

G.P.

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 26 JUILLET 2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
N°970/2019
DU 26/07/2019
R.G. N°1897/2017

La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile, Commerciale et Administrative statuant en matière civile en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt-six juillet deux mil dix-neuf**, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient:

-**Madame TIENDAGA GISELE**, Président de Chambre, Président ;
-**Messieurs KOUAME GEORGES et TOURE MAMADOU**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **GOURE BI ZAOULI PATRICE**, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

AFFAIRE:

1-Monsieur MEYE
N'TAKPE LAURENT
2-Monsieur EZO JEAN
BAPTISTE
3-Monsieur DOUDOUAHI
DIGBEU CYRILLE
4-Monsieur KABLAN
KOFFI ANTOINE
5-Monsieur KIEBA
KOBENA YOBOUA
6-Monsieur GNAPO YERE
CHARLES
7-Monsieur KOUADIO
KOUASSI
8-Monsieur DAO
DOUAGNE

ENTRE :

1-Monsieur MEYE N'TAKPE LAURENT, né le 1^{er} janvier 1952 à Rubino, Professeur de Lycée, de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon-Niangon, Cél : 02 37 45 92/09 37 77 17 ;

2-Monsieur EZO JEAN BAPTISTE, né le 12 décembre 1985, Sergent de Police, de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon-Niangon, Cél : 77 04 53 87/01 18 88 28 ;

3-Monsieur DOUDOUAHI DIGBEU CYRILLE, né en 1981 à Yopougon, Sergent de Police, de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon-Niangon ;

4-Monsieur KABLAN KOFFI ANTOINE, né le 30 décembre 1980 à Vavoua, Gendarme, de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon-Niangon, Cél : 40 66 21 79/07 20 44 33 ;

5-Monsieur KIEBA KOBENA YOBOUA, né le 1^{er} janvier 1954, de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon-Niangon, Cél : 05 99 70 62 ;

6-Monsieur GNAPO YERE CHARLES, né en 1965 à Sassandra, Fonctionnaire de Police, de nationalité

C/

1-Monsieur N'DOHI YAPI
RAYMOND
(Me PHILIPPE KOUDOU
GBATE)



ivoirienne, domicilié à Yopougon-Niangon, Cél : 07 50 74 81 ;

7-Monsieur KOUADIO KOUASSI, né le 10 août 1957, de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon-Niangon, Cél : 05 99 70 84 ;

8-Monsieur DAO DOUAGNE, né le 20 septembre 1967, Adjudant-chef de Police, de nationalité ivoirienne, Cél : 07 87 48 55 ;

APPELANTS ;

Représentés et concluant en personnes ;

D'UNE PART ;

Et :

-Monsieur N'DOHI YAPI RAYMOND, majeur, Directeur de Société, de nationalité ivoirienne, domicilié à Koumassi Nord-Sud, Cél : 10 B.P. 1214 Abidjan 10 ;

INTIME;

Représenté et concluant par Maître PHILIPPE KOUDOU GBATE, Avocat à la Cour ;

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 de Yopougon, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement civil contradictoire n°981/2017 du 15/06/2017, enregistré à Yopougon 2 (Reçu : 18.000FCFA) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 02 octobre 2017, **Messieurs MEYE N'TAKPE LAURENT, EZO JEAN BAPTISTE, DOUDOUAHI DIGBEU CYRILLE, KABLAN KOFFI ANTOINE, KIEBA KOBENA YOBOUA, GNAPO YERE CHARLES, KOUADIO KOUASSI** et **DAO DOUAGNE** ont interjeté appel du jugement sus-énoncé et ont, par le même exploit assigné **Monsieur N'DOHI YAPI RAYMOND** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 08 décembre 2017 pour entendre infirmer purement et simplement ledit jugement en toutes ses dispositions ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1897 de l'année 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause a été retenue ;

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

Après plusieurs renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, la cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 18 janvier 2019 ;

A cette date, le délibéré fut rabattu puis la cause a été renvoyée à l'audience du 08 février 2019 pour production du contrat de bail à la diligence des parties ;

Après plusieurs renvois pour l'accomplissement de cette formalité, la cause a été de nouveau mise en délibéré pour arrêt être rendu le 26 juillet 2019 ;

Advenue ladite date du 26 juillet 2019, la cour, vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt dont la teneur suit:

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 02 octobre 2017, messieurs MEYE N'TAKPE Laurent, EZO Jean-Baptiste, DOUDOUAHI DIGBEU Cyrille, KABLAN KOFFI Antoine, KIEBA KOBENA YOBOUA, GNAPO YERE Charles, KOUADIO KOUASSI et DAO DOUAGNE ont attiré monsieur N'DOHI YAPI Raymond devant la juridiction de ce siège pour relever appel du jugement N° 981 rendu le 15 juin 2017 par le tribunal de première instance de Yopougon dont le dispositif est le suivant :

« Déclare N'DOHI YAPI Raymond recevable en son action ;

L'y dit bien fondé ;

Valide le congé en date du 13 avril 2016 donné à MEYE N'TAKPE Laurent, EZOA Jean-Baptiste, DOUDOUAHI DIGBEU Cyrille, KABLAN Antoine, KIEBA KOBENA YOBOUA, GNAPO YERI Charles, KOUADIO KOUASSI et DAO DOUAGNE ;

Ordonne l'expulsion des susnommés des locaux sis à Yopougon Niangon-Sud, lot N°1000/101 qu'ils occupent tant de leur personne, de leur bien que de tous occupants de leur chef ;

Condamne les défendeurs aux entiers dépens de l'instance. » ;

Les appelants expliquent qu'en 2015, ils ont adressé un courrier au bailleur de leur immeuble pour lui faire part de la nécessité d'effectuer certains travaux de réparation dans son bâtiment ;

Face à l'inertie de celui-ci, ils ont procédé eux-mêmes aux travaux de réhabilitation de l'immeuble ;

Contre toute attente selon eux, ils recevaient le 13 avril 2016 des exploits de congé aux fins de réalisation des travaux d'envergure de la part de monsieur N'DOHI YAPI ;

Ils relatent que malgré leur protestation, ils ont été assignés devant le tribunal en validation de congé et en expulsion ;

Le juge saisi ayant fait droit à la demande du bailleur, ils relèvent appel du jugement ;

Les appelants soutiennent que le premier juge a ordonné leur expulsion en arguant que le congé servi était régulier pour avoir respecté les délais et formes prévus par la loi, et que le motif était légitime ;

Messieurs EZO Jean-Baptiste, DOUDOUAHI DIGBEU Cyrille, KABLAN KOFFI Antoine, GNAPO YERE Charles et DAO DOUAGNE exposent qu'en leur qualité de fonctionnaires de police et de gendarmerie, ils ne sont pas locataires mais plutôt bénéficiaires des maisons qu'ils occupent puisque les contrats ont été signés entre le bailleur et l'Etat de Côte d'Ivoire qui a mis les locaux à leur disposition ;

Ainsi selon eux, n'étant pas signataires des différents contrats de bail, l'exploit de congé devait être adressé à leur employeur qui est le cocontractant de monsieur N'DOHI YAPI et qui lui verse les loyers ;

Par ailleurs, les appelants déclarent que le motif du congé n'est pas légitime puisque les travaux invoqués avaient déjà été effectués ;

En effet ils expliquent que le juge d'instance s'est fondé sur leur courrier de protestation pour déclarer que la réhabilitation du bâtiment était nécessaire, alors que face à l'inertie et au mutisme du propriétaire, ils ont entrepris les travaux pour améliorer leur cadre de vie, si bien que les raisons invoquées par monsieur N'DOHI YAPI Raymond pour solliciter leur expulsion n'étaient plus d'actualité ;

Ils sollicitent donc l'infirmité du jugement critiqué ;

En répliques, monsieur N'DOHI YAPI Raymond explique qu'il est propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation sis à Yopougon ; Il relate qu'à la suite des plaintes des locataires relatives à l'état de dégradation avancée des locaux, il décidait d'entreprendre des travaux d'envergure nécessitant la libération des lieux ;

A cet effet précise t il, il leur a adressé des exploits de congé en vue du démarrage du chantier ;

A sa grande surprise, les appelants contestaient le congé et refusaient de faire place nette ; C'est alors dit il, qu'il a eu recours au tribunal aux fins de voir valider le congé et ordonner leur expulsion ;

Le juge saisi ayant fait droit à sa demande, ses locataires ont fait appel de la décision ;

Monsieur N'DOHI YAPI soutient que la qualité de fonctionnaires de police ou de gendarmerie ne constitue pas une cause d'immunité pouvant mettre à l'abri d'une procédure d'expulsion consécutive à un congé ou au non paiement du loyer par l'Etat ;

Dès lors selon lui, l'argument invoqué par certains de ses locataires eu égard à leur qualité ne peut prospérer ;

Par ailleurs, l'intimé affirme que les appelants se contredisent dans leurs écritures en déclarant tantôt que les travaux ont déjà été effectués et en soutenant plus loin la nécessité des mêmes travaux ;

Eu égard à ces contradictions, monsieur N'DOHI YAPI soutient que c'est à bon droit que le premier juge a ordonné l'expulsion des appelants et il sollicite la confirmation de la décision querellée ;

SUR CE

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

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

AU FOND

SUR LA VALIDATION DU CONGE

1- POUR LES FONCTIONNAIRES DE POLICE ET DE GENDARMERIE

Messieurs EZO Jean-Baptiste, DOUDOUAHI DIGBEU Cyrille, KABLAN KOFFI Antoine, GNAPO YERE Charles et DAO DOUAGNE soutiennent qu'en leur qualité de fonctionnaires de police et de gendarmerie, ils ne sont pas locataires mais plutôt bénéficiaires de logements de fonction, de sorte que l'exploit de congé devait être adressé à leur services des baux ;

Selon les dispositions de l'article 129 du décret N° 2001-783 du 14 décembre 2001 fixant les modalités d'application de la loi N°2001-479 du 09 août 2001, portant statut du personnel de la police nationale : « Les personnels du corps de la police nationale bénéficient de la prestation gratuite du logement, soit dans les bâtiments du patrimoine de l'Etat, soit dans les bâtiments pris en bail. »

Il ressort de l'analyse de cet article que c'est l'Etat qui « offre » le logement aux fonctionnaires de police et cela est également valable pour ceux de la gendarmerie ;

C'est donc en application de cette disposition que l'Etat par le biais de ses services des baux des unités concernées, contracte avec des particuliers des contrats dits de baux administratifs au profit de ces agents pour pallier l'insuffisance de logements de son patrimoine immobilier ; Ainsi, c'est l'Etat qui, à travers ses services compétents, contractent avec les bailleurs afin de répondre au besoin de logements de ses agents bénéficiaires ;

Il s'ensuit que c'est également l'Etat qui exécute le contrat en payant notamment les loyers comme il ressort de l'état des virements effectués au profit de monsieur N'DOHI YAPI Raymond produit au dossier ;

Par ailleurs, au regard des dispositions de l'article 1165 du code civil qui consacre le principe de l'effet relatif des contrats en ces termes : « Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; Elles ne nuisent point au tiers et ne lui profitent que dans les conditions prévues par l'article 1121. » ; L'on en déduit que tant l'exécution des contrats que leur résolution ne peut intervenir qu'entre les parties contractantes ;

Ainsi, relativement au bail de l'espèce, le propriétaire de l'immeuble ne doit servir son exploit de congé qu'à la personne avec qui il a signé le contrat c'est-à-dire l'Etat de Cote d'Ivoire ;

En l'espèce, il est constant que les occupants de l'immeuble plus haut cités sont des fonctionnaires de police et de gendarmerie ;

Il suit qu'ils sont donc les bénéficiaires des logements et que de ce fait, ils n'ont signé aucun contrat avec monsieur N'DOHI YAPI ;

Etant tiers au contrat liant le bailleur à l'administration, celui-ci ne peut donc pas valablement leur servir des exploits de congé pour cause de travaux ;

Il convient donc de déclarer irrecevable, la demande de l'intimé en ce qui concerne messieurs EZO Jean-Baptiste, DOUDOUAHI DIGBEU Cyrille, KABLAN KOFFI Antoine, GNAPO YERE Charles et DAO DOUAGNE;

2- POUR LES AUTRES LOCATAIRES

Messieurs MEYE N'TAKPE Laurent, KIEBA KOBENA YOBOUA et KOUADIO KOUASSI soutiennent que le motif du congé n'est pas fondé puisque les travaux allégués ont déjà été effectués ;

Il ressort de l'analyse du jugement critiqué que pour valider le congé, le juge d'instance a déclaré que : « *Les défendeurs ne rapportant pas la preuve de ce que ces travaux qui concernent les gros œuvres et sont à l'analyse des grosses réparations et donc des travaux de grande envergure nécessitant le départ des locataires ont comme ils le soutiennent, déjà été entrepris, il échet de dire que les motifs invoqués par le demandeur sont légitimes et réels.* »

En clair, pour le premier juge, les locataires n'ont pas rapporté la preuve que les travaux allégués avaient déjà été effectués ;

Il résulte cependant des pièces produites au dossier notamment le procès verbal de constat d'état des lieux fait par un huissier de justice en date du 09 août 2017, que les travaux de réhabilitation du bâtiment ont été faits par les locataires avec leurs propres deniers ;

Il s'ensuit que le motif invoqué par le bailleur n'est plus actuel et partant ne justifie plus le départ des locataires ;

Il convient donc de déclarer la demande d'expulsion de l'intimé mal fondée ;

SUR L'EXPULSION

Monsieur N'DOHI YAPI sollicite l'expulsion de ses locataires pour cause de travaux de rénovation de son immeuble ;

Selon les dispositions de l'article 3 de la loi N° 77-995 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 lieux n'est pas opposable au propriétaire qui désire reprendre son local pour des motifs légitimes(...) »

Il ressort de l'interprétation de cet article que pour pouvoir reprendre son local, le bailleur doit alléguer un motif légitime ;

Il a été démontré dans les précédents développements que le motif invoqué par monsieur N'DOHI YAPI Raymond n'est pas légitime, de sorte qu'il convient de déclarer sa demande mal fondée et de l'en débouter ;

SUR LES DEPENS

L'intimé succombant, il y'a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare messieurs MEYE N'TAKPE LAURENT, EZO JEAN BAPTISTE, DOUDOUAHI DIGBEU CYRILLE, KABLAN KOFFI ANTOINE, KIEBA KOBENA YOBOUA, GNAPO YERE CHARLES, KOUADIO KOUASSI et DAO DOUAGNE recevables en leur appel ;

Au fond

Les y dit bien fondés ;
Infirme le jugement attaqué ;

STATUANT A NOUVEAU

Débouté monsieur N'DOHI YAPI RAYMOND de sa demande
en validation de congé et en expulsion ;
Met les dépens à sa charge ;

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.

N° 00272868
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....2.0. JUN. 2019.....
REGISTRE A.J. Vol. 45.....F° 47.....
N° 976.....Bord 320.105.....
REÇU: Vingt quatre mille francs
.....
Le Chef du Domaine, de
.....

affoussi, ta