

K.R

ARRET N° 816
DU 07/12/2018

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

CENTRE MISSIONNAIRE
INTERNATIONAL VIE
REVEIL DU MINISTERE
D'EVANGELISATION « LES
AMBASSADEURS DU
CHRIST »



LEFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

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

PREMIERE CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU VENDREDI 07 NOVEMBRE 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, Première Chambre Civile
séant au palais de Justice de ladite ville, en son
audience publique ordinaire du vendredi sept décembre
deux mil dix huit à laquelle siégeaient :

Monsieur DADJE CELESTIN Président de
Chambre,

PRESIDENT ;

**Monsieur Madame ATTE KOKO EPSE OGNI
SEKA ANGELINE et MAO CHO CHANTAL,**
Conseillers à la Cour,

Membres ;

Avec l'assistance de **Maître KOUASSI ADJOH
BAH ROMAINE,** Attaché des Greffes et Parquets,

Greffier ;

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

ENTRE :

**Centre Missionnaire International Vie Réveil du
Ministère d'Evangelisation « LES
AMBASSADEURS »**, communauté chrétienne
agissant par le biais de son représentant légal, le
Révérend Pasteur SORO NAHOUA TIEMOKO, né le
16 février 1975 à Ferkessédougou, de nationalité
ivoirienne, domicilié à Yopougon ananeraie ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Me YEO MASSEKRO,
Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

Monsieur GNEPIE BOGA Noel, retraité de nationalité
ivoirienne, demeurant à Yopougon Maroc, 21 BP 2359
Abidjan 21, tel : 07 66 13 93 ;

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

FAITS : Le Tribunal de Premier Instance de Yopougon statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n° 122/2017 en date du 07/02/2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 06 septembre 2017, le Centre Missionnaire International Vie Réveil du Ministère, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur GNEPIE BOGA NOEL, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 24 novembre 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffé de la Cour sous le n° 1836 de l'année 2017 ;

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

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 26 octobre 2016 a conclu qu'il plaise à la Cour déclarer le Centre Missionnaire International VIE-REVEIL du Ministère d'Évangélisation « LES AMBASSADEURS DU CHRIST » recevable en son appel, l'y dire mal fondé. l'en débouter, confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, le condamner au dépens.

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 07 décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 07 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt avant dire droit suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit ;

Il s'énonce des pièces du dossier que suivant contrat de bail, le sieur Gnepié Boga Noel a donné en location son terrain sis à Yopougon

Niangon au centre Missionnaire vie réveil du Ministère d'évangélisation, pour un loyer mensuel de 40.000 F Cfa ;

Au motif qu'il veut reprendre son terrain en vue d'y édifier des immeubles, Gnepie Boga Noel servait une assignation en expulsion a l'appelante après lui avoir servi un congé de six mois;

Statuant dans la cause, le tribunal de première instance de Yopougon, par jugement n° 122 du 07 février 2017 vidait sa saisine en ces termes;

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

Déclare Gnepié Boga Noel recevable en son action ;

L'y dit bien fondé ;

Valide le congé donné au défendeur à la date du 31 octobre 2014 ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion du centre missionnaire international vie réveil du Ministère d'évangélisation « les ambassadeurs du Christ », communauté chrétienne prise en la personne de son représentant légal, le révérend pasteur Soro Namoua Tiémoko des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Reçoit le centre missionnaire international vie réveil du Ministère d'évangélisation « les ambassadeurs du Christ » en sa demande reconventionnelle :

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire du jugement ;

Condamne le défendeur aux dépens » ;

C'est ce jugement qui est frappé d'appel par exploit dit acte d'appel du 06 septembre 2017 par le centre missionnaire international vie réveil du Ministère d'évangélisation « les ambassadeurs du Christ » ;

Au soutien de son appel, le centre missionnaire international vie réveil du Ministère d'évangélisation « les ambassadeurs du Christ » affirme que c'est faussement que le premier juge pour décider comme il l'a fait a estimé qu'il était déchu de son droit au renouvellement au bail alors qu'il était uniquement saisi d'une demande de validation de congé et ce, au motif que le demandeur voulait réaliser des travaux de construction ;

Il affirme que le premier juge en agissant ainsi qu'il a fait s'est substitué aux parties et a omis de statuer sur la légitimité du motif invoqué à l'appui du congé pour s'attarder sur la déchéance du contrat de bail, ce qui ne lui était pas demandé ;

L'appelant fait en outre valoir que le contrat de bail pour avoir été régulièrement renouvelé s'est mué en un contrat de bail à durée indéterminée ;

Il ajoute si l'intimé lui a servi un congé c'est bien en raison du fait que le contrat qui les lie est à durée indéterminée et qu'ainsi son attitude trouve son fondement dans l'article 125 de l'acte uniforme OHADA sur le droit commercial général qui dispose que : « dans le cas de bail à durée indéterminée toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou de notification par tous moyens permettant de justifier la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance » ;

L'appelant renchérit en soutenant que c'est à tort que le tribunal a motivé sa décision de validation de congé en faisant appel à la déchéance du droit au renouvellement du bail ;

Il affirme par ailleurs qu'au mépris de l'article 127 de l'acte uniforme sur le droit commercial général qui dispose que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction dans les cas où il envisage de démolir l'immeuble ou de le reconstruire, il doit dans ce cas justifier la nature et de la description des travaux ;

Or dans l'espèce, l'intimé s'est abstenu de décrire dans le congé qu'il lui a servi, la nature des travaux, alors même le refus du renouvellement au bail se fonde sur de tels travaux ;

Il précise que le tribunal en statuant comme il l'a fait s'est mépris sur l'interprétation des textes cités plus haut ;

Au demeurant, dit-il c'est encore à tort que le premier juge a rejeté sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction, sous le prétexte que le motif du congé qui lui a été servi était légitime ;

Au total il dit solliciter qu'il lui soit alloué la somme de 15.000.000 f Cfa au titre de l'indemnité d'éviction ;

Sur ce

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'acte d'appel n'a pas été délaissé à la personne de l'intimé ; que celui-ci n'a ni comparu ni conclu ; qu'il convient de statuer par défaut contre lui ;

Sur la validité

Considérant que l'appel a été introduit dans les forme et délai de la loi ; Qu'il convient de le déclarer recevable ;

Au fond :

Sur la demande d'infirmité du jugement

Considérant que l'appelant sollicite l'infirmité du jugement, au motif que le premier juge pour statuer comme il l'a fait a jugé qu'il était déchu de son droit au renouvellement du bail ; et ce par application de l'article 127 de l'acte uniforme OHADA sur le droit commercial général ;

Considérant cependant que les parties sont certes liées par un contrat de bail, mais l'appelant ayant la qualité de d'association culturelle, il convient de dire que seules la loi 77-995 du 18 décembre 1997 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux à usage d'habitation doit s'appliquer à la présente cause ;

Considérant qu'aux termes de l'article 3 de ladite loi, le bailleur qui décide de reconstruire son terrain dispose d'un motif légitime pour le reprendre ;

Qu'en l'espèce le sieur Gnepié Boga Noel ayant repris son local pour le mettre en valeur ; il convient de dire qu'il dispose d'un motif légitime pour solliciter l'expulsion de l'appelant, et confirmer le jugement entrepris par substitution de motifs ;

Sur les dépens:

Considérant que l'appelante succombe ; qu'il y a lieu de le condamner aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière civile et en dernier ressort ;

En la forme

Déclare l'appelant recevable en son appel ;

Au fond :

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement par substitution de motif ;

Condamne l'appelante aux entiers 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.

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 24 DEC 2018
REGISTRE A.J. Vol. 118 F° 98
N° 205 Bord 590/09
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

1950-1951

1952-1953

1954-1955	1956-1957
1958-1959	1960-1961
1962-1963	1964-1965
1966-1967	1968-1969
1970-1971	1972-1973
1974-1975	1976-1977
1978-1979	1980-1981
1982-1983	1984-1985
1986-1987	1988-1989
1990-1991	1992-1993
1994-1995	1996-1997
1998-1999	2000-2001
2002-2003	2004-2005
2006-2007	2008-2009
2010-2011	2012-2013
2014-2015	2016-2017
2018-2019	2020-2021