ATTIO de la villa du village puisqu'elle y vivait déjà;

Ils poursuivent en disant qu'occupée au chevet de son époux malade, madame DADIE DIOKO épouse AGOTIOH a donné une procuration à son fils AGOTIOH ZOKO MATHIEU pour suivre les travaux d'extension de la villa qu'elle a bâti sur son terrain et éventuellement contracter avec les locataires;

Que les constructions ainsi édifiées ont permis à madame DADIE DIOKO épouse AGOTIOH de vivre décemment avec époux jusqu'à son décès dans le courant du mois de janvier 2010 ;

Que néanmoins, leur frère AGOTIOH MATHIEU profitant de l'éloignement de certains d'entre eux a, en complicité avec leur tante DADIE ATTIO vendu sans leur consentement, l'immeuble de leur mère c'est à dire feu DADIE DIOKO épouse AGOTIOH à monsieur DIALLO CISSE suivant acte notarié des 19 juillet et 10 août 2016;

Qu'ils font remarquer que le certificat de mutation de propriété foncière délivré à l'intimé fait état d'une vente intervenue entre lui et les sœurs dadie dans le courant de l'année 2016 alors que leur mère est décédée depuis l'année 2010 ;

Qu'en réaction à cette vente frauduleuse, ils ont saisi le tribunal de deux actions, l'une en annulation de la vente et l'autre en tierce opposition au jugement ordonnant la liquidation de la succession obtenu par leur frère AGOTIOH MATHIEU ;

Pendant que ces deux actions étaient encore pendantes devant le juge du fond, monsieur DIALLO CISSE a assigné les locataires de l'immeuble litigieux devant le juge des référés afin d'obtenir leur expulsion;

Pour préserver les intérêts des locataires, ils sont intervenus volontairement dans la procédure de référés expulsion, en faisant valoir qu'il ya contestation sérieuse relativement à la vente du bien;

Le juge des référés faisant droit à leur demande s'est déclaré incompétent;

Contre toute attente, monsieur DIALLO CISSE a introduit une autre action devant le juge des référés ; qu'ils sont à nouveau intervenu volontairement en réitérant leurs mêmes arguments;

Toutefois, le juge, cette fois le les a pas suivi et a rendu l'ordonnance attaquée;

Les appelants allèguent que pour prendre le contrepied de sa première décision, le premier juge a affirmé que monsieur DIALLO CISSE a produit cette fois des quittances de loyer et a démontré ainsi que les locataires le reconnaissent comme leur bailleur ;

Ils arguent que les quittances de loyers ne prouvent pas l'existence du contrat de bail puisqu'ils produisent également des quittances qui sont elles, postérieures à celles de l'intimé;

Ils terminent en disant que l'intimé n'ayant signé aucun contrat de bail avec les locataires, il est mal fondé à demander leur expulsion;

Ils sollicitent donc l'infirmité de l'ordonnance attaquée;

L'intimé n'a pas conclu;

#### **SUR CE**

L'intimé n'ayant pas été assigné à personne, il y'a lieu de statuer par défaut à son égard;

#### **EN LA FORME**

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits par la loi, il est recevable;

### **AU FOND**

#### **SUR L'INCOMPETENCE DU JUGE DES REFERES**

Les appelants invoquent l'incompétence du juge des référés au motif qu'ils ont élevé des contestations sérieuses relatives à l'existence de procédures en contestation de la vente de l'immeuble donné en location, pendantes devant le juge du fond;

Selon les dispositions de l'article 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative: «Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal. »

Il est clair que la preuve de la fraude excipée par les appelants n'a pas encore été rapportée ;

Par ailleurs, les appelants n'ont pas démontré que les locataires dont l'expulsion est sollicitée sont les leurs et non ceux de l'intimé ;

Dès lors, le juge des référés saisi par l'intimé n'a pas préjudicié au fond en retenant sa compétence et en ordonnant l'expulsion des locataires pour non paiement des loyers échus ;

Il convient donc de déclarer ce moyen mal fondé;

#### **SUR L'EXPULSION**

Les appelants soutiennent que les locataires n'ont signé aucun contrat de bail avec l'intimé de sorte qu'il est malvenu à demander leur expulsion ;

Selon les dispositions de l'article 29 de la loi N°2018-575 du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation : « Le locataire est tenu d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, conformément aux stipulations du contrat de bail et de payer le loyer convenu. »

Il ressort de ce texte que le paiement du loyer constitue une des obligations principales du locataire mais aussi est la contrepartie de la jouissance du local loué;

Dès lors, les quittances de loyer prouvent valablement dans le cadre d'un contrat verbal, l'existence de relations bailleur-locataire des parties ;

Par conséquent l'argument des appelants selon lequel il n'y a pas de contrat écrit entre les parties n'est <sup>pas</sup> pertinent du moment que l'intimé a versé au dossier des quittances de loyer qui justifient que lesdits locataires ont payé leur loyer entre ses mains ;

Il est en effet constant qu'au cours de l'instance attaquée, monsieur DIALLO CISSE a soutenu que les locataires que sont KOUASSI Sabine, KOUAKOU KOUAMÉ Laurent, KOMENAN Clarisse, APEBOU Natacha Marie Laure et YAO Patricia lui doivent des arriérés de loyer et a produit à l'appui des quittances de loyers payés entre ses mains par ceux-ci;

Partant, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que les locataires susdits reconnaissent en l'intimé leur bailleur et a ordonné l'expulsion des locataires pour non paiement des loyers échus ;

Il convient de confirmer l'ordonnance querellée sur ce point ;

#### **SUR LES DEPENS**

Les appelants succombant, il y a lieu de mettre les dépens à leurs charges ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut, en matière civile et en dernier ressort

**EN LA FORME**

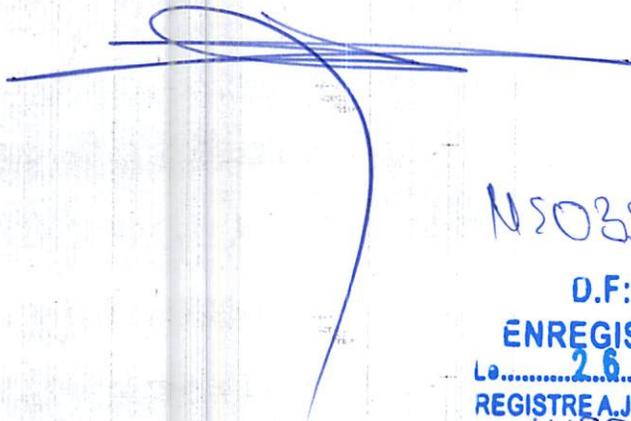
Déclare les ayants droit de feu DADIE DIOKO épouse AGOTIOH recevables en leur appel

**AU FOND**

Les y dit mal fondés ;  
Les en déboute ;  
Confirme l'ordonnance attaquée ;  
Met les dépens à leurs charges ;

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.



N5033 27 GG

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 26 SEP 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 15 F° 72  
N° 1495 Bord 48/158

REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

