

24.000

Mercredi

N° 872
DU 12/07/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE
ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU VENDREDI 12 JUILLET 2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIR
E

3^{ème} CHAMBRE
CIVILE,
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

Veuve
ADIABOUAH née
AYOKOUE Djrobié
Elisabeth et les
héritiers de feu
ADIABOUAH
Ambroise
Maître KOFFI
Gilbert

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi douze juillet deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;
Monsieur KOUAME Georges et Monsieur N'DRI Kouadio Maurice, Conseillers à la Cour, Membres ;
Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre, Greffier ;
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE: 1-Veuve ADIABOUAH née AYKOUE Djrobié Elisabeth, née le 28 mars 1947, Ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody II Plateaux, 01 BP 85 Abidjan 01 ;

Les héritiers de feu ADIABOUAH Ambroise, à savoir :

2-Monsieur ADIABOUAH Olivier, né le 1^{er} mars 1969 à Abidjan, Ivoirien ;

3-Monsieur ADIABOUAH Johany Bertrand, né le 08 juillet 1972 à Adjamé-Abidjan, Ivoirien ;

4- Monsieur ADIABOUAH Jean-Jacques, né le 11 septembre 1989 à Abidjan, Ivoirien ;

5-Madame ADIABOUAH Blandine épouse ZOKPE, née le 11 février 1969 à Abidjan, Ivoirienne ;

6- Madame ADIABOUAH Valérie, née le 24 juillet 1971 à Abidjan, Ivoirienne ;

7- Madame ADIABOUAH Christelle épouse ACHY BROU, née le 04 juin 1978 à Abidjan, Ivoirienne ;

8- Madame ADIABOUAH Emmanuella épouse COULIBALY, née le 15 novembre 1981 à Abidjan, Ivoirienne ;

APPELANTS ;

Représentée et concluant par Maître KOFFI Gilbert, Avocat à la Cour leur conseil ;

D'UNE PART ;

Et: Monsieur KATHOUN Youssef, né le 08 mars 1966 à Conakry (République de Guinée), Guinéen, domicilié à Cocody, dans la villa, objet du titre foncier n°18694 de le circonscription foncière de Bingerville ;

Représentée et concluant par Maître KAMIL Tarek, Avocats à la Cour son conseil ;

**INTIME ;
D'AUTRE PART ;**

C/

Monsieur *G*
KATHOUN Youssef
Maître KAMIL
Tareck



**GROSSE
EXPEDITION**
Délivrée, le *28/07/2019*
à *M. KAMIL Tareck*

2

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 statuant en la cause en matière a rendu le jugement n°1010 CIV 3^{ème} F du 03 juillet 2017, enregistré au Plateau le 11 octobre 2017 (reçu dix huit mille francs), aux qualités duquel il convient de reporter ;

Par exploit en date du 15 décembre 2107, suivi d'un avenir d'audience du 08 mai 2018, Monsieur KATHOUN Youssef, autorisé par ordonnance n°166 du 18 avril 2018 donne assignation aux Messieurs ADIABOUAH Olivier, ADIABOUAH Johany, Bertrand, ADIABOUAH Jean-Jacques et à Mesdames ADIABOUAH Blandine épouse ZOKPE, ADIABOUAH Valérie, ADIABOUAH Christelle épouse ACHY BROU, ADIABOUAH Emmanuella épouse COULIBALY, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 18 mai 2018, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°821 de l'an 2018 ;

Par arrêt avant dire droit n°541 du 29 juillet 2018, la Cour d'Appel de céans a déclaré recevable l'appel de la veuve ADIABOUAH née AYKOUE Djrobié Elisabeth et Les héritiers de feu ADIABOUAH Ambroise ;

Cette mesure close, l'affaire a été renvoyé à l'audience du vendredi 27 juillet 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 03 mai 2019 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 vendredi 12 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 12 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu l'arrêt de la Cour d'Appel d'Abidjan avant dire droit n°541 du 29 juin 2018;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;


.....
.....

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant arrêt n° 541 du 29 juin 2018, la Cour d'Appel de ce siège a statué comme suit :

« Déclare recevable l'appel formé par madame ADIABOUAH née AYOKOUE Djrobié Elisabeth et les héritiers de feu ADIABOUAH Ambroise à savoir : messieurs ADIABOUAH Olivier, ADIABOUAH Johany Bertrand, ADIABOUAH Jean-Jacques et mesdames ADIABOUAH Blandine épouse ZOKPE, ADIABOUAH Valérie, ADIABOUAH Christelle épouse ACHI BROU, ADIABOUAH Emmanuela épouse COULIBALY

Reserve les dépens ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 27 juillet 2018 pour le dépôt des écritures sur le fond du litige ; »

Les appelants au soutien de leur action plaident la nullité du contrat de bail conclu avec l'intimé au motif qu'il revêt un caractère perpétuel au point qu'il leur est impossible d'user de leur droit de rupture envers le locataire;

Ils ajoutent que le terme « famille » ne doit pas être entendu de manière restrictive mais plutôt au sens large ;

Ainsi, selon eux loger une sœur ou un cousin germain est un motif légitime de congé ;

Il sollicite pour ces raisons l'infirmité du jugement attaqué et que la Cour de ce siège statuant à nouveau juge nul le contrat de bail litigieux et valide le congé donné ;

Monsieur KATHOUN Youssef pour sa part, sollicite la confirmation du jugement entrepris ;

Il explique que le 30 mai 2008, il a signé un contrat de bail à usage d'habitation avec monsieur ADIABOUAH Ambroise relativement à la villa située à Abidjan Cocody moyennant paiement d'un loyer mensuel de 300.000francs CFA ;

Que face à l'incapacité du bailleur susnommé de faire face aux travaux de réfection de la villa donnée en location, celui-ci acceptait que le preneur les prenne en charge ;

Qu'ainsi, l'article 3 de leur contrat précisait que « les travaux de réfection n'ayant pas été effectués par le Bailleur lors de la signature de l'état de lieux sont pris en charge par le preneur... » ;

Que dans ce cadre, il a procédé à ses frais, à la réhabilitation de la villa louée pendant la période allant de 2008 à 2010 et dépensé au total la somme de 106.536.300 (cent six millions cinq cent trente six mille trois cent) francs CFA ;

Qu'en contrepartie de cet important investissement, Monsieur ADIABOUAH Ambroise s'est engagé à :

✓ A lui garantir le remboursement du coût des travaux par lui effectués par le nouveau preneur en cas de relocation de la villa ;

✓ A lui reconnaître la liberté de céder le bail sans le consentement du bailleur ;

✓ A le maintenir dans les lieux loués pendant toute la durée initialement convenue du bail soit 16 ans et 6 mois autant que celui-ci respectera ses obligations contractuelles ;

✓ A ne reconnaître à ses héritiers le droit de remettre en cause les conditions du bail qu'à l'expiration de la durée initialement convenue et uniquement en cas de renouvellement dudit bail ;

Que cet engagement se trouve renforcé à l'article 11 alinéa 2 du contrat de bail en ces termes : « *les deux parties doivent informer les héritiers que suite au décès d'une partie, en aucun cas le contrat peut être révisé ou annulé* » ;

Que contre toute attente, trois semaines après le décès de monsieur ADIABOUAH Ambroise, sa veuve c'est-à-dire Madame ADIABOUAH née AYOKOUE Djrobié Elisabeth lui a servi le 19 novembre 2015, un exploit de dénonciation du contrat de bail prétextant que celui-ci est résolu par le décès de son époux;

Que le 10 décembre 2015, Madame ADIABOUAH née AYOKOUE Djrobié Elisabeth et les héritiers de feu ADIABOUAH Ambroise lui ont donné congé en vue de reprendre la villa litigieuse pour « habitation familiale » ;

Qu'il a protesté contre ce congé par exploit d'huissier du 10 mars 2016 ;

Que malgré tout, les appelants ont persisté dans leur volonté de le voir quitter le local loué en l'assignant en validation du congé donné ;

Qu'ils en ont été déboutés par le tribunal qui a rendu le jugement entrepris ;

Monsieur KATHOUN Youssef poursuivant, allègue le faux incident civil ;

Il soutient que Monsieur BEHIRA Kouamé Hervé qui lui a servi l'acte d'appel s'est faussement prévalu de la qualité de clerk assermenté d'huissier de justice ;

L'usage à dessein de cette fausse qualité avance-t-il est constitutive d'une faute pénale qui justifie la procédure de faux incident civile ;

Il sollicite donc être autorisé à prouver le faux ;

Subsidiairement, il argue que le motif du congé à savoir « ...reprise de la villa pour une habitation familiale... » n'est pas légitime car il est contraire aux dispositions de l'article 3

de la loi n°77-995 du 18 décembre 1977 qui réglemente le droit de reprise à travers des motifs clairs et précis ;
Enfin, il fait valoir que le contrat de bail de l'espèce n'a pas un caractère perpétuel puisqu'il a une durée de 16 ans et 6 mois et partant est limité dans le temps

LES MOTIFS

En la forme

Sur la recevabilité de l'appel incident

L'appel incident de monsieur KATHOUN Youssef ayant été régulièrement formé ;

Il ya lieu de le recevoir ;

Au fond

Sur le faux incident civil

Monsieur KATHOUN Youssef sollicite de façon incidente être autorisé à prouver la fausse qualité de clerc assermenté de monsieur BEHIRA Kouamé Hervé ;

La juridiction de ce siège a, dans son arrêt n°541 du 29 juin 2018 reçu l'appel des consorts ADIABOUAH ;

Il s'ensuit que la présente demande d'inscription de faux qui a pour effet d'invalider le recours formé par les appelants est sans intérêt ;

Il convient donc de la rejeter ;

Sur le bien-fondé de l'appel principal

Les appelants arguent que le contrat conclu entre leur auteur et l'intimé est nul en raison de son caractère perpétuel et prient la Cour de ce siège de constater que le motif du congé donné à savoir « relogement familial » est légitime ;

S'agissant du premier moyen, il est mentionné à la page n°2 du contrat que celui « *est consenti et accepté pour une durée de seize ans et six mois entiers et consécutifs qui commencent à courir à compter du premier juin deux mil huit pour se terminer le premier janvier deux mil vingt-cinq* » ;

Il apparaît ainsi que les parties ont déterminé la durée du bail les liant ;

Dès lors, les appelants sont malvenus à alléguer que le contrat conclu par leur auteur est perpétuel ;

Il convient donc de les déclarer mal fondés en leur demande en nullité fondée sur ce moyen et les en débouter ;

Concernant le second grief, il est exact que l'article 3 de la loi 77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation ou à usage professionnel dispose que « *le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui désire reprendre son local pour des motifs légitimes, notamment pour l'occuper lui-*

même ou le faire occuper par son conjoint, par ses ascendants ou descendants directs ou ceux de son conjoint... » ;

Il résulte que cette disposition qui a limitativement énuméré les personnes pour le relogement desquels le bailleur peut donner congé n'a pas inclus « la famille » que l'on peut définir comme étant un ensemble de personnes qui ont des liens de parenté par le sang ou par alliance ;

C'est par conséquent à juste titre que le premier juge a débouté les appelants de leur demander de validation du congé ;

Les appelants ayant été débouté de l'ensemble de leurs prétentions ;

Il sied de confirmer le jugement entrepris ;

Sur dépens

Les appelants succombant;

Il ya lieu de mettre les dépens à leur charge;

PAR CES MOTIFS

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

Vu l'arrêt avant dire droit de la cour d'appel d'Abidjan n°541 du 29 juin 2018 ;

Reçoit madame ADIABOUAH née AYOKOUE Djrobie Elisabeth et les héritiers de feu ADIABOUAH Ambroise à savoir : messieurs ADIABOUAH Olivier, ADIABOUAH Johany Bertrand, ADIABOUAH Jean-Jacques et mesdames ADIABOUAH Blandine épouse ZOKPE, ADIABOUAH Valérie, ADIABOUAH Christelle épouse ACHI BROU, ADIABOUAH Emmanuela épouse COULIBALY en leur appel principal et monsieur KATHOUN Youssef en son appel incident ;

Les y dit mal fondés ;

Les déboute de leurs prétentions respectives;

Confirme le jugement querellé;

Condamne les appelants principaux aux dépens ;

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.

Droit 24000
Hors Délai
Recu la somme de quatre mille
Quittance n° 03334/21
Enregistré le 11 DEC 2019
Registre Vol. 45 Folio 51 Bord 859/1908/25

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

Le Receveur



Handwritten signatures in blue ink.