

GHD

500

Arrêt N° 1040

DU 30/04/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

6^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE

M. KONAN RAYMOND

Me BENE K. LAMBERT

c/

Mme NDEDE épouse

KONI BOSOMA

OUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

SIXIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 30 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 6^{ème} Chambre civile, commerciale et administrative séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi trente avril deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

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

Madame **YAVO Chéné épse KOUADJANE** et monsieur **GUEYA Armand**, Conseillers à la Cour,

MEMBRES :

Avec l'assistance de Maître **SANHIEGNENE Lea Patricia**, Attachée des Greffes et Parquets ;

GREFFIER ;

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

ENTRE :

Monsieur **KONAN RAYMOND**, né le 23 janvier 1961 à Abengourou, pasteur, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, Port-Bouët, Gonzagueville tél : 0785 79 68;

Représenté et concluant par maître **BENE K. LAMBERT**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à Abidjan Cocody-Les II Plateaux , Boulevard des Martyrs , résidence Latrille SICOGI près de la mosquée d'Adjien , Bâtiment N, 2^{ème} étage , porte 1214 , 20 BP 97 Abidjan 20, tél : 22 42 72 86 / Fax 22 50 17 61 , son conseil.

APPELANT



D'UNE PART

ET :

Madame **NDEDE épouse KONI BOSOMA**, de nationalité ivoirienne, née le 31 décembre 1957 à Grand-Bassam, ménagère, domiciliée à Abidjan Yopougon, Niangon, Tél : 07 24 82 05;

INTIMEE ;

Comparant et concluant en personne ;

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-Plateau, statuant en la cause en matière civile a rendu le jugement civil de n°716/2018 du 09 avril 2018 ;

Par exploit en date du 13 juin 2018, Monsieur **KONAN RAYMOND** a déclaré faire appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné Madame **NDEDE épouse KONI BOSOMA** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 13 JUILLET 2018 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1040 de l'an 2018;

L'Affaire a été renvoyée à l'audience publique du 13 juillet 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites des parties.

DROIT :

En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du mardi 30 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 30 avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï 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 13 juin 2018 de Maître FOFANA Inza, huissier de justice à Daloa, monsieur KONAN Raymond, a interjeté appel du jugement civil de défaut n°716/2018 du 09 avril 2018, rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

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

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité de madame NDEDE épouse KONI Bosoma soulevée par KONAN Raymond ;

En conséquence, déclare tant l'action principal que la demande additionnelle de dame NDEDE épouse KONI Bosoma recevable ;

L'y dit bien fondée ;

Valide le congé servi à monsieur KONAN Raymond suivant exploit en date du 30 janvier 2017 ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de celui-ci tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, des lieux sis à Port- Bouët Gonzagueville qu'il occupe ;

Condamne monsieur KONAN Raymond à payer à dame NDEDE née KONI Bosoma les sommes suivantes :

500.000 F au titre des arriérés de loyers ;

500.0000 F à titre de dommages-intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne monsieur KONAN Raymond aux dépens » ;

Il ressort des pièces de la procédure que par contrat verbal, madame NDEDE épouse KONI Bosoma a donné en bail à monsieur KONAN Raymond, son local à usage d'habitation sis à Abidjan Port-Bouët/Gonzagueville moyennant un loyer mensuel de 50.000 francs cfa ;

Exprimant le désir de reprendre cette maison pour s'y loger, elle lui a par exploit du 30 janvier 2017 signifié un exploit de congé ;

En raison du maintien de son locataire dans les lieux loués en dépit de l'expiration du congé, elle l'a, par exploit en date du 16 novembre 2017, assigné par devant ledit Tribunal, en validation du congé, en expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Elle a expliqué en outre que sans son consentement, monsieur KONAN Raymond a érigé sur le local à usage d'habitation qu'elle a mis à sa disposition, une église et des constructions faites en matériaux légers ;

Elle a précisé réclamer paiement de la somme de 500.000 francs cfa correspondant à 11 mois de loyers échus et impayés ;

Elle a indiqué en outre que le non paiement des loyers lui cause un préjudice évalué à 200.000 francs cfa dont elle sollicite la réparation ;

En réplique, monsieur KONAN Raymond a soulevé l'irrecevabilité de l'action au motif que dame NDEDE épouse KONI Bosoma n'a pas la qualité de bailleresse des locaux desquels elle sollicite son expulsion ;

Sur le fond, il a soutenu que le congé qui lui a été notifié doit être de 06 mois et non de trois mois car le bail qu'il a conclu est à usage professionnel puisque le lieu loué sert à l'exercice de ses activités religieuses ;

Par le jugement dont appel, le tribunal a rejeté la fin de non -recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de dame NDEDE épouse KONI Bosoma au motif que monsieur KONAN Raymond lui reconnaît dans ses conclusions, la qualité de bailleresse ;

le tribunal a validé le congé conformément à l'article 3 de la Loi 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et

des locataires et ordonné en conséquence l'expulsion de monsieur KONAN Raymond et l'a par ailleurs condamné au paiement des sommes de 550.000 francs cfa et de 500.000 francs cfa respectivement à titre d'arriérés de loyers et de dommages-intérêts ;

Critiquant cette décision, monsieur KONAN Raymond reprend ses arguments articulés en première instance et plaide l'infirmeration du jugement querellé ;

Relevant que l'intimée ne justifiant pas sa qualité de propriétaire des lieux loués, dont il est dorénavant l'attributaire, c'est à tort que le premier a rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée par ses soins pour défaut de qualité à agir de cette dernière ;

Il soutient que le congé à lui servi ne peut être régulièrement validé en violation de l'article 3 de la loi 7-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel qui ne reconnaît qu'au seul propriétaire le droit de s'opposer au maintien dans les locaux loués ;

Il souligne qu'étant devenu le nouveau propriétaire des locaux litigieux, sa condamnation au paiement de sommes d'argent à titre d'arriérés de loyers et de dommages-intérêts est dénuée de tout fondement ;

En réplique , dame NDEDE née KONI Bosoma fait valoir que contrairement aux déclarations de l'appelant, le bail a porté sur des locaux à usage d'habitation et non sur un terrain nu comme l'attestent le reçu de versement de la caution du 02 février 2015 et les déclarations de dame AMEDAVI Florence contenues dans le procès-verbal de constat des lieux ;

Elle précise que le litige n'ayant porté que sur un contrat de bail devant le premier juge, la question de propriété soulevée par l'appelant en cause d'appel doit être rejetée comme demande nouvelle ;

Elle note que la zone où se situe les locaux litigieux qu'elle occupe en vertu d'une autorisation de la Mairie de Port-Bouët comme il résulte de la fiche technique d'identification d'habitats précaires produit au dossier, a été déclarée d'utilité publique pour l'extension de

l'aéroport international d'Abidjan suivant Décret 79-200 du 07 mars 1979 et ne peut faire l'objet de lotissement ou d'occupation privative définitive comme indiqué dans le courrier d'information que le service domanial de ladite mairie lui a adressé ,

Elle en déduit que les documents produits par l'appelant notamment l'attestation d'attribution sont des faux ;

Elle conclut à la confirmation du jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Au cours de la procédure, l'appelant a assigné en intervention volontaire messieurs ZAGBAÏ ALAIN et ENOH KOFFI ERIC par exploit en date du 21 novembre 2018 pour dit-il éclairer la religion de la Cour ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

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

Qu'il convient de statuer contradictoirement à son égard en vertu de l'article 144 du Code de procédure civile ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de monsieur KONAN Raymond satisfait aux règles de forme et de délai prévues par les articles 164 et 168 du Code procédure civile ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

Sur la recevabilité de l'assignation en intervention forcée

Sur la recevabilité de l'intervention forcée

Considérant qu'aux termes de l'article 167 alinéa 3 du Code de procédure civile, aucune intervention n'est recevable en cause d'appel, si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce opposition ;

Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que les personnes, assignées en intervention forcée par l'appelant, qui

auraient en l'espèce intérêt et droit de former tierce opposition contre le jugement dont appel ;

Qu'il convient de déclarer cette intervention forcée irrecevable en application du texte suscité ;

Au fond

Sur la validation du congé

Considérant que selon l'article 3 de la loi 1977-995 du 18 décembre 1977, réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, le droit au maintien dans les locaux n'est pas opposable au propriétaire qui désire reprendre son local pour des motifs légitimes comme l'occuper lui-même ;

Considérant qu'il est acquis comme résultant des pièces de la procédure et du témoignage de dame AMEDAVI Florence que les parties sont liées par un contrat de bail à usage d'habitation ;

Qu'en l'espèce, l'intimé qui entend reprendre son local pour son usage personnel est bien fondée à le faire et le droit au maintien du preneur KONAN Raymond qui invoque un bail professionnel sans en rapporter la preuve ne saurait y faire échec ;

Que c'est donc à bon droit que le premier juge a validé le congé servi à l'appelant le 30 janvier 2017 et qu'il convient de confirmer le jugement en cause relativement à ce point ;

Sur l'expulsion et le paiement des arriérés de loyers et des dommages-intérêts

Considérant que le congé ayant été validé, le contrat de bail entre les parties ne peut être maintenu ;

Que c'est à juste titre que le tribunal a prononcé la résiliation et ordonné l'expulsion de monsieur KONAN Raymond qui ne conteste pas d'ailleurs avoir manqué à ses obligations locatives en accumulant des arriérés de loyers échus impayés d'un montant total de 550.000 francs cfa, et enfin l'a condamné à payer cette somme à dame NDEDE épouse KONI BOSOMA ;

Considérant que de même au regard de ce qui précède le tribunal était fondé sur la base de l'article 1147 du code civil, condamné l'appelant à payer à l'intimée la somme de 200.000 francs cfa à titre de dommages-intérêts pour le préjudice qu'il lui a causé du fait de la mauvaise exécution de son contrat de bail ;

Qu'il y a lieu au total de rejeter l'appel et de confirmer le jugement entrepris ;

Sur les dépens

Considérant que monsieur KONAN Raymond succombe à l'instance ;

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

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare monsieur KONAN Raymond recevable en son appel relevé du jugement civil contradictoire n°716/2018 du 09 avril 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Déclare irrecevable l'assignation en intervention forcée initiée par l'appelant ;

Au fond

Dit monsieur KONAN Raymond mal fondé en son appel ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué 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.

N 0339768

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 26. Sept. 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F.....

N°..... Bord.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

officier