

T.J

N° 484/19

DU 19/07/2019

6 NOV 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 12 JUILLET 2019

1^{ère} CHAMBRE CIVILE
ET COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi 12 juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

M.SAFIANNIKOFF SERGE

Monsieur TAYORO FRANCK-TIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

(Me AKE RAYMOND)

Mme OGNI SEKA ANGELINE et **Mme MAO CHAULT EPOUSE SERI**, Conseillers à la Cour, Membres ;

CONTRE

Avec l'assistance de **Maître TOMIN MALA JULIETTE**, Greffier :

M. TRAORE MOHAMED

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

ENTRE : **Monsieur SAFIANNIKOFF SERGE**, né le 03 octobre 1944 à Katana (RDC), de nationalité belge Consultant en matière fiscale et commerciale, 01 BP 2252 Abidjan 10 ; Tél : 07 84 28 85, domicilié à Abidjan ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par le canal de Maître AKE RAYMOND, Avocat à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART ;

ET : **Monsieur TRAORE MOHAMED**, Propriétaire des biens donnés en location à la requérante, né le 23/11/1964 à Koro Bouaké (RCI), de nationalité ivoirienne, Professeur de mathématique demeurant à Grand-Bassam, Quartier Senszala BP 208, Tél : 07 33 37 74 / 05 59 60 09 ;

INTIME ;

Comparaissant 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 des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

FAITS : La Section de Tribunal de Grand-Bassam statuant en matière civile et en premier ressort, a rendu le jugement contradictoire n°58 du 20 mars 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 24 avril 2018, Monsieur SAFIANNIKOFF SERGE a interjeté appel du jugement civil contradictoire N°520 mars du 20 mars 1 2018 sus-énoncé et a par le même exploit cité Monsieur TRAORE MOHAMED, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 29 juin 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cet exploit, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 942 de l'année 2018 ;

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 19/07/2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 19 juillet 2019, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

La Cour ;

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

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 de Maître DAPE SYLVAIN huissier de justice en date du 24

Avril 2018, Monsieur SAFIANNIKOFF SERGE interjetait appel du jugement civil n° 58/2018 du 20 mars 2018 rendu par la Section de Tribunal de Grand-Bassam qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et premier ressort ;

Déclare SAFIANNIKOFF SERGE et TRAORE MOHAMED, recevable en leurs actions principale et reconventionnelle ;

Au fond, dit SAFIANNIKOFF SERGE mal fondé et l'en déboute ;

En revanche, déclare TRAORE MOHAMED partiellement fondé en ses actions principales et reconventionnelle ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Par suite ordonne l'expulsion de SAFIANNIKOFF SERGE des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef,

Le condamne en outre à payer au demandeur, la somme de cinq cent vingt mille (520.000) francs au titre des arriérés de loyers échus et impayés

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne SAFIANNIKOFF SERGE aux dépens » ;

Au soutien de son acte d'appel, Monsieur SAFIANNIKOFF SERGE explique qu'il est locataire d'une maison à Grand-Bassam, suivant contrat de bail en date du 18 août 2014, qui a pris effet le 1^{er} novembre 2014 et d'une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction ; que le 1^{er} septembre 2017, le contrat a été renouvelé et prend fin le 31 août 2018 ; que curieusement, le bailleur procédait illégalement et abusivement à la résiliation du contrat de bail, en vue de pouvoir

supprimer le jardin et y construire des magasins destinés à la location ; que s'opposant au bailleur qui voulait venir déposer des briques dans la cour, celui-ci le convoquait à la Brigade de Grand-Bassam ;

En réplique Monsieur TRAORE MOHAMED l'intimé indique qu'il a écrit le 28 août 2017 à son locataire pour lui signifier ; qu'il allait diviser la cour de 600 m² qu'il loue, pour y construire une villa et trois (3) magasins afin d'habiter la villa et louer les magasin, parce qu'il veut préparer sa retraite ; que son locataire refusait catégoriquement qu'il réalise ses constructions, et lui interdisait l'accès à la cour ; que face à cette attitude il écrivait un second courrier le 31 août 2017, à Monsieur SAFIANNIKOFF SERGE pour lui donner congé et déposer ses clés le 30 novembre 2017 ; que son locataire finissait par l'assigner devant le Tribunal de Grand-Bassam ;

DES MOTIFS DE LA DECISION ;

En la forme :

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimé a conclu ; qu'il sied de dire la décision contradictoire à l'égard de tous ;

Sur la recevabilité

Considérant que SAFIANNIKOFF SERGE a fait appel selon les forme et délai légaux ; qu'il convient de dire son appel recevable ;

Au fond :

Sur l'action en dommages et intérêts

Considérant qu'il est fait grief au premier juge d'avoir déclaré l'action en paiement de dommages et intérêts pour cause d'éviction prématurée alors que le bailleur a utilisé des manœuvres pour résilier le contrat de bail et évincer le locataire ; qu'il a indiqué qu'il demandait la résiliation pour loger lui-même dans la maison ; que ce motif s'est révélé faux parce que la maison a été loué à une autre personne et des magasins construit à la place du jardin ; que le droit à

l'indemnité est prévu par l'article 5 alinéa 1 de la loi n°77-995 du 18/12/1977 relative aux baux des locaux d'habitation ; qu'il sollicite la condamnation du bailleur à la somme de 3.120.000 FCFA représentant 12 mois de loyer ;

Considérant que TRAORE MOHAMED soutient qu'il n'ya pas eu de résiliation abusive du contrat ; qu'il a donné régulièrement congé au locataire pour reprendre une partie de son terrain, y construire et y habiter ; qu'en le faisant il n'a commis aucun abus ni aucune faute ; de sorte que l'indemnité d'éviction que réclame l'appelant n'est pas justifiée et la décision doit être confirmée sur ce point ;

Sur ce :

Considérant que l'article 37 de la loi n° 2018-575 du 12 novembre 2018 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation dispose que « Le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée indéterminée ;

- En cas de force majeure
- Par accord commun des parties ;
- En cas de manquement à ses obligations par l'une des parties ;
- Au terme d'un préavis de trois mois notifié par écrit au bailleur par le locataire pour motif légitime ;
- Au terme d'un congé de trois mois notifié par écrit au locataire par le bailleur qui veut exercer son droit de reprendre l'immeuble ou le local pour l'occuper lui-même ou pour le faire occuper de manière effective par un ascendant ou descendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement » ;

Considérant que le fait pour le bailleur de vouloir diviser son terrain de 600m² en deux terrains de 300m² chacun pour bâtir une seconde maison et des magasins constitue un motif légitime suffisant pour résilier le contrat de bail qui le lie à son locataire, qui refuse et fait obstruction au bailleur d'avoir accès à la

villa loué ; qu'en le faisant il n'a commis aucune faute susceptible d'entraîner le paiement d'un droit d'éviction ; que la décision du Tribunal doit être confirmée sur ce point ;

Sur le paiement des arriérés de loyers

Considérant que l'intimé soutient que son locataire lui doit deux mois de loyers impayés ; que le Tribunal pour entrer en voie de condamnation sur ce fait indique qu'en l'espèce, le locataire ne démontre pas s'être acquitté des loyers des mois d'octobre et de novembre 2017, dès lors il est redevable des loyers échus et impayés, évalués à 520.000 francs ; qu'en cause d'appel l'appelant ne rapporte toujours pas la preuve du paiement des loyers échus ; qu'il convient de le condamner à payer, en confirmant le jugement sur ce point ;

Sur le remboursement de la garantie de 780.000 FCFA

Considérant que l'appelant, sollicite de la Cour la condamnation de l'intimé à lui rembourser la somme de 780.000 FCFA qui représente la garantie locative ou la caution ;

Considérant que l'intimé indique que la demande sur la garantie locative est nouvelle en ce qu'elle n'a pas été présentée devant le Tribunal ; que s'agissant de cette question, il est en procès devant le Tribunal de Grand-Bassam avec l'appelant ;

Sur ce :

Considérant qu'aux termes de l'article 175a11 du code de procédure civile, « Il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale » ;

Considérant que la question du remboursement de la garantie locative, est évoquée pour la première fois devant la Cour ; qu'elle n'a pas fait l'objet de

discussion entre les parties devant le Tribunal ; qu'il y a lieu de la rejeter comme étant une demande nouvelle ;

PAR CES MOTIFS ;

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

En la forme :

Déclare Monsieur SAFIANNIKOFF SERGE recevable en son appel relevé du jugement N°58 rendu le 20 mars 2018 par la section de Tribunal de Grand-Bassam;

Au fond :

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute

Confirme le jugement attaqué par substitution de motifs en toutes ses dispositions ;

Condamne l'appelant aux dépens de l'instance.

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. /

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003



Droit *fusse* - *24.000*
Hors Délai.....
Reçu la somme de *vingt quatre mille*
francs et.....
Quittance n° *0339721*
Enregistré le *11 DEC 2019*
Registre Vol. *15* Folio *21* Bord *259 / 19087-44*

Le Receveur

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

Le Conservat...



