Exp 24.000

KKA

N°446 COM

Du 16/04/2019

ARRET

CONTRADICTOIRE

5ème CHAMBRE CIVILE, ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AFFAIRE

VIDJANNAGNI COSSI BARTHELEMY
(Me ZEBEYOUX MONIQUE)

C/

LA SIGM CLINIQUE MEDICALE LA COLOMBE
(MOÏSE-BAZIE, KOYO & ASSA-AKOH)

GREFFE DE LA COUR D'APPEL D'ABIDJAN SERVICE INFORMATIQUE 10 JUIN 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

.....

Union-Discipline-Travail

.....

COUR D'APPEL D'ABIDJAN CÔTE D'IVOIRE

.....

CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

.....

AUDIENCE DU MARDI 16 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 5ème Chambre Civile, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi seize Avril deux mil dix-neuf** à laquelle siégeaient :

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

Madame **KAMAGATÉ Nina née AMOATTA** et Monsieur **IPOU K. Jean-Baptiste**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **KOUA KOUA ANDRÉ**, Attaché des greffes et parquets, GREFFIER ;

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

ENTRE

VIDJANNAGNI COSSI BARTHELEMY, né le 1er/01/1948, Directeur de société, domicilié à Abidjan, Cocody les II plateaux, 18 BP 519 Abidjan 18;

APPELANT,

Représenté et concluant par le canal de Me ZEBEYOUX Monique, Avocat à la Cour d'Appel

d'Abidjan, demeurant II Plateaux Latrille, résidence SICOGI ZOO, Immeuble GBIGBI, appartement 884, 02 BP 625 Abidjan 02, TEL : 22-41-12-65;

D' UNE PART,

ET :

LA SIGM CLINIQUE MEDICALE <<LA COLOMBE>>, SARL au capital de 10 000 000 F CFA, dont le siège est sis à Abidjan Cocody, les II Plateaux, 7ème tranche, lot n°3080, ilot 254, BP 230 Cidex 3, prise en la personne de son représentant légal, Docteur QUENUM Guillaume, gérant, demeurant en cette qualité audit siège;

INTIMÉE,

Représentée et concluant par le canal de la SCPA MOÏSE-BAZIE, KOYO & ASSA-AKOH, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant ancien Cocody 8 Rue B 15, ruelle ex clinique GOCI;

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 droits ;

FAITS : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière de référé, a rendu l'ordonnance n°4340 du 14 Février 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 06 Avril 2018 **VIDJANNAGNI COSSI BARTHELEMY** a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a par le même exploit assigné**LA SIGM CLINIQUE MEDICALE <<LA COLOMBE>>,** SARL au capital de 10 000 000 F CFA, dont le siège est sis à Abidjan Cocody, les II Plateaux, 7ème tranche, lot n°3080, ilot 254, BP 230 Cidex 3, prise en la personne de son représentant légal, Docteur QUENUM Guillaume, gérant, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 17 Avril 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°617 bis/18;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue, 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 16 Avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi16 Avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;
Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 06 avril 2018, monsieur VIDJANNAGNI Cossi Barthélémy, ayant pour conseil maître ZEBEYOUX Monique, a relevé appel du jugement N°4340 rendu le 14 février 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui en la cause a statué ainsi qu'il suit :
«Déclare monsieur VIDJANNAGNI Cossi Barthélémy recevable en son action ;
L'y dit cependant mal fondé ;
L'en déboute ;
Donne acte à la défenderesse de ce qu'elle se désiste à l'occasion de cette instance de sa demande reconventionnelle en remboursement de la somme de 38.544.687 francs ;
Condamne monsieur VIDJANNAGNI Cossi Barthélémy aux dépens. » ;
Il ressort des énonciations du jugement attaqué que par exploit en date du 05 décembre 2017, monsieur VIDJANNAGNI Cossi a attrait la SIGM Clinique Médicale la COLOMBE SARL par devant le Tribunal de Commerce aux fins de la voir condamner à lui payer la somme de 84.000.000 francs représentant l'indemnité d'occupation du bâtiment annexe ;

Au soutien de son action, monsieur VIDJANNAGNI expose qu'il est lié à la SIGM Clinique Médicale la COLOMBE par un contrat à usage professionnel portant sur sa villa bâtie sur le lot N°3080, ilot 254 sise à Abidjan Cocody 7ème Tranche ;

Il déclare avoir à la date du 07 janvier 2002, signé un avenant au contrat de bail, sous forme d'un protocole d'accord par lequel, le preneur a été autorisé à construire un bâtiment annexe pour les besoins d'extension de son activité ;

Il indique avoir précisé dans ledit protocole, qu'à la fin des travaux du bâtiment annexe, un expert serait désigné pour évaluer le coût de l'ouvrage et qu'un accord interviendrait entre les parties pour préciser les conditions et la durée d'amortissement du coût des travaux dudit bâtiment ;

Il affirme qu'à la fin des travaux, la défenderesse a sans raison, refusé de valider le protocole qu'il lui a soumis ;

Il fait savoir que le locataire a exploité le nouveau bâtiment depuis l'année 2003 sans payer les loyers et que se basant sur un loyer mensuel de 500.000 francs, il trouve que la défenderesse a depuis l'année 2009, amorti les frais de construction qui ont été évalués à dire d'expert à la somme de 38.544.687 francs ;

Il réclame donc une indemnité d'occupation qu'il évalue à la somme de 84.000.000 francs pour l'exploitation dudit bâtiment ;

La SIGM Clinique Médicale la COLOMBE forme reconventionnellement une demande en remboursement de la somme de 38.544.687 francs représentant le coût des travaux du nouveau bâtiment et souhaite une compensation de ce montant avec les loyers à échoir ;

Elle s'est par la suite désistée de sa demande reconventionnelle ;

Elle soulève la prescription partielle de l'action de monsieur VIDJANNAGNI Cossi et demande au Tribunal au cas où il accorderait une indemnité d'occupation, de ne prendre en compte que la période allant de l'année 2013 à 2018, la période précédente aux termes de l'article 16 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général étant prescrite ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a donné acte à la SIGM Clinique Médicale la COLOMBE de ce qu'elle s'est désistée de sa demande reconventionnelle et a débouté monsieur VIDJANNAGNI Cossi de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation aux motifs que les parties n'ont pas fixé de loyer pour ce qui est du bâtiment annexe et qu'il ne dispose donc pas d'éléments pour fixer de manière objective l'indemnité sollicitée ;

En cause d'appel, monsieur VIDJANNAGNI Cossi affirme que le Tribunal en refusant d'user de son pouvoir discrétionnaire

pour fixer le montant de l'indemnité d'occupation, a commis un déni de justice de sorte que sa décision mérite infirmation pour ce motif ;

Il explique qu'ils n'ont signé aucun contrat de bail s'agissant du bâtiment annexe et que les loyers n'ont pu être fixés à ce jour du fait du refus opposé par l'intimée à la signature du projet de protocole d'accord fixant le loyer de l'annexe à la somme de 500.000 francs alors qu'elle occupe et exploite les locaux depuis bientôt 15 ans ;

Il estime que la clinique qui a refusé de signer le protocole d'accord a violé la loi des parties contenue dans le protocole d'accord de l'année 2002, qu'elle a fait preuve de mauvaise foi et s'est enrichie sans cause à son détriment ;

Il souligne que c'est justement l'absence de loyer qui justifie l'action en payement de l'indemnité d'occupation qu'il réclame, la clinique étant un occupant sans droit ni titre ;

Il relève que la jurisprudence considère que l'occupant sans droit ni titre doit payer au propriétaire du bien, une indemnité d'occupation correspondant à la valeur locative du local et au préjudice subi par le propriétaire privé de la jouissance du bien durant le temps de son occupation ;

Il reproche au juge de n'avoir pas usé des pouvoirs que lui reconnait les dispositions des articles 47, 48, 49 et 65 du code de procédure civile pour ordonner une expertise immobilière puisqu'il s'agit d'une question technique consistant à évaluer le montant d'une indemnité d'occupation ;

Il demande à la Cour de dire que sa demande en paiement de l'indemnité d'occupation est justifiée et au besoin, désigner un expert immobilier à l'effet d'évaluer le montant de l'indemnité en tenant compte de la valeur locative du bâtiment annexe et la durée de l'occupation, à défaut, condamner la clinique à lui payer la somme de 84.000.000 francs à titre d'indemnité d'occupation ;

En réplique, la SIGM Clinique Médicale la COLOMBE, par le biais de son conseil la SCPA MOÏSE-BAZIE, KOYO & ASSA-

AKOH expose qu'à la suite de la signature du contrat de bail du 1er février 1997 elle a sollicité et obtenu l'autorisation d'édifier une annexe au bâtiment existant, suivant protocole d'accord en date du 07 janvier 2002 par lequel ils ont au travers des dispositions des articles 12 et 13 convenu de :

- Mandater un expert pour évaluer le coût de l'ouvrage réalisé par le locataire ;
- L'intervention d'un accord, suite à l'évaluation du coût de l'ouvrage, pour préciser les conditions et la durée d'amortissement des frais engagées par le locataire ;
- L'exonération pour le locataire de loyer au titre du nouveau bâtiment, et ce pendant toute la durée d'amortissement ;
- La fixation d'un complément de loyer cumulé à l'ancien, et ce au terme de l'amortissement des frais engagés par le locataire ;

Elle signale que les travaux d'extension à peine achevés en 2004, monsieur VIDJANNAGNI Cossi lui a fait signer un nouveau contrat prenant en compte les travaux d'extension et portant le loyer de 350.000 francs à 600.000 francs, ce qui l'a amené à manifester son intention d'obtenir le remboursement des sommes engagées ;

Elle souligne que le rapport d'expertise homologué par la Cour a évalué les constructions édifiées à la somme de 38.544.687 francs;

Elle indique qu'en lieu et place des propositions concrètes de remboursement de la somme de 38.544687 francs, fixée par le rapport homologué qu'elle attendait, monsieur VIDJANNAGNI lui a adressé en date des 24 et 30 octobre 2017, une mise en demeure de payer les loyers échus et impayés évalués provisoirement à la somme de 16.150.000 francs et une invitation à un règlement amiable pour le paiement d'une indemnité d'occupation portant sur le bâtiment annexe évaluée à la somme de 84.000.000 francs ;

Elle déclare avoir contesté cette mise en demeure, et monsieur VIDJANNAGNI Cossi a initié une procédure aux fins de voir ordonner son expulsion et prononcer sa

condamnation à lui payer la prétendue indemnité d'occupation ;

Elle affirme que le Tribunal n'a commis aucun déni de justice et que la demande en paiement de l'indemnité d'occupation est mal fondée ;

Elle soutient pour ce qui est du déni de justice invoqué, que le Tribunal ne s'est pas abstenu de juger puisqu'il ne lui appartenait pas de pallier à la carence de monsieur VIDJANNAGNI Cossi à qui il revenait d'apporter les éléments objectifs pour soutenir sa demande et qu'en se contentant, de produire pour seul élément, le protocole d'accord de mars 2003, rédigé unilatéralement et fixant un loyer à la somme de 500.000 francs, ce dernier n'a nullement justifié ses prétentions ;

Aussi, elle demande à la Cour de déclarer mal fondée la demande de condamnation à titre d'indemnité d'occupation aux motifs qu'elle est non seulement contraire à la commune intention des parties, mais elle contrevient en outre aux dispositions législatives et règlementaire applicables aux baux à usage professionnel ;

Elle estime que monsieur VIDJANNAGNI Cossi fait une analyse erronée des articles 12 et 13 du protocole d'accord du 7 janvier 2002 et aussi, preuve de mauvaise foi lorsqu'il affirme qu'ils ont convenu qu'immédiatement à l'issue de l'évaluation du coût des travaux de construction du bâtiment annexe, un loyer devait être fixé sur ledit bâtiment dont l'exonération du paiement devrait servir à amortir le coût de l'ouvrage ;

Elle fait savoir qu'ils ont au contraire convenu qu'un loyer serait fixé non pas à l'issue de l'évaluation du coût des travaux mais bien à l'expiration du délai de remboursement desdits travaux dont les conditions devaient être préalablement convenues entre les parties et pendant lequel aucun loyer relatif au bâtiment construit ne pouvait être réclamé ;

Elle souligne que c'est justement parce que le projet de protocole de mars 2003 contrevenait à leur volonté exprimée dans le protocole du 07 janvier 2002 qu'elle a refusé en son temps de l'entériner ;

Elle précise que l'indemnité d'occupation sollicitée ne peut remonter à l'année 2002, mais tout au mieux, au mois de septembre 2009, ramenant ainsi son montant à la somme de 44.000.000 francs arrêtée au mois de décembre 2017 et non à la somme de 84.000.000 francs ;

Poursuivant, elle soutient que le paiement de l'indemnité d'occupation tire son fondement des dispositions de l'article 115 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qui précisent que : « A l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts. » ;

Elle fait valoir que le protocole d'accord du 07 janvier 2002, ne prévoit nullement que cette nouvelle construction fera l'objet d'un bail distinct de celui portant sur l'ancien bâtiment en ce sens qu'il a été prévu que cette construction donnera lieu, après amortissement, à un complément de loyer cumulé au loyer ancien de sorte qu'elle fait partie intégrante du bail du 1er janvier 1997 renouvelé le 1er janvier 2004 ;

Pour elle, eu égard au montant du loyer passé en 2004 de 350.000 francs à 600.000 francs, il ne fait nul doute que monsieur VIDJANNAGNI Cossi a tenu compte de la nouvelle construction pour fixer le nouveau prix du bail, surtout que la construction nouvelle litigieuse fait incontestablement partie intégrante du bail à usage professionnel, toujours en cours et pour lequel, aucune demande d'indemnité d'occupation, pour cette nouvelle construction, ne peut être formulée ;

Enfin, visant l'article 16 de l'acte uniforme précité qui dispose que : « Les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants et non commerçants, se prescrivent par

cinq ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions plus courtes. », elle relève que si par extraordinaire la Cour devait accorder à l'appelant une indemnité d'occupation, ladite indemnité ne pourrait porter que sur la période d'avril 2013 à avril 2018 ;

Répondant à ces moyens et prétentions monsieur VIDJANNAGNI Cossi affirme que contrairement aux déclarations de l'intimée, il n'a pas fondé sa demande en paiement de l'indemnité d'occupation sur le projet de protocole d'accord de mars 2003, mais plutôt sur la réalité factuelle du dossier et sur le protocole d'accord de janvier 2002 ayant autorisé les travaux de l'annexe et énoncé les conditions ainsi que la durée d'amortissement du coût desdits travaux ;

Il prétend qu'il n'y a aucune mauvaise foi de sa part puisque la volonté réelle des parties au protocole d'accord du 07 janvier 2002 était qu'un loyer soit immédiatement appliqué sur le bâtiment annexe après l'évaluation du coût des travaux, ce qui l'a amené à proposer le protocole de mars 2003 et que contrairement aux allégations de la Clinique, le loyer complémentaire qui devait être cumulé avec le loyer du bâtiment principal est celui qui devait être fixé à l'expiration du délai de remboursement du coût des travaux ;

Il fait savoir qu'il n'entend pas conserver à l'issue du bail les travaux d'extension réalisés uniquement pour les besoins de l'activité, les locaux étant destinés à un usage d'habitation ;

Il demande alors à la clinique de prendre ses dispositions pour enlever ses constructions conformément à l'article 6 du contrat de bail du 1er janvier 2004 ;

Il soutient que c'est à tort que la Clinique plaide l'absence de base légale de l'indemnité d'occupation, ladite demande est justifiée comme fondée sur le protocole d'accord de janvier 2002 qui aux termes des dispositions de l'article 1134 du code civil, tient lieu de loi entre les parties ;

Sur la prescription partielle invoquée, il répond que l'article 16 de l'acte uniforme portant droit commercial général ne

peut en l'espèce trouver application aux motifs qu'il s'agit d'obtenir la réparation d'un dommage résultant de la violation de l'article 13 du protocole d'accord de janvier 2002 et que cette indemnité qui est en réalité un dédommagement est soumise à la prescription trentenaire ;

DES MOTIFS

I- EN LA FORME

A- Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont conclu ;

Qu'il sied de statuer par arrêt contradictoire ;

B- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que monsieur VIDJANNAGNI Cossi Barthélémy a relevé appel du jugement N°4340 rendu le 14 février 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans les délai et forme prescrits par la loi ;

Qu'il y a lieu de recevoir son appel ;

II- AU FOND

Considérant que monsieur VIDJANNAGNI Cossi sollicite l'infirmation du jugement critiqué au motif que son action en paiement de l'indemnité d'occupation est justifiée parce qu'ils n'ont fixé de loyers concernant le bâtiment annexe et que c'est à tort que le Tribunal l'a débouté de sa demande, faisant valoir l'absence de loyer alors qu'il avait la possibilité de désigner par décision avant dire droit, un expert immobilier à l'effet d'évaluer le montant de l'indemnité sollicitée ;

Considérant que l'indemnité d'occupation est une indemnité due par le preneur qui à l'expiration du contrat de bail, se maintient dans les lieux et, l'occupant désormais sans droit, ni titre, ne doit plus un loyer mais une indemnité d'occupation;

Qu'en matière commerciale, la question de cette indemnisation est réglée par l'article 115 de l'acte uniforme portant droit commercial général qui détermine les conditions en ces termes : « A l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur, doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts. » ;

Qu'il ressort de l'analyse de cette disposition que l'indemnité d'occupation n'est due qu'à la fin du bail et lorsque l'occupant refuse de libérer les locaux ;

Que le montant du loyer tel qu'il résulte dudit article ne sert que d'indice pour le calcul de l'indemnité d'occupation ;

Que monsieur VIDJANNAGNI Cossi ne peut se prévaloir du fait que des loyers n'aient pas été fixés pour ce qui est du bâtiment annexe pour réclamer le paiement d'une indemnité d'occupation ;

Considérant qu'au dossier de la procédure ne figure aucune pièce attestant que les parties ont mis fin à leur contrat ;

Qu'il n'est pas contesté que le contrat initial qui a été modifié suivant avenant en date du 07 janvier 2002 pour autoriser la construction du bâtiment, est jusqu'alors en cours d'exécution, l'avenant d'un contrat de bail n'étant qu'une mise à jour concertée du bail de location entre les parties et consiste donc en un ajout au bail principal ;

Que le contrat initial des parties n'ayant pas pris fin, le maintien de la Clinique dans les lieux reste encore justifié et n'étant donc pas un occupant sans droit ni titre, il ne peut lui être réclamée en l'état, le paiement d'une indemnité d'occupation ;

Qu'il sied de déclarer monsieur VIDJANNAGNI Cossi mal fondé en sa demande et de confirmer la décision attaquée par substitution de motifs.

1- Sur les dépens

Considérant que monsieur VIDJANNAGNI Cossi Barthélémy succombe à l'instance ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort :

En la forme,

Reçoit monsieur VIDJANNAGNI Cossi Barthélémy en son appel relevé du jugement N°4340 rendu le 14 février 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan;

Au fond,

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris par substitution de motifs ;

Met les dépens à sa charge ;

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.

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

Maître KOUA K. André
Greffier

N° 00282823

D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 11 JUIL 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 55
N° 1156 Bord. 0381/85
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre