

N° 322
DU 22/03/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :

Monsieur TRAORE Abou

SCPA LES OSCARS

C/

Madame BOREBA Amah
Jeannette Aka

Me ENOKOU Gustave Kodjalé

24 000
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE, ADMINISTRATIVE
ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 22 MARS 2019

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

Madame **TIENDAGA Gisèle**, Président de Chambre, Président ;

Monsieur **TOURE Mamadou** et Monsieur **N'DRI Kouadjo Maurice**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **N'GORAN Yao Mathias**, Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur TRAORE Abou, né le 04 août 1967 à Gbéléban/Odienné, de nationalité Ivoirienne, Opérateur économique, demeurant à Abidjan Koumassi ABRI 2000 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par la SCPA LES OSCARS, Avocats à la cour

D'UNE PART ;

Et :

-**Madame BOREBA Amah Jeannette Aka**, née le 06 août 1957 à Affiénou/Aboisso, Caissière, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Koumassi ;

INTIMEE

Représenté et concluant par Maître **ENOKOU Gustave Kodjalé**, Avocat à la cour

D'AUTRE PART

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

23 MAI 2019



2

1

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 n°393/18 du **19 Février 2018**, aux qualités duquel, il convient de reporter ;

Par exploit d'huissier en date du **08 juin 2018**, monsieur TRAORE Abou déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné madame **BOREBA Amah Jeannette Aka**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du **13 juillet 2018**, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite sur le Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° **1154** de l'an **2018** ;

Appelé à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi **30 novembre 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 **22 mars 2019** ;

Advenue l'audience de ce jour **22 mars 2019**, 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 ET PRETENTIONS DES
PARTIES**

Par exploit du 08 juin 2018, monsieur TRAORE Abou a assigné Madame BOREBA Amah Jeannette Aka devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer le jugement civil contradictoire n° 393 CIV 3eme F en date du 19 février 2018 rendu 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 ;

- *Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée ;*
- *Déclare dame BORABA AMAH JEANNETTE AKA recevable en son action ;*
- *Ly dit partiellement fondée ;*
- *Valide le congé servi le 02 mai 2017 à Monsieur TRAORE ABOU ;*
- *Prononce la résiliation du contrat de bail la liant à celui-ci ;*
- *Ordonne en conséquence l'expulsion de monsieur TRAORE ABOU des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*
- *Déboute la demanderesse du surplus de ses prétentions*
- *Mets les dépens à la charge du défendeur. »*

Monsieur TRAORE ABOU énonce à l'appui de son action que suivant contrat de bail verbal en

date du 10 Septembre 2007, madame BOREBA AMAH JEANNETTE AKA lui a donné en location la villa n° 20 sise à Koumassi Abri 2000, moyennant un loyer mensuel de 110.000 FCFA ;

Il souligne que compte tenu de la vétusté des lieux loués, avec l'autorisation d'intimée, il a réalisé des travaux de réhabilitation de ladite villa et dans d'autres activités les sommes respectives de 1.735 .600 FCFA et de 3.571.175 FCFA qui devaient être déduites des loyers ;

Il ajoute qu'à la date du 03 février 2016, l'intimée lui a fait servir un exploit de congé pour, selon elle, loger « un de ses parents » ;

Il avance que suivant exploit en date du 31 mai 2016, elle lui a fait servir une assignation en validation dudit congé ;

Que suivant jugement n° 69 CIV 2F en date du 06 février 2017, le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau, a invalidé le congé servi le 03 février 2016 et l'a maintenu dans les lieux loués ;

Il ajoute que suivant un autre exploit en date du 02 Mai 2017, l'intimée lui a fait servir un nouveau congé censé expirer le 02 août 2017, motif pris d'une reprise des lieux loués pour « loger sa fille qui s'était mariée avec son époux » ;

Que le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, par jugement n°393 CIV 3e F en date du 19 février 2018, a validé le congé servi le 02 Mai 2017, prononcé la résiliation du bail du requérant et ordonné son expulsion ;

L

Il fait grief au Tribunal d'avoir statué au mépris du principe de l'autorité de la chose jugée, en expliquant qu'il y'a identité des parties et de leurs qualités respectives, identité d'objet et de cause en ce sens que le motif du congé invalidé par le jugement n° 69 CIV 2F en date du 06 février 2017 était de « loger sa fille », le même motif reconduit dans le jugement querellé ;

Sur le fond de la procédure, il sollicite la condamnation de madame BOREBA Amah Aka à lui rembourser la somme en principal, sans préjudice des frais et intérêts, de 3.571.175 FCFA, représentant les impenses réalisées dans les lieux loués ;

En répliques, Madame BOREBA Amah Jeannette Aka sollicite la confirmation du jugement n° 393 CIV 3e F en date du 19 février 2018 rendu par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Elle conteste la fin de non-recevoir tirée de la chose jugée, en indiquant que contrairement aux allégations de l'appelant, il n'y a pas identité de cause de sorte que conformément aux prescriptions de l'article 1351 du code civil, il n'y a pas autorité de la chose jugée ;

Au fond, elle conteste le montant avancé par l'appelant au titre des travaux faits et précise que ceux qu'elle a approuvés sont contenus dans un protocole d'accord en date du 10 septembre 2007 et ont été amortis par les loyers de l'année 2008 ;

LES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les parties ont comparu et conclu;

Il convient de statuer contradictoirement;

Sur la recevabilité de l'appel

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

AU FOND

Sur l'autorité de la chose jugée

Monsieur TRAORE Abou fait grief au premier juge d'avoir déclaré Madame BOREBA Amah Jeannette Aka recevable en son action, alors qu'en référence au jugement n° 69 CIV 2F en date du 06 février 2017, il y a autorité de la chose jugée ;

Aux termes de l'article 1351 du Code Civil, « l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité » ;

Il en résulte que pour que l'autorité de la chose jugée puisse faire échec à une nouvelle demande, il faut qu'il y ait entre celle-ci et la demande déjà jugée, identité d'objet, identité de cause, identité de parties agissant en leurs mêmes qualités ;

En l'espèce, il est constant que dans

l'instance qui a donné lieu au jugement n° 69 CIV 2F en date du 06 février 2017, le motif du congé était « loger un parent » ;

Or dans l'instance qui a donné lieu au jugement entrepris, Madame BOREBA Amah Jeannette Aka a affirmé donner congé à l'appelant pour « loger sa fille et son époux qui viennent de se marier » ;

Il est aisé de constater à l'analyse de ces deux jugements du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau que les causes ne sont pas les mêmes en ce sens qu'alors que le terme « parent » signifie selon le dictionnaire Larousse « personne avec qui l'on a un lien de parenté », le mot « fille » signifie selon le même dictionnaire « enfant ou adulte du sexe féminin par rapport aux parents, par opposition à fils » ;

Il résulte clairement de cet examen que la cause, condition essentielle de l'autorité de la chose jugée, n'est pas remplie ;

Dès lors, le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée est inopérant ;

C'est donc à bon droit que le premier juge ait rejeté cette fin de non-recevoir ;

Sur la validation 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 l'espèce, l'intimée entend reprendre les lieux loués pour y loger sa fille ;

Celle-ci étant un descendant direct de l'intimée, il ya lieu de convenir que le motif allégué est légitime ;

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

Sur l'irrecevabilité de la demande de la somme de de 3.571.175 FCFA, représentant les impenses réalisées dans les lieux loués

Monsieur TRAORE Abou demande en cause d'appel la somme de de 3.571.175 FCFA, représentant les impenses réalisées dans les lieux loués ;

Aux termes de l'article 175 alinéa 1 du Code de Procédure Civile, Commerciale et Administrative, « il ne peut être formulé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale » ;

Il résulte de l'analyse de la décision attaquée que Monsieur TRAORE Abou que le premier juge n'a pas connu de cette demande;

X

Dès lors, sa présente demande qui ne s'analyse ni comme une compensation, ni comme une défense à l'action principale, est nouvelle et doit être rejetée conformément aux prescriptions du texte susvisé ;

Sur les dépens

Monsieur TRAORE Abou 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 TRAORE Abou recevable en son appel ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement querellé ;

Condamne Monsieur TRAORE Abou aux dépens.

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

Et ont signé le président et le greffier.

11500282813

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....21 MAI 2019.....
REGISTRE A. J. Vol.....F°.....
N°.....Bord.....
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

REQU : vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
ENREGISTREMENT ET DU TIMBRE
Régistré au vol. 1000
21 MAI 2008
ENREGISTRE AU PLATEAU
D.F. 24 000 francs

[Handwritten signature]