3000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3483/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur GABRIEL BOHUI DOUZOH
(Maître YAO KOBENA INNOCENT)

C/

Madame KAKOU AKISSY AGNES
(Maître MEDAFE MARIE CHANTAL)

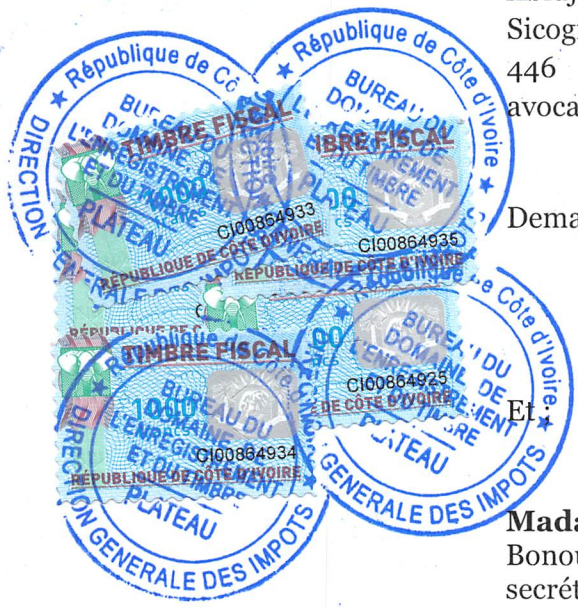
DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur Gabriel Bohui DOUZOH ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du neuf janvier deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA Epouse ZAH, Messieurs N'GUESSAN KOFFI EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **GOULIZAN VIVIEN,** Greffier;

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

Monsieur GABRIEL BOHUI DOUZOH, né le 14 janvier 1964 à Akroufla, ivoirien, Directeur de courtage à N'SIA Assurances, domicilié à Abidjan-Yopougon, quartier Millionnaire, 21 BP 4539 Abidjan 21 ;

Ayant pour conseil, Maître YAO KOBENA INNOCENT, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, toge 459/2005, y demeurant Abidjan-Cocody II Plateaux, Carrefour Duncan, Résidence Sicogi-Latrille, Bâtiment A, 2ème étage, Porte de gauche, 04 BP 446 Abidjan 04, Téléphone : 21-32-25-08, Email : avocatkobena@yahoo.fr ;

Demandeur;

D'une part ;

Et :

Madame KAKOU AKISSY AGNES, née le 08 juin 1951 à Bonoua, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, secrétaire à la retraite, demeurant à Rome (Italie), Téléphone : 327/37260181- 351/1181862 et domicilié à Grand-Bassam, quartier Moossou, ayant pour mandataire la société Eloim service, BP 244 Bonoua, Cellulaire : 02-92-46-41/08-18-35-16.

Laquelle a élu domicile au Cabinet de **Maître MEDAFE MARIE CHANTAL**, Avocat à la Cour, y demeurant Abidjan-Cocody, route du Lycée Technique, rue B.15, immeuble

14 03 19

« Espace Theren » (ex-clinique Goce), 2 BP 1313 Abidjan 20, Téléphone : 22-44-06-07 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 24 octobre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 28 novembre 2018 ;

A cette dernière date le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 25 Septembre 2018, monsieur Gabriel Bohui DOUZOH a fait servir assignation à madame KACOU Akissy Agnès d'avoir à comparaitre le 24 Octobre 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 59.717.245 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

- Condamner également celle-ci à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, monsieur Gabriel Bohui DOUZOH expose que madame KACOU Akissy Agnès est propriétaire d'une parcelle de terrain nue d'une superficie de 800 m2 sis au

II Plateaux 7ème tranche ;

Il fait savoir, que l'AGEF a mis en demeure madame KACOU Akissy Agnès de mettre en valeur ladite parcelle, faute de quoi elle lui en retirerait la propriété ;

Selon lui, c'est dans ce contexte que suivant contrat du 06 Juin 2012, la défenderesse lui a donné à bail l'immeuble en cause moyennant un loyer mensuel de 300.000 F CFA, afin qu'il le mette en valeur ;

Fort donc de ce contrat, il indique avoir réalisé à ses propres frais sur la parcelle de terrain louée, un ensemble immobilier évalué à dire d'expert à la somme de 59.717.245 CFA ;

Il précise avoir donné en location à des tiers les immeubles bâtis, moyennant paiement par ceux-ci d'un loyer mensuel ;

Pour attester de ce qu'il a réalisé les constructions à ses propres frais, il fait état des déclarations faites le 28 octobre 2018, par les nommés YAPI Adolphe Christophe Landry et KOUASSI Adineh Natacha, tous deux responsables de structures locataires dudit immeuble ;

Toutefois, le demandeur relève qu'à sa grande surprise et alors qu'il était à jour des loyers, madame KACOU Akissy Agnès a mis un terme à leur contrat de bail par courrier du 14 Mars 2018 ;

Aussi, il fait noter que cette dernière a fait installer dans l'immeuble loué, la société dénommée ELOIM SERVICES, à qui elle a donné mandat de conclure de nouveaux contrats de bail avec les locataires qui s'y trouvaient ;

Pour lui, en agissant de la sorte, la défenderesse l'a évincé irrégulièrement de l'immeuble objet de leur contrat de bail ;

C'est pourquoi, se fondant sur l'article 124 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 59.717.245 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

A défaut d'accord, sur ce montant, il prie la juridiction de céans de nommer un expert, à l'effet de déterminer la valeur des impenses par lui réalisés sur la parcelle de terrain louée ;

En outre, le demandeur fait noter qu'il a investi toutes ses économies dans son projet de valorisation de l'immeuble querellé ;

De même, il prétend qu'il a risqué son emploi en s'étant absenté à plusieurs reprises de son service, pour superviser en

personne les travaux de construction en cause ;

Poursuivant, que la mise en valeur de ladite parcelle a permis à la défenderesse d'être à l'abri des potentiels arnaqueurs qui pouvaient la vendre frauduleusement, permettant ainsi à madame KACOU Akissy Agnès de consolider son droit de propriété sur celle-ci ;

Dans ces conditions, il soutient que son éviction lui a nécessairement causé un préjudice ;

Par conséquent, il prie la juridiction de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, madame KACOU Akissy Agnès précise qu'elle a donné sa parcelle de terrain en location au demandeur, non pas pour qu'il y érige un centre commercial, mais plutôt pour qu'il y exploite un restaurant qui serait géré par son épouse ;

Ainsi, elle estime que ce dernier n'a pas un intérêt légitime juridiquement protégé à agir à la présente instance, d'autant qu'il ne rapporte pas la preuve de ce qu'il l'avait au préalable informée de l'usage qu'il a fait des lieux loués ;

De même, elle fait valoir qu'elle n'a pas évincé monsieur DOUZOH Bohui Gabriel des lieux loués, mais, lui a par contre interdit de percevoir les loyers des locataires qui les occupe ;

En tout état de cause, elle relève qu'au moment de cette interdiction, ce dernier n'occupait pas en personne l'immeuble ;

Dès lors, elle conclut que la présente action doit être déclarée irrecevable, en l'absence de toute éviction de sa part ;

Au fond, madame KACOU Akissy Agnès tient à faire remarquer, qu'il résulte du procès-verbal de constat du 08 Mai 2018 versé au dossier, que monsieur Gabriel Bohui DOUZOH n'a pas construit les immeubles litigieux à ses propres frais ;

En effet, elle relève que suivant les déclarations contenues dans ledit procès-verbal, les locataires font savoir qu'ils ont construit lesdits bâtiments à leurs propres frais et qu'en plus, ils reversent des loyers à monsieur Gabriel Bohui DOUZOH ;

Dès lors, pour elle, ce dernier a donné l'immeuble loué en sous-location sans son autorisation, ce, au mépris de l'article 121 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Du reste, elle insiste sur le fait qu'en aucun cas elle ne l'a évincé

OT

des lieux loués ;

En tout état de cause, elle fait valoir que l'indemnité d'éviction n'est due qu'en cas de refus du droit au renouvellement du preneur par le bailleur ;

Or, elle fait noter qu'en l'espèce, la demande en paiement de l'indemnité d'éviction, n'est pas consécutive à un refus par elle opposé au droit au renouvellement du bail du preneur ;

Pour toutes ces raisons, elle sollicite le rejet de cette demande comme étant injustifiée ;

Par ailleurs, madame KACOU Akissy Agnès avance que le demandeur ne rapporte la preuve du préjudice dont il se prévaut ;

Pire, selon elle, ce dernier s'est enrichi à son détriment, pour avoir donné l'immeuble loué en sous location ;

Par conséquent, elle conclut au rejet de la demande en paiement de dommages et intérêts ;

En réponse, en la forme, monsieur Gabriel Bohui DOUZOH soutient que son intérêt à agir découle suffisamment de la convention du 06 Juin 2012 le liant à la défenderesse ;

En outre, il soutient qu'il a effectivement évincé des lieux loués ;

Pour ces motifs, il sollicite le rejet des moyens d'irrecevabilité soulevés par la défenderesse ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame KACOU Akissy Agnès a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux de ressort

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce, *« Les tribunaux de commerce statuent :*

- *en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé.*

CT

- *en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;*

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est de 69.717.245 F CFA et donc supérieur à 25.000.000 F CFA ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur le moyen tiré du défaut d'intérêt juridique légitimement protégé

Madame KACOU Akissy Agnès soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut d'intérêt légitime juridiquement protégé du demandeur, au motif que ce dernier ne rapporte pas la preuve de ce qu'il l'a informée de ce qu'il avait transformé l'immeuble loué en un centre commercial ;

Pour s'opposer à ce moyen, le défendeur avance que son intérêt à agir dans la présente cause découle suffisamment du contrat de bail du 06 Juin 2012 le liant à madame KACOU Akissy Agnès ;

Aux termes de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative :

« L'action n'est recevable que si le demandeur :

1°) justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;

2°) a la qualité pour agir en justice ;

3°) possède la capacité d'agir en justice. »

Il résulte de ce texte qu'outre la qualité et la capacité pour agir, l'action n'est recevable que lorsque le demandeur justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé, c'est-à-dire, un avantage direct que procurerait au demandeur la reconnaissance par le juge de la légitimité de sa prétention ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que le demandeur sollicite la condamnation de madame KACOU Akissy Agnès à payer une indemnité d'éviction en raison de son éviction de l'immeuble qu'il occupe en vertu du contrat de bail liant les parties et des dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

Il est certain que la décision à intervenir lui procurera une satisfaction matérielle, si la juridiction fait droit à ses demandes en paiement ;

Il suit de ce qui précède, que ce n'est pas à juste titre que madame KACOU Akissy Agnès a soulevé l'irrecevabilité de l'action, pour défaut d'intérêt à agir du demandeur ;

Il convient par conséquent, de rejeter ce moyen comme étant mal fondé ;

Sur le moyen d'irrecevabilité tiré de l'absence d'éviction

Madame KACOU AKissy Agnès soulève l'irrecevabilité de l'action, au motif qu'elle n'a pas évincé monsieur DOUZOH Gabriel Bohui des lieux loués ;

Monsieur DOUZOH Bohui s'oppose à ce moyen d'irrecevabilité, au motif que la défenderesse l'a effectivement expulsé de l'immeuble objet du bail ;

La question relative à la preuve de l'éviction, est intrinsèquement rattachée à la demande au fond, en paiement de la somme de 59.717.245 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Elle participe donc d'un moyen de défense au fond soulevé à tort, en la forme ;

Par conséquent, il y a lieu de rejeter ce moyen d'irrecevabilité en tant que moyen tendant au bien ou au mal fondé de la demande ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement d'une indemnité d'éviction

Monsieur Gabriel Bohui DOUZOH prie la juridiction de céans de condamner la défenderesse à lui payer une indemnité d'éviction, pour l'avoir expulsé irrégulièrement de l'immeuble loué, ce, conformément à l'article 124 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Madame KACOU Akissy Agnès s'oppose à cette demande, arguant qu'elle n'a pas expulsé le demandeur de l'immeuble en cause ;

Elle ajoute d'ailleurs, que l'indemnité d'éviction n'est due qu'en cas de de renouvellement de bail

L'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : *« Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction.*

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte

notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement. » ;

L'article 127 du même acte uniforme ajoute : *« 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 suivants :*

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant.

Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité ; Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser.

2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.

Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit. Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objets du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus. »

Ces dispositions impliquent, que le refus du droit au renouvellement du bail reconnu au preneur, est une condition préalable à la condamnation du bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction ;

En effet, le preneur ne peut valablement réclamer le paiement d'une indemnité d'éviction, que dans les cas où le bailleur s'est opposé à son droit au renouvellement du bail ;

En l'espèce, il résulte de l'analyse des pièces du dossier que la présente demande en paiement d'une indemnité d'éviction, n'est pas consécutive au refus de madame KACOU Akissy Agnès d'accorder à monsieur Gabriel Bohui DOUZOH, son droit au renouvellement du bail ;

Dès lors, il y a lieu de dire que la condition indispensable à la condamnation du bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction, à savoir, le refus du droit au renouvellement du bail reconnu au preneur fait défaut ;

Il convient par conséquent, de déclarer monsieur Gabriel Bohui

DOUZOH mal fondé en sa demande et l'en débouter comme tel ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts

Monsieur Gabriel Bohui DOUZOH sollicite la condamnation de madame KACOU Akissy Agnès à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, en réparation des divers préjudices qu'il a subi du fait de son expulsion des lieux loués par cette dernière ;

Madame KACOU Akissy Agnès s'oppose à cette demande, au motif que le demandeur ne rapporte pas la preuve des préjudices dont s'agit ;

L'article 1147 du code civil dispose: « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

Ce texte nécessite pour son application l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité ;

En l'espèce, pour justifier que la défenderesse l'a expulsé du local objet de leur contrat de bail du 06 Juin 2012, monsieur Gabriel Bohui DOUZOH fait état d'un courrier du 14 Mars 2018 que lui a adressé cette dernière ;

Toutefois, à aucun moment il ne ressort de ce courrier, que madame KACOU Akissy Agnès a sollicité la résiliation du contrat de bail en cause, et encore moins, l'expulsion de monsieur Gabriel Bohui DOUZOH des lieux loués ;

Dès lors, ce n'est pas à juste titre qu'il fait grief à la défenderesse de l'avoir évincé de l'immeuble en cause ;

Il s'ensuit, que la faute qu'il lui reproche n'est pas établie ;

Au surplus, il ne rapporte pas la preuve du préjudice qu'il prétend avoir subi ;

Les conditions de mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle n'étant pas réunies, à savoir la faute et le préudice, il y a lieu de déclarer monsieur Gabriel Bohui DOUZOH mal fondé en sa demande et l'en débouter comme tel ;

Sur les dépens

Monsieur Gabriel Bohui DOUZOH succombant, il y a lieu de le

condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur Gabriel Bohui DOUZOH ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

N° 00282786

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 19 FEV 2019
REGISTRE A.J. Vol 45 F° 15
N° 309 Bord 117/01
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre