

TA/DM/KR

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4302/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 18/07/2019

Affaire :

1-Monsieur KINDA JEAN-LEON
FRANÇOIS

2- Monsieur KINDA ARMAND
CHRISTIAN YBOULA

3- Monsieur KINDA ANSELME
JEAN-PIERRE

4- Monsieur KINDA LOUIS
HERMANN

(Maître KEBE & MEITE)

Contre

1-La Société d'Etude de
Promotion Hôtelière
Internationale Valentin dite
SEPHIV

(SCPA NAMBEYA- DOGBEMIN &
ASSOCIES)

2-Monsieur KINDA AUGUSTE
JOSEPH

(Maître BAGUY Landry Anastase)

DECISION :

Contradictoire

Reçoit l'action de Messieurs
KINDA Jean Léon François, KINDA
Armand Christian Yboula, KINDA
Anselme Jean-Pierre et KINDA
Louis Hermann ;

Reçoit la demande
reconventionnelle de KINDA
Augustin Joseph ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 JUILLET 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi dix-huit juillet de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

Mesdames **GALE MARIA épouse DADJE**, **TUO ODANHAN AKAKO**,
Messieurs **N'GUESSAN BODO JOAN CYRILLE**, **DAGO ISIDOR**,
OKOU HYACINTHE, **TRAZIE BI VANIE EVARISTE**, Assesseurs ;

Assisté de **Maître N'ZAKIRIE PAULE EMILIE épouse EKLOU**, Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :

1-Monsieur KINDA JEAN-LEON FRANÇOIS, né le 02 juin 1964 à Abidjan, de nationalité burkinabé, informaticien, demeurant à New York aux Etats Unis, 2134 2ème avenues appartement 3A, New York, NY 10029 USA;

2- Monsieur KINDA ARMAND CHRISTIAN YBOULA, né le 02 juillet 1972 à Abidjan Cocody, de nationalité burkinabé, restaurateur, demeurant à Ouagadougou Burkina-Faso, province du Kadiogo;

3- Monsieur KINDA ANSELME JEAN-PIERRE, né le 21 avril 1975 à Abidjan Marcory, de nationalité burkinabé, informaticien, demeurant à Ouagadougou Burkina-Faso, province du Kadiogo, secteur 29;

4- Monsieur KINDA LOUIS HERMANN, né le 28 novembre 1979 à Abidjan Marcory, de nationalité burkinabé, contrôleur gestion, demeurant à Ouagadougou Burkina-Faso, province du Kadiogo, secteur 19;

Demandeurs représentés par **Maître KEBE & MEITE**, avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody 2 plateaux les vallons, rue des jardins, face G4S SECURITE, villa n°418, 06 BP 1247 Abidjan 06;

Et

1-La Société d'Etude de Promotion Hôtelière Internationale Valentin dite SEPHIV, société à responsabilité limitée de droit ivoirien, dont le siège est à Abidjan Cocody, prise en la personne de son représentant légal,

D'une part ;



Déclare Messieurs KINDA Jean Léon François, KINDA Armand Christian Yboula, KINDA Anselme Jean-Pierre et KINDA Louis Hermann mal fondés en leur action;

Les déboute de l'ensemble de leurs demandes ;

Déclare KINDA Augustin Joseph mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne Messieurs KINDA Jean Léon François, KINDA Armand Christian Yboula, KINDA Anselme Jean-Pierre et KINDA Louis Hermann aux entiers dépens de l'instance.

Monsieur DIABY KASSAMBA SOUMANE, né le 17 juillet 1955 à Abidjan Treichville;

Défenderesse représentée par la **SCPA NAMBEYA- DOGBEMIN & ASSOCIES**, avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan, 04 BP 968 Abidjan 04, Tel : 22 44 44 02;

2-Monsieur KINDA AUGUSTE JOSEPH, né le 1er mai 1959 à Réo Burkina-Faso, de nationalité burkinabé, restaurateur, demeurant à Abidjan Marcory;

Défendeur représenté par **Maître BAGUY Landry Anastase**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Riviera Africaine (Riviera II), villa n° 525, rue ALPHA BLONDY, face à la Station First Petroleum, 04 BP 1023 Abidjan 04 ;

D'autre part ;

Vu le jugement avant dire droit en date du 24 avril 2019, le tribunal a ordonné une instruction confiée au juge ZUNON et la cause a été renvoyée au 29 mai 2019 pour le retour après instruction ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 29 mai 2019, la cause a été mise en délibéré au 03 juillet 2019, lequel délibéré a été rabattu puis l'affaire renvoyée au 04 juillet 2019 devant la première chambre pour attribution ;

A l'audience du 04 juillet 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 18 juillet 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs fins et moyens ;

Vu le jugement avant-dire droit N° 4302/2018 du 24 avril 2018 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 07 Décembre 2018, Messieurs KINDA Jean Léon François, KINDA Armand Christian Yboula, KINDA Anselme Jean-Pierre et KINDA Louis Hermann ont fait servir assignation à la

Société d'Etude de Promotion Hôtelière Internationale Valentin dite SEPHIV et à Monsieur KINDA Augustin Joseph, d'avoir à comparaître le 21 décembre 2018, devant le tribunal de commerce de céans pour entendre :

- Déclarer nul le contrat de location gérance portant sur le fonds de commerce dénommé HOTEL HIBISCUS conclu le 27 juin 2017 entre la SEPHIV et Monsieur KINDA Augustin Joseph;
- Ordonner le déguerpissement de la SEPHIV de l'hôtel HIBISCUS bâti sur la parcelle de terrain objet du titre foncier N°1577 de la circonscription foncière de Bingerville/Marcory qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef;
- Condamner les défendeurs à leur payer la somme de 60.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts ;
- Les condamner aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent qu'ils ont hérité de feu KINDA Valentin, le fonds de commerce dénommé HOTEL HIBISCUS sis à Abidjan Marcory ; Ils précisent qu'ils sont avec leur frère KINDA Augustin Joseph, propriétaires indivisaires de ce bien;

Ils soulignent que ce fonds de commerce étant un bien indivis, toute décision importante relative à son administration ou à son exploitation doit requérir nécessairement l'accord préalable et exprès de tous les ayants-droit de feu KINDA Valentin ;

Cependant, en violation de leurs droits, par acte sous seing privé en date du 27 juin 2017, leur frère KINDA Augustin Joseph a unilatéralement conclu avec la Société d'Etude de Promotion Hôtelière Internationale Valentin dite SEPHIV, un contrat de location gérance portant sur le fonds de commerce ;

Les demandeurs soulignent qu'ils n'ont pas donné mandat à leur frère Monsieur KINDA Augustin Joseph pour conclure ce bail et que c'est à tort que celui-ci a indiqué dans le contrat, qu'il a agi en leur nom et pour leur compte ;

Ils soutiennent que le contrat de bail ne leur est pas par conséquent opposable de sorte que le Tribunal doit le déclarer nul et de nul effet ;

Ils font valoir en outre que la SEPHIV occupe les lieux loués depuis 18 mois et que le fonds de commerce dont s'agit, leur aurait nécessairement procuré des ressources s'il avaient pu l'exploiter eux-mêmes durant toute cette période ;

Les demandeurs soutiennent par ailleurs que pour assurer leurs intérêts dans la présente cause, ils ont engagé divers frais de procédure, ce qui a

occasionné un préjudice certain pour eux, qu'il y a lieu de faire réparer à hauteur de la somme de 60.000.000 Francs CFA;

Relativement au défaut de qualité pour agir relevée contre eux par Monsieur KINDA Augustin Joseph au motif qu'ils ne seraient plus propriétaires de l'immeuble, ils font observer que l'état foncier du 21 janvier 2019 produit au dossier de la procédure, fait mention de ce qu'ils sont propriétaires dudit immeuble ;

Ils soulignent en outre, que Monsieur KINDA Augustin Joseph les ayant cités comme bailleurs dans le contrat mis en cause, il reconnaît par là leur qualité de propriétaire de l'immeuble ;

Ils ont donc qualité et intérêt à agir en annulation de la convention en cause d'autant que leur action tend à la protection de leur droit, concluent-ils;

Monsieur KINDA Augustin Joseph en réaction aux prétentions des demandeurs, déclare que ceux-ci n'ignorent pas que le bien immobilier dont ils s'estiment propriétaires indivisaires a fait l'objet d'une adjudication judiciaire par jugement N° 392 CIV4 rendu le 10 mai 1999 par le tribunal de première Instance d'Abidjan et que la décision est devenue définitive par l'effet de l'arrêt N°025/2012 rendu le 15 mars 2012 par la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ; En effet, précise-t-il, dans la procédure de saisie immobilière, le transfert de propriété, entre les parties, se réalise dès le prononcé du jugement d'adjudication ;

Il relève en outre, que les ayants droit de feu Kinda Valentin étaient parties au jugement d'adjudication N° 322 du 10 mai 1999 ainsi qu'à la procédure de pourvoi qui a conduit à l'arrêt N°025/2012 du 15 mars 2012 ;

Ceux-ci étaient encore parties à la procédure de saisie immobilière qui a donné lieu au jugement RG N° 3145/2017 du 29 novembre 2017 rendu par le tribunal de commerce d'Abidjan qui du reste, a déclaré que la mention des demandeurs comme propriétaires dans l'état foncier ne remet pas en cause l'adjudication de l'immeuble objet du titre foncier N°1577 de Bingerville/Marcory ;

Les demandeurs ne peuvent donc légalement se prévaloir d'un quelconque droit sur l'immeuble objet du titre foncier N°1577 de Bingerville/Marcory ;

Il indique que leur qualité de propriétaires n'étant pas établie sur l'immeuble litigieux, ils sont mal fondés à demander l'annulation du contrat de bail en cause, le déguerpissement de la SEPHIV et la condamnation de cette dernière à leur payer des dommages-intérêts ;

Monsieur KINDA Augustin Joseph sollicite reconventionnellement la condamnation des demandeurs à lui payer des dommages-intérêts en réparation du préjudice causé par l'abus du droit à agir dont relève

l'action de ces derniers ; Il soutient à cet effet, que leur action a jeté le discrédit sur lui à l'égard de la SEPHIV ; Il sollicite la somme de 5.000.000 Francs à titre de dommages-intérêts ;

La SEPHIV pour sa part, explique que bien avant la signature du contrat avec la société SEPHIV, l'hôtel Hibiscus était dans un état de délabrement avancé ; Pour éviter sa faillite, Monsieur KINDA AUGUSTIN JOSEPH, après avoir consulté ses frères, lui a donné en location-gérance l'hôtel et elle s'est engagée à rehausser et redorer l'image de leur fonds de commerce commun ;

Ce faisant, Monsieur KINDA AUGUSTIN JOSEPH a agi dans l'intérêt des tous les autres héritiers pour répondre à une situation urgente à laquelle lui seul pouvait remédier ;

La SEPHIV soutient qu'il s'agit là, de la gestion d'affaire prévue par l'article 1372 du code civil qui dispose en effet que : *«Lorsque volontairement on gère l'affaire d'autrui, soit que le propriétaire connaisse la gestion, soit qu'il l'ignore, celui qui gère contracte l'engagement tacite de continuer la gestion qu'il a commencée, et de l'achever jusqu'à ce que le propriétaire soit en état d'y pourvoir lui-même; il doit se charger également de toutes les dépendances de cette même affaire. Il se soumet à toutes les obligations qui résulteraient d'un mandat exprès que lui aurait donné le propriétaire. »* ;

Les travaux de rénovation et de réhabilitation de l'hôtel Hibiscus qu'elle a effectués n'ont pas été faits à l'insu des demandeurs qui, vu l'urgence, n'ont formulé aucune objection, mais ont tout simplement attendu la fin des travaux pour réclamer, et ce, en toute mauvaise foi, la nullité du contrat de location gérance en prétextant le défaut de mandat expresse donné à leur frère KINDA AUGUSTIN JOSEPH ;

Les conditions de la gestion d'affaire étant réunies, les demandeurs sont tenus de respecter les engagements que Monsieur KINDA Augustin Joseph a contracté en leur nom et pour leur compte conformément aux dispositions de l'article 1375 du code civil visé ;

La SEPHIV déclare en outre, que si le tribunal venait à faire droit aux prétentions des demandeurs, qu'ils soient condamnés à lui rembourser toutes les sommes qu'elle a investies pour la rénovation de l'hôtel à déterminer à dire d'expert en cas de contestation ;

Le tribunal en rendu en la présente cause, le jugement avant-dire droit N° 4302/2018 du 24 avril 2018 par lequel il a statué sur les fins de non-recevoir de l'action soulevées par les défendeurs ;

SUR CE

En la forme

Par le jugement avant-dire droit ci-dessus visé, le tribunal a statué sur la recevabilité des demandes et sur la forme du jugement ; Il convient dès lors de s'y référer ;

Au fond

Sur les demandes principales

Sur la demande aux fins d'annulation du contrat de location gérance

Les demandeurs sollicitent l'annulation du contrat de location gérance portant sur le fonds de commerce dénommé HOTEL HIBISCUS conclu par Monsieur KINDA Augustin Joseph et la SEPHIV au motif qu'ils n'ont pas donné mandat à ce dernier pour conclure le contrat alors que celui-ci porte sur un bien dont ils sont propriétaires indivisaires ;

Il est constant que le contrat litigieux a pour objet la location du fonds de commerce dénommé HOTEL HIBISCUS ;

La conclusion d'un tel contrat constitue un acte conservatoire et d'administration pour lequel le contentement de tous les héritiers n'est pas requis pour sa validité dans la mesure où elle enrichit le patrimoine de la succession ;

Il s'agit d'un acte bénéficiant à toute l'indivision ;

Un cohéritier peut valablement conclure un contrat de location sans que le défaut de mandat reçu à cette fin de ses cohéritiers ne puisse entraîner la nullité dudit contrat ;

Il s'ensuit que c'est à tort que les demandeurs invoquent ce moyen pour solliciter la nullité du contrat de location gérance portant sur le fonds de commerce dénommé HOTEL HIBISCUS ;

Il y a donc lieu de déclarer leur demande mal fondée et de la rejeter ;

Sur le bien-fondé de la demande en déguerpissement

Les demandeurs sollicitent le déguerpissement de la Société d'Etude de Promotion Hôtelière Internationale Valentin dite SEPHIV des locaux abritant le fonds de commerce dénommé HOTEL HIBISCUS au motif qu'elle occupe irrégulièrement lieux ;

Il sied cependant de noter que c'est en vertu du contrat de location gérance portant sur le fonds de commerce dénommé HOTEL HIBISCUS conclu avec Monsieur KINDA Augustin Joseph que la SEPHIV occupe l'hôtel HIBISCUS bâti sur la parcelle de terrain objet du titre foncier N°1577 de la circonscription foncière de Bingerville/Marcory ;

Ledit contrat n'a pas été annulé et continue de produire ses effets de sorte que la SEPHIV n'est pas un occupant sans droit ni titre ;

La demande aux fins de la voir déguerpie des lieux qu'elle occupe est donc mal fondée et doit être rejetée ;

Sur le bien-fondé de la demande en paiement de dommages-intérêts

Les consorts KINDA sollicitent le paiement de la somme de 60.000.000 Francs CFA par la SEPHIV à titre de dommages-intérêts en faisant valoir que celle-ci, par l'occupation irrégulière de leur bien durant plusieurs mois, leur a causé préjudice ;

Il a été sus jugé que c'est en vertu d'un contrat de location gérance portant sur le fonds de commerce dénommé HOTEL HIBISCUS que la SEPHIV occupe les lieux ;

Cette occupation n'a donc pas un caractère fautif pouvant justifier le paiement des dommages-intérêts sollicités par les demandeurs ;

Il sied dès lors de déclarer leur demande mal fondée et de la rejeter ;

Sur le bien-fondé de la demande reconventionnelle

Monsieur KINDA Augustin Joseph sollicite que les demandeurs soient condamnés à lui payer la somme de 5.000.000 Francs à titre de dommages-intérêts pour abus du droit d'agir ;

L'exercice d'une action en justice étant un droit reconnu par l'article 1^{er} du code de procédure civile commerciale et administrative, il ne peut revêtir un caractère abusif que s'il a été fait dans une intention manifeste de nuire de son auteur ou a été détourné de son objet ;

Le défendeur n'établit cependant pas le caractère abusif de l'exercice de la présente action par les demandeurs ;

Il y a donc lieu de déclarer sa demande mal fondée et de la rejeter ;

Sur les dépens

Les demandeurs succombant, il y a lieu de leur faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit l'action de Messieurs KINDA Jean Léon François, KINDA Armand Christian Yboula, KINDA Anselme Jean-Pierre et KINDA Louis Hermann ;

Reçoit la demande reconventionnelle de KINDA Augustin Joseph ;

Déclare Messieurs KINDA Jean Léon François, KINDA Armand Christian Yboula, KINDA Anselme Jean-Pierre et KINDA Louis Hermann mal fondés en leur action;

Les déboute de l'ensemble de leurs demandes ;

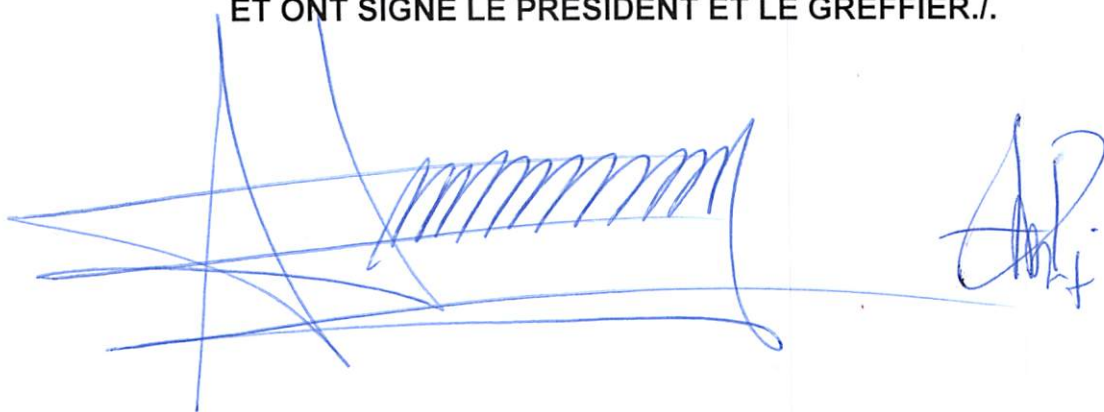
Déclare KINDA Augustin Joseph mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne Messieurs KINDA Jean Léon François, KINDA Armand Christian Yboula, KINDA Anselme Jean-Pierre et KINDA Louis Hermann aux entiers dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



N^oQQ: 033 9765

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....24 SEPT 2019.....
REGISTRE A.J. Vol.....45.....F°.....71.....
N°.....1480.....Bord.....545.....10.....

REÇU : Dix huit mille francs

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

