

Y.Y

N° 718
DU 04/12/2018

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

SOUMAHORO LASSINA
(Me N'GOAN ASMAN ET
ASSOCIES)

C/

- 1/ KONE DRISSA
- 2/ TOURE NAGAMOGO
- 3/ DIARRA CHEKROBA



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

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 04 DECEMBRE 2018

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

Madame GILBERNAIR B. JUDITH Président de
Chambre, **PRESIDENT** ;

Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE et **Madame**
KAMAGATE NINA Née AMOATTA, Conseillers à
la Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de **Maître YAO AFFOUET**
YOLANDE épouse DOHOULOU, Attachée des
Greffes et Parquets, **Greffier** ;

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

ENTRE :

Monsieur : SOUMAHORO LASSINA, né le 20
décembre 1977 à Daloa, de nationalité Ivoirienne,
transporteur, demeurant à Adjamé, 03 BP 3494
Abidjan 03 ;

APPELANT ;

Représentée et concluant par Maître **N'GORAN**
ASMAN ET ASSOCIES, Avocat à la Cour, son
conseil ;

D'UNE PART ;

Et :

1/ **Monsieur : KONE DRISSA**, de nationalité
Ivoirienne, locataire, domicilié chez le requérant
à Abobo bois sec, lot n° 4994, ilot 563;

2/ **Monsieur : TOURE NAGAMOGO**, de
nationalité Ivoirienne, locataire, domicilié chez

Grosse délivrée le 07/12/18

à Me N'GOAN ASMAN
ASSOCIES

le requérant à Abobo bois sec, lot n° 4994, ilot 563;

3/ Monsieur : DIARRA CHEKROBA, de nationalité Ivoirienne, locataire, domicilié chez le requérant à Abobo bois sec, lot n° 4994, ilot 563;

INTIMES;

Comparaissant et concluants 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 Première Instance d'Abidjan Plateau statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement civil n° 847/17 en date du 12 juin 2017, enregistré à Abidjan le 14 août 2017 (reçu : dix-huit mille francs), aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 30 mars 2018, **monsieur SOUMAHORO LASSINA**, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **Monsieur KONE DRISSA** et autres, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 24 avril 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°628 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 30 octobre 2018 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 04 décembre 2018, délibéré qui a été vidé ;
Advenue l'audience de ce jour mardi 04 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 30 mars 2018, monsieur SOUMAHORO LASSINA a relevé appel du jugement civil n°847/CIV-3F rendu le 12 Juin 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :

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

Déclare monsieur SOUMAHORO LASSINA recevable en son action ;

L'y dit cependant mal fondé ;

Invalide le congé servi aux défendeurs suivant exploit en date du 28 Juillet 2016 ;

Le déboute de sa demande en expulsion ;

Déclare l'exécution provisoire sollicitée sans objet ;

Met les dépens à sa charge »;

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier, il ressort que par exploit en date du 26 novembre 2016, monsieur SOUMAHORO LASSINA a fait assigner messieurs KONE DRISSA, TOURE NAGAMOGO et DIARRA CHEKROBA par devant le Tribunal de première instance d'Abidjan aux fins de validation de congés et expulsion ;

Au soutien de son action, monsieur SOUMAHORO Lassina expose qu'en vue de reprendre ses locaux pour son usage personnel, il a servi aux défendeurs qui les occupent à usage d'habitation, un congé à la date du 28 Juillet 2016 et que ces derniers s'y maintiennent malgré l'expiration du délai ;

Les défendeurs quoiqu'assignés à leur personne n'ont pas conclu;

Le Tribunal vidant sa saisine a, en application des 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, invalidé le congé servi au motif que le motif invoqué, à savoir « la reprise pour un usage personnel », est imprécis, d'autant plus que l'usage personnel allégué peut consister en l'installation d'un commerce alors que ce motif n'est légitime ;

Le tribunal a relevé que cette imprécision du motif est de nature à faire obstacle à l'appréciation de la légitimité du motif allégué ;

En cause d'appel, monsieur SOUMAHORO LASSINA ayant pour conseil la SCPA N'GOAN, ASMAN & Associés, sollicite l'infirmité de la décision attaquée au motif que le Tribunal a fait fi de son droit de reprise en maintenant illégalement et injustement ses locataires sur sa propriété, objet du lot N°4994 ilot N°563 du lotissement PK 18 résidentiel de la commune d'Abobo ;

Il ajoute qu'en qualifiant d'imprécis le motif invoqué pour la reprise de son local, le Tribunal s'est fondé sur des présomptions et lui a prêté des intentions qui n'apparaissent nullement dans les mentions de l'exploit de congé;

Il fait observer que ledit exploit a visé l'article 3 de la loi n°77-995 du 18 Décembre 1977 règlementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux à usage d'habitation qui lui donne le droit de reprendre le local pour l'occuper lui-même ;

Il explique que le groupe de mot « usage personnel » signifie que l'usage du local est lié à sa personne, et que ce motif est légitime ;

Il demande en conséquence à la Cour, d'infirmer le jugement querellé et statuant à nouveau, valider le congé servi et ordonner l'expulsion des intimés ;

Les intimés qui n'ont pas été assignés à leur personne n'ont pas conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

1-Sur le caractère de la décision

Considérant que messieurs KONE Drissa, TOURE Nagamogo, DIARRA Chekroba n'ont pas été assignés à personne ;

Il n'est également pas établi qu'ils n'ont eu connaissance de la présente procédure;
Qu'il convient de statuer par défaut à leur égard;

2-Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que monsieur Soumahoro Lassina a relevé appel le 30 mars 2018 du jugement n° 847 rendu le 17 juin 2017 ;

Qu'au dossier de la procédure ne figure d'acte de signification de ladite décision ;

Que son appel intervenu dans les formes et délai de la loi est recevable.

AU FOND

Considérant que monsieur SOUMAHORO Lassina sollicite l'infirmité du jugement attaqué au motif que le motif invoqué dans son exploit de congé, est légitime et conforme aux 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;

Considérant que l'article 3 sus visé 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. 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 suspensif. »

Considérant qu'il ressort clairement des énonciations de l'exploit de congé en date du 28 juillet 2016 que monsieur SOUMAHORO LASSINA, faisant application des dispositions de l'article 3 de la loi N°77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapport des bailleurs et des locataires, a

entendu exercer son droit de reprise pour son usage personnel ;

Que ce motif invoqué n'a nullement été contesté par les défendeurs qui ont reçu en personne, signification de l'exploit de congé et de l'assignation en validité de congé ;

Que d'ailleurs, les termes utilisés par le bailleur dans son exploit de congé « exercice de son droit de reprise pour en faire usage personnel » traduisent le même sens que ceux visés par la loi : « Pour l'occuper lui-même » ;

Que c'est donc à tort que le Tribunal a invalidé le congé en date du 28 juillet 2016, servi aux défendeurs ;

Qu'il convient par conséquent d'infirmier la décision entreprise en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, valider le congé servi le 28 Juillet 2016 et ordonner l'expulsion de messieurs KONE Drissa, TOURE Nagamogo, DIARRA Chekroba des lieux qu'ils occupent, tant de leur personne, de leur bien, que de tous occupants de leur chef ;

SUR LES DEPENS

Considérant que messieurs KONE Drissa, TOURE Nagamogo et DIARRA Chekroba succombent à l'instance ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens, solidairement à leur charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard des intimés, en matière civile et en dernier ressort ;

EN LA FORME

Reçoit monsieur SOUMAHORO Lassina en son appel relevé du jugement civil n°847/CIV-3F rendu le 12 Juin 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

AU FOND

L'y dit bien fondé ;

Infirmier le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Valide le congé en date du 28 juillet 2016 servi aux intimés;
Ordonne l'expulsion de messieurs KONE Drissa, TOURE Nagamogo et Diarra Chekroba du lot n° 4994 ilot 563, du lotissement pk 18, résidentiel de la commune d'Abobo qu'ils occupent tant de leurs personnes de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
Les condamne solidairement aux dépens de l'instance ;
Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la cour d'Appel d'Abidjan ;
(Côte d'Ivoire) les jours, mois et an, que dessus ;
Et ont signé le Président et le Greffier.

GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

10500 28 27 81

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 31 JAN 2019
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs

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