

G.P.

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 05 JUILLET 2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
N°838/2019
DU 05/07/2019
R.G. N°478 BIS/2018

AFFAIRE:

Monsieur BAH
BOUBAKAR

C/

AYANTS-DROIT DE FEU
KABORE YEMDAOGO :
1°)-Mesdames KABORE
JEANNE CLAIRE, KABORE
YVETTE, SORE ALICE
KABORE, KABORE
NOGMA PASCALINE et
KABORE
SOUNTOUMOUMA
JULIENNE
2°)-Messieurs KABORE
PINGUIDWENDE,
KABORE SOMSIDA,
TILADO JOËL
CHRISTOPHE KABORE,
KABORE PAMOUSA
LOUIS et KABORE
MICHEL ZANGWOUMIAN

24 730

La Cour d'Appel d'Abidjan, Troisième Chambre Civile,
Commerciale et Administrative statuant en matière civile en
son audience publique ordinaire du **vendredi cinq 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 N'DRI KOUADIO
MAURICE, Conseillers à la Cour, Membres ;

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

ENTRE :

-Monsieur BAH BOUBAKAR, majeur, de nationalité
sénégalaise, informaticien, domicilié à Abidjan Koumassi
non loin du camp commando, Cél : 01 48 22 49 ;

APPELANT ;

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART ;

Et :

Les Ayants-Droit de feu KABORE YEMDAOGO, à savoir :
1°)-Mesdames KABORE JEANNE CLAIRE, KABORE
YVETTE, SORE ALICE KABORE, KABORE NOGMA
PASCALINE et KABORE SOUNTOUMOUMA JULIENNE ;

2°)-Messieurs KABORE PINGUIDWENDE, KABORE
SOMSIDA, TILADO JOËL CHRISTOPHE KABORE, KABORE
PAMOUSA LOUIS et KABORE MICHEL ZANGWOUMIAN ;

INTIMES ;

Comparants et concluant en personnes ;

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 d'Abidjan-Plateau,
statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement



civil contradictoire n°1095/CIV 3^{ème} F du 17/07/2017, enregistré à Abidjan-Plateau (reçu: 18.000 FCFA) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 30 janvier 2018, **Monsieur BAH BOUBAKAR** a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Les Ayants-Droit de feu KABORE YEMDAOGO**, à savoir: **Mesdames KABORE JEANNE CLAIRE, KABORE YVETTE, SORE ALICE KABORE, KABORE NOGMA PASCALINE, KABORE SOUNTOUMOUMA JULIENNE** et **Messieurs KABORE PINGUIDWENDE, KABORE SOMSIDA, TILADO JOËL CHRISTOPHE KABORE, KABORE PAMOUSSA LOUIS, KABORE MICHEL ZANGWOUMIAN** à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 30 mars 2018 pour entendre infirmer 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°478 BIS de l'année 2018;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause, après plusieurs renvois pour échange d'écritures et divers autres motifs, a été retenue à l'audience du 21 décembre 2018 ;

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

A cette date du 21 décembre 2018, la cause a été mise en délibéré pour arrêt être rendu le 05 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 05 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 ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 30 janvier 2018, **monsieur BAH Boubakar** a assigné les **ayants droit de KABORE Yemdaogo** à savoir : **mesdames KABORE Jeanne Claire, KABORE Yvette, KABORE Nogma Pascaline, KABORE Sountoumouma Julienne, Sore Alice KABORE** et **messieurs KABORE Pinguidwende, KABORE Somsida, Tilado Joël Christophe**

KABORE, KABORE Pamoussa Louis, KABORE Michel Zangwoumian devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer le jugement civil contradictoire n° 1095/CIV-3ème F rendu le 17 Juillet 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan lequel en la cause a statué comme suit : « **Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;**

- **Déclare tant l'action principale de messieurs KABORE Pinguidwende, KABORE Michel Zangwoumian et dames KABORE Jeanne Claire, KABORE Yvette, Soré Alice KABORE, KABORE Nogma Pascaline, KABORE, Sountoumôuma Julienne, que la demande reconventionnelle de BA Boubakar recevables ;**
- **Dit les ayants droit de feu KABORE Yemdaogo, bien fondé en leur demande ;**
- **Valide le congé servi le 31 octobre 2017 à BA Aboubacar ;**
- **Ordonne en conséquence, son expulsion des locaux, objet du contrat de bail qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;**
- **Déclare en revanche, la demande reconventionnelle de BA Aboubacar, mal fondée ;**
- **Met les dépens à sa charge ; »**

Monsieur BAH Boubakar énonce à l'appui de son action que suivant le bail à usage d'habitation conclu avec les ayant-droits de feu KABORE Yemdaogo, il occupe un local situé Abidjan Koumassi ;

Avant d'intégrer le local, indique-t-il, il a été autorisé à faire des travaux à hauteur de six cent cinquante mille francs (650.000) francs CFA et il a versé la somme de cent cinquante mille (150.000) francs CFA à titre de dépôt de garantie ;

Pour des raisons qu'il ignore, poursuit-il, les intimés lui ont servi un congé et l'ont assigné à comparaître devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan afin d'obtenir son expulsion des lieux loués ;

Vidant sa saisine, précise-t-il, le Tribunal a fait droit à leur demande;

Il fait grief au premier juge d'avoir statué ainsi alors que l'exploit d'assignation en validation de congé en date du 21 février 2018 est nulle pour violation des dispositions de l'article 246 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative ;

Il fait valoir que ledit acte ne mentionne ni les date et lieu de naissance, la profession et le domicile des intimés et que cette omission qui lui cause un grave préjudice et entache ledit acte de nullité ;

Subsidiairement au fond, il fait remarquer que c'est à tort que le premier juge a validé le congé à lui servi en ce sens que les motifs invoqués ne sont pas légitimes;

Il souligne d'une part que les intimés ne produisent pas au dossier un procès-verbal d'huissier attestant que la maison est dans un état de délabrement qui nécessite des travaux de rénovation;

Par ailleurs, il rétorque que les intimés sont tous domiciliés au Burkina-Faso à exceptions de Madame KABORE Jeanne et de Monsieur KABARO Michel ;

Que madame KABORE Jeanne qui vit chez son époux n'a pas besoin de se reloger;

Que monsieur KABORE Michel qui vit des loyers ne peut se permettre de demeurer dans la maison familiale ;

Il en déduit que les motifs qui sous-tendent le congé sont fallacieux ;

Poursuivant, il sollicite le remboursement de la somme de de six cent cinquante mille francs (650.000) francs CFA représentant le coût des travaux de réhabilitation qu'il a effectués et celle de cent cinquante mille (150.000) francs CFA représentant le dépôt de garantie ;

En répliques, les ayant-droits de feu KABORE Yemdaogo sollicitent le rejet des prétentions de l'appelant et la confirmation du jugement entrepris ;

Ils contestent l'exception tirée de la nullité de l'exploit d'assignation en validation de congé en date du 21 février 2018 ;

Ils indiquent que l'article 246 précité ne prévoyant aucune sanction en cas d'omission d'une de ces mentions, s'agissant d'une nullité relative, il appartient à l'appelant de faire la preuve du préjudice qu'il subit du fait de cette omission ;

L'appelant n'ayant pas prouvé ledit préjudice, ils sollicitent le rejet de cette exception ;

Concluant au fond, ils soutiennent qu'ils entendent exercer leur droit de reprise pour se loger eux-mêmes et que les lieux loués se trouvent dans un état de dégradation avancée de sorte qu'un minimum de travaux de mise en état est nécessaire avant toute occupation ;

Ils relèvent que contrairement aux dispositions de l'Acte Uniforme OHADA relatif au droit commercial général, 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 n'exige pas la production de preuve matérielle des travaux à réaliser ;

Relativement à la restitution du dépôt de garantie, ils articulent que l'appelant ne rapporte pas la preuve de la remise effective de cette somme ;

En tout état de cause, avancent-ils, la restitution de cette somme n'est pas systématique, mais est subordonnée à la mise en état effective de local pris en location ;

Ne produisant ni le procès-verbal de mise en état de sortie contradictoire et ni les différends certificats de résiliation des abonnements en eau et électricité, articulent-ils, l'appelant est malvenu à solliciter la restitution de cette somme ;

Relativement à la restitution de la somme de six cent cinquante mille francs (650.000) francs CFA représentant le coût des travaux

de réhabilitation, ils ajoutent que l'appelant ne rapporte pas la preuve des travaux effectués ;

LES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les parties ont conclu ;

Il convient de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de monsieur BAH Boubakar ayant été interjeté dans les formes et délais de la loi, il sied de le recevoir ;

AU FOND

Sur la nullité de l'exploit d'assignation en validation de congé en date du 21 février 2018

L'appelant plaide la nullité de l'exploit d'assignation en validation de congé en date du 21 février 2018 est nulle pour violation des dispositions de l'article 246 du code de procédure en ce qu'il ne contient pas les date et lieu de naissance, la profession et le domicile des intimés ;

Aux termes de l'article 246-2^e du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative « les exploits dressés par les huissiers de justice contiennent, notamment, si le requérant est une personne physique, le nom du requérant, ses prénoms, profession, nationalité et domicile réel ou élu, et le cas échéant, les nom, prénoms, profession et domicile de son représentant légal ou statutaire ; »

Toutefois, selon l'article 123 dudit code « la nullité des actes de procédure est absolue ou relative. Elle est absolue, lorsque la loi le prévoit expressément ou que l'acte porte atteinte à des dispositions d'ordre public. Dans les autres cas, la violation d'une règle de procédure n'entraîne la nullité de l'acte que s'il en résulte un préjudice pour la partie qui s'en prévaut » ;

S'agissant de la nullité soulevée, il convient de dire que l'article 246 susvisé ne sanctionne pas par la nullité, le défaut indication des date et lieu de naissance des parties;

Cette nullité étant donc relative, il appartient à l'appelant de rapporter la preuve du préjudice que lui a causé cette omission;

Etant que l'appelant ne fait la preuve d'aucun préjudice en l'espèce ; il y a lieu de rejeter l'exception soulevée et de déclarer l'action initiée recevable pour être intervenue dans les forme et délai légaux ;

Sur la légitimité du congé

Il résulte de l'alinéa 1^{er} 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, 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. En ce cas le propriétaire devra donner à l'occupant un préavis de trois mois par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui indiquera avec précision les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise.*

N'est pas un motif légitime le congé donné en vue d'une relocation sauf en cas de démolition pour reconstruire ou de transformation nécessitant l'évacuation des lieux,

Lorsque la réalité des motifs légitimes n'est pas sérieusement contestée le Juge des référés peut ordonner l'expulsion de l'occupant. L'appel de cette ordonnance est suspens ; »

Il faut donc entendre que le motif est légitime lorsque les propriétaires entendent reprendre les lieux loués pour l'occuper eux-mêmes ;

En l'espèce, les intimés ont donné congé à l'appelant afin de réhabiliter les locaux loués et de les occuper eux-mêmes ;

L'appelant qui conteste ledit motif ne démontre pas sérieusement la fausseté du motif du congé allégué ;

C'est par conséquent à bon droit que le premier juge a considéré que le congé donné est légitime et a ordonné la résiliation du bail et l'expulsion de l'appelant ;

Sur la restitution des sommes de six cent cinquante mille francs (650.000) francs CFA et de cent cinquante mille (150.000) francs CFA représentant respectivement le coût des travaux de réhabilitation et le dépôt de garantie :

Monsieur BAH Boubakar sollicite la restitution des sommes de six cent cinquante mille francs (650.000) francs CFA et de cent cinquante mille (150.000) francs CFA représentant respectivement le coût des travaux de réhabilitation et le dépôt de garantie ;

Les intimés s'opposent à cette demande en faisant valoir qu'il incombe à l'appelant de rapporter la preuve de leur effectivité ;

Aux termes des dispositions de l'article 1315 du code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libérer, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

Il ressort ainsi de l'alinéa 1^{er} de l'article précité, que la charge de la preuve incombe à celui qui réclame l'exécution d'une obligation ;

En l'espèce, l'appelant n'établit pas qu'avant d'intégrer les lieux loués, il a effectué des travaux de réhabilitation et versé un dépôt de garantie aux bailleurs ;

Dès lors en le déboutant de ses demandes, le Tribunal a fait une saine appréciation de la cause et une juste application de la loi ;

Il importe de confirmer le jugement attaqué sur ce point ;

Sur les dépens

Monsieur BAH Boubakar succombant, il sied de mettre les dépens à sa charge ;

✍

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

- Déclare monsieur BAH Boubakar recevable en son appel ;

Au fond

- L'y dit mal fondé ;
- L'en déboute ;

Confirme le jugement querellé ;

- Le condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la 3^{ème} chambre civile et commerciale de la cour d'appel d'Abidjan, les, jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.

180339769

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 09 OCT 2019
REGISTRE A. J. Vol. 45 F°
N° 155 Bord 153/875
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



