

KV

N°419 CIV/19

Du 28/06/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE

MONSIEUR N'VIDAH
NIAMKEY VENANCE

(Me JOUR-VENANCE SERY)

C/

MONSIEUR ANNAN KWESSI
BADU

(CABINET DAKO & GUEU)

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....
Union-Discipline-Travail
.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

.....
CHAMBRE PRESIDENTIELLE
.....

AUDIENCE DU VENDREDI 28 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi vingt huit juin deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs AFFOUM HONORE JACOB et OULAI LUCIEN, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maitre N'GOUAN OLIVE, Attachée des greffes et parquets, GREFFIER

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

ENTRE

MONSIEUR N'VIDAH NIAMKEY VENANCE, né le 10 décembre 1956 à Abidjan-Treichville, de nationalité ivoirienne, gérant de société, domicilié à Abidjan, Tel : 05288470/ 66470475.

APPELANT

Représenté et concluant par **Me JOUR-VENANCE SERY**, avocat à la cour leur conseil ;

D' UNE PART



ET :

-MONSIEUR ANNAN KWESSI BADU, né le 03 octobre 1950 au GHANA, de nationalité Ghanéenne, domicilié aux ETATS-UNIS.

INTIME

Représenté et concluant par **CABINET DAKO & GUEU**, avocat à la cour leur conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droit 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 civile, a rendu le jugement N°427 du 19 février 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 16 juillet 2018, **MONSIEUR N'VIDAH NIAMKEY VENANCE**, a Déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **MONSIEUR ANNAN KWESSI BADU**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 27 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°1270 de l'an 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 01 février 2019, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 01 mars 2019 a requis qu'il plaise à la cour :

-Confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions.

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 03 mai 2019, le délibéré qui a été prorogé au 28 juin 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 28 juin 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les dispositions des articles 3 et suivants de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et locataires des locaux à usage d'habitation;

Vu les pièces du dossier;

Vu les exceptions d'incompétence et d'irrecevabilité soulevées ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 22 janvier 2019 ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur ANNAN KWESSI BADU a donné à bail sa villa à usage d'habitation sise à Marcory à monsieur N'VIDAH NIAMKEY VENANCE ;

Entendant reprendre les lieux loués pour les habiter personnellement, Monsieur ANNAN KWESSI BADU a fait servir, par acte d'huissier de justice du 05 octobre 2016, un congé de trois (03) mois à monsieur N'VIDAH NIAMKEY VENANCE, signifié à domicile à mademoiselle BILE HERVEE, sa nièce;

Dénonçant le maintien de son locataire dans la villa louée, au-delà de l'expiration du congé de trois mois à lui servi, monsieur ANNAN KWESSI BADU a fait assigner le 18 mai 2017 monsieur N'VIDAH NIAMKEY VENANCE par devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, à l'effet d'entendre ladite juridiction :

-Valider le congé du 05 octobre 2006 ;

-Ordonner l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Statuant sur le mérite de cette assignation, le Tribunal d'Abidjan saisi, a rendu le jugement n°427 du 02 février 2018 dont le dispositif est ci-dessous résumé :

-Déclare ANNAN KWESSI BADU recevable en son action ;

-L'y dit bien fondé ;

-Valide le congé du 05 octobre 2016 ;

-Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur N'VIDAH NIAMKEY VENANCE du local à usage d'habitation sis à Marcory, qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

-Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

-Met les dépens à la charge de monsieur N'VIDAH NIAMKEY VENANCE;

PROCEDURE D'APPEL

Sollicitant l'infirmité du jugement sus référencé, monsieur N'VIDAH NIAMKEY VENANCE a relevé appel ;

Au soutien de son appel, le susnommé expose qu'il n'a reçu signification de congé que de la part de la SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE dénommé SICOGERE et non de monsieur ANNAN KWESSI BADU, son bailleur ;

Il fait grief aux juges d'instance d'avoir reçu l'action de monsieur ANNAN KWESSI BADU alors que celui-ci ne lui a pas signifié un congé, préalablement à la saisine du Tribunal ;

Dès lors, entend-il voir déclarer irrecevable l'action de monsieur ANNAN KWESSI BADU, pour défaut de signification d'un congé, préalable ;

Il reproche en outre, au Tribunal d'Abidjan saisi, de n'avoir pas décliné sa compétence **au profit du Juge des référés**, d'autant qu'en application des dispositions des articles 3 et suivants de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et locataires des locaux à usage d'habitation, seul le juge des référés est compétent pour connaître de la validation des congés ;

C'est pourquoi, il entend voir la Cour, déclarer incompetent le Tribunal saisi et partant infirmer le jugement entrepris ;

En réplique, monsieur ANNAN KWESSI BADU conclut au débouté de l'appel de son locataire en faisant valoir qu'à la, même date du 05 octobre 2016, deux congés ont servi à monsieur NVIDAH NIAMKEY, tant par lui-même que par la société SICOGERE ;



Il relève que les deux (02) congés servis concomitamment à monsieur NVIDAH NIAMKEY VENANCE n'ont pas fait l'objet de protestation de sa part, de sorte qu'il est mal venu à plaider l'irrecevabilité de l'action, pour défaut de signification préalable d'un congé ;

Aussi, plaide-t-il, le rejet de l'exception d'incompétence soulevée par l'appelant, d'autant que l'article 3 in fine de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et locataires des locaux à usage d'habitation, ne donne pas une compétence exclusive au Juge des référés ;

Le Ministère Public a reçu communication de la procédure et conclut au débouté de l'appelant ;

EXPOSE DES MOTIFS

EN LA FORME

- SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

L'intimé ayant eu connaissance de la procédure, il y a lieu de statuer contradictoirement

- SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

L'appel de monsieur N'VIDAH NIAMKEY VENANCE ayant été régulièrement formé, il sied de le déclarer recevable;

AU FOND

- SUR LE MERITE DE L'APPEL

Il résulte des dispositions de l'article 3 in fine de la loi n° 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et locataires des locaux à usage d'habitation, que **le juge des référés peut** ordonner l'expulsion de l'occupant, lorsque la réalité des motifs n'est pas sérieusement contesté ;

Le verbe « peut » insérer dans l'article 3 précité, qui renvoie à une faculté reconnue au juge des référés, ne permet pas de conclure à une compétence exclusive ;

Il s'enquit que le Tribunal d'Abidjan saisi n'était pas incompétent ;

Au demeurant, monsieur NVIDAH NIAMKE VENANCE, ne conteste pas sérieusement que monsieur ANNAN KWESSI BADU lui a servi, par acte d'huissier de justice du 05 octobre 2016, un congé de trois (03) mois signifié à domicile à mademoiselle BILE HERVEE, sa nièce';

Dans ces conditions, monsieur NVIDAH NIAMKE VENANCE est mal venu à invoquer un défaut de signification d'un congé préalable à la procédure d'expulsion initiée à son encontre, pour conclure à l'irrecevabilité de l'action;

D'où il suit qu'il y a lieu de le débouter de son appel, et de confirmer en toutes ses dispositions, le jugement attaqué, d'autant que les premiers juges ont fait une saine appréciation des faits et bonne application de la loi ;

• SUR LES DEPENS

L'appelant succombant, il convient de lui faire supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

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

- Déclare recevable l'appel de monsieur N'VIDAH NIAMKE VENANCE;
- L'y dit mal fondé;
- L'en déboute ;
- Confirme en toutes ses dispositions, Jugement d'expulsion n°427 du 02 février 2018 déferé ;
- Condamne monsieur N'VIDAH NIAMKE VENANCE aux dépens;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

1800272824

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....10 AVR 2019.....
REGISTRE A.J.Vol.....F° 29
N° 592 Bord 284, 24
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre