

KKA

N°548

Du 14/05/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE

Madame ZRO AHO SONIA
ROSEMONDE

(Me COMLAN SERGE PACÔME
ADIGBE)

C/

Madame KEÏTA MAHI-MOUNA

(Me KARIDIATA KAMAGATE)

18602

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail

.....
COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

.....
CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE
ET COMMERCIALE

.....
AUDIENCE DU MARDI 14 MAI 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5^{ème} Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi quatorze mai deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

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

Madame **KAMAGATÉ Nina née AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, GREFFIER ;

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

ENTRE

Madame **ZRO AHO SONIA ROSEMONDE**, Majeur, ivoirienne, Styliste-Modeliste, domiciliée Abidjan-Cocody, Riviera-Faya;

APPELANTE,

Représentée et concluant par le canal de Me COMLAN SERGE PACÔME ADIGBE, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody cité des arts « 323 logements », rue des bijoutiers, Bâtiment A, Escalier A, 1^{er} étage, porte à gauche (derrière la cité BAD) 01 BP 5806 Abidjan 01, Tél : 22-48-22-99;

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

04 OCT 2019



1^{ère} grosse délinquante à
Me Karidiata Kamagate
(Conseil de Me Keita Mahi-
Mouna) le 12/11/2019

D' UNE PART.

ET:

Madame KEÏTA MAHI-MOUNA, majeur, de nationalité ivoirienne, Agent Administratif, domicilié à Abidjan-Yopougon-Sideci;

INTIMÉE.

Représentée et concluant par le canal de Me **KARIDIATA KAMAGATE**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody, Riviera Golf, Les Elias II, immeuble AGAVE, 2^e étage, porte 2222, 22 BP 805 Abidjan 22, Tél : 22-43-50-72;

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 droits ;

FAITS: le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance n°3500/2017 rendu le 17/07/2017, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 05 Décembre 2018, **Madame ZRO AHOU SONIA ROSEMONDE**, a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné **Madame KEÏTA MAHI-MOUNA** à comparaître par devant la Cour de ce siège à

l'audience du 14 Décembre 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°1797/18;

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 14 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 14 mai 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 et moyens des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS-PROCEDURE- PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 05 décembre 2018, madame ZRO Ahou Sonia Rosemonde a relevé appel de l'ordonnance N° 3500 rendue le 17 juillet 2018 par le juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan, qui a validé le congé à elle donné et ordonné son expulsion de la villa n° 73 sise à Cocody Riviéra Palmeraie, cité Palme d'or, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et l'a condamné aux dépens ;

Il résulte des énonciations de l'ordonnance attaquée que par exploit en date du 09 mars 2018, madame KEITA Mahi-Mouna a fait servir

assignation à madame ZRO Ahou Sonia Rosemonde aux fins de voir valider le congé à elle servi et ordonner son expulsion ;

Au soutien de son action, madame KEITA Mouna expose que pour reprendre les locaux qu'elle loue à madame ZRO Ahou Sonia Rosemonde en vue de s'y installer elle-même, elle a fait servir à celle-ci un exploit de congé ;

Elle fait savoir que madame ZRO Ahou malgré l'expiration des trois mois de congé, se maintient dans lesdits locaux ;

Elle fait valoir que pour n'avoir pas élevé de contestations dans le délai susdit, la contestation faite au cours de la présente procédure, est tardive ;

En réplique, madame ZRO Ahou Sonia Rosemonde soutient que l'action de la demanderesse fait suite à l'échec de son intention d'augmenter le montant du loyer mensuel de sorte que le motif qu'elle invoque est fallacieux ;

Se fondant sur l'article 3 de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel selon lequel le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui désire reprendre son local pour des motifs légitimes, le juge des référés a retenu que la reprise des locaux en vue de l'habiter elle-même, invoqué est un motif sérieux et que la défenderesse n'a pas rapporté la preuve du caractère fallacieux du motif invoqué par la demanderesse ;

En cause d'appel, madame ZRO Ahou Sonia Rosemonde fait grief au Juge des référés d'avoir fondé sa décision sur le défaut de preuve alors que madame KEITA Mahi-Mouna n'a nullement contesté que bien avant de servir le congé, elle a manifesté le désir de réviser le loyer ;

Elle explique qu'après avoir refusé l'augmentation de loyer, sa bailleresse lui a suggéré de souscrire à une assurance pour la maison et c'est à la suite de ce second refus, qu'elle lui a servi le congé avec pour motif de vouloir l'habiter elle même ;

Elle précise que le motif n'est pas sérieux puisque sa bailleresse a une autre maison qu'elle pourrait aller occuper mais à invoqué ce

motif qu'elle sait être plus sûr pour obtenir son départ des lieux afin de les relouer à un meilleur prix ;
Elle conteste la réalité de ce motif et sollicite l'infirmité de l'ordonnance attaquée ;

Madame KEITA Mahi-Mouna n'a pas conclu ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de madame ZRO Ahou sonia a été relevé dans les formes et délais légaux ;

Il y a lieu de le déclarer recevable ;

Sur le caractère de la décision

Madame KEITA Mahi-Mouna a été citée au cabinet de son conseil où elle a élu domicile ;

Il convient de statuer contradictoirement ;

Au fond

Sur la demande en validation de congé et expulsion

Aux termes de l'article 3 de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux 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, notamment pour l'occuper lui-même. Ne constitue pas un motif légitime le congé donné en vue d'une relocation. Lorsque la réalité des motifs n'est pas sérieusement contestée, le Juge des référés peut ordonner l'expulsion de l'occupant ;

En l'espèce, madame ZRO Ahou Sonia soutient que madame KEITA Mouna a initié cette action, parcequ'elle s'est opposée à

l'augmentation du loyer mensuel et à la souscription d'une assurance pour la maison ;

Elle ne rapporte cependant pas la preuve de ses allégations alors que le motif invoqué par l'intimé, à savoir reprendre la maison pour l'habiter elle-même est un motif légitime tel qu'il ressort de l'article 3 sus visé ;

Il s'ensuit que c'est à tort que madame ZRO Sonia sollicite son maintien dans les lieux ; la décision du premier juge procède d'une bonne application de la loi ;

Il sied en conséquence de déclarer madame ZRO Sonia mal fondée en son appel et de confirmer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Madame ZRO Sonia succombe à l'instance ;

Il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare madame ZRO Ahou Sonia Rosemonde recevable en son appel relevé de l'ordonnance N° 3500 rendue le 17 juillet 2018 par le Juge des référés du Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit mal fondée et l'en déboute ;

Confirme l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à sa charge;



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

18 039769

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 OCT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 85
N° 1559 Bord 563, 88
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

