

APPEL 508 du 02/05/17

3000
75

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 JANVIER 2018**

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4060/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU
10/01/2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 10 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames TANO A Isabelle épouse DIAPPONON, TRAORE née KOUAO Marthe, messieurs N'GUESSAN K. Eugène et COULIBALY ADAMA, Assesseurs ;

Affaire :

Monsieur DJECKA NJOH Emmanuel

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

C/

Monsieur YOMB Joseph Pascal

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

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Monsieur DJECKA NJOH Emmanuel, né le 08 Mars 1963 à Douala/Cameroun, contrôleur de gestion, de nationalité camerounaise, demeurant à Abidjan Yopougon quartier Maroc, Téléphone: 05 94 15 23;

Demandeur;

Déclare monsieur DJECKA NJOH Emmanuel irrecevable en son action pour défaut de qualité;

d'une part,

Et

Déclare monsieur YOMB Joseph Pascal irrecevable en sa demande reconventionnelle d'annulation des contrats de baux à construction des 10/06/2012 et 05/06/2015 et de condamnation de monsieur BANG M'BOCK David au paiement de dommages intérêts ;

Monsieur YOMB Joseph Pascal, majeur, mécanicien, de nationalité camerounaise, demeurant à Abidjan Cocody Riviera M'POUTO, Téléphone: 07 82 63 25;

Défendeur;

d'autre part,

Déclare sa demande de condamnation de monsieur DJECKA NJOH Emmanuel au paiement de dommages intérêts recevable ;

Enrôlée pour l'audience du 22 novembre 2017, l'affaire a été appelée ; Une mise en état a été ordonnée et confiée au Juge DIAPPONON née TANO A. Isabelle et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 décembre 2017 ;

L'y dit cependant mal fondé ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°1364/2017 ;

L'en déboute ;

Fais masse des dépens de l'instance et les met à la charge des parties, chacune pour moitié.

A l'audience du 27 décembre 2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 10 janvier 2018;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL



EBW def

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

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit en date du 14 novembre 2017, monsieur DJECKA NJOH Emmanuel a fait servir assignation à monsieur YOMB Joseph Pascal d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 22 novembre 2017, aux fins d'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Ordonner le déguerpissement du défendeur de la parcelle de terre sise à la Riviera Anono, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;
- Ordonner la démolition du garage et des trois magasins érigés sur ladite parcelle;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Condamner le défendeur aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, monsieur DJECKA NJOH Emmanuel expose que suivant contrat de bail à construction d'une durée de 16 années conclu avec monsieur KOUTOUAN Joachim Germain, propriétaire terrien, et expirant en l'an 2031, il est le locataire d'une parcelle de terrain de 700 m² sise à Anono Riviera;

Il explique que monsieur YOMB Joseph Pascal occupe ladite parcelle sur laquelle il a érigé, en matériaux provisoires, un garage d'entretien et de réparation des véhicules;

Il ajoute que pour la bonne exécution du contrat de bail à construction dont il est bénéficiaire, il a, par exploit d'huissier de justice, servi congé au défendeur, à l'effet de libérer lesdits lieux ;

Mais, précise-t-il, pour des raisons qu'il ignore, avec le soutien de monsieur KOUTOUAN Joachim Germain, ce dernier refuse de lui céder la parcelle de terre dont il est locataire;

Il indique qu'il a saisi le tribunal de céans, qui a enjoint à son bailleur de mettre la parcelle à sa disposition, suivant jugement rendu le 1er décembre 2015, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel d'Abidjan;

Il fait noter que ces décisions ont été signifiées à monsieur KOUTOUAN

Joachim Germain et dénoncées à monsieur YOMB Pascal, mais, continuant de se maintenir dans les lieux et marquant ainsi son refus de s'exécuter, il a édifié, en plus du garage en matériaux provisoires qui existait sur la parcelle, trois autres magasins;

Selon lui, le défendeur se maintient illégalement sur la parcelle de terre lui causant ainsi un préjudice qui s'aggrave chaque jour;

Il souligne que face à la léthargie de monsieur KOUTOUAN Joachim Germain et au refus de monsieur YOMB Pascal de lui céder la parcelle louée, il a initié la présente procédure à l'effet de faire cesser le trouble de jouissance dont il est victime;

C'est pourquoi, il sollicite le déguerpissement de monsieur YOMB Joseph Pascal de la parcelle de terre sise à Riviera Anono qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, ainsi que la démolition du garage et des magasins y érigés;

En réplique, monsieur YOMB Joseph Pascal soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action de monsieur DJECKA NJOH Emmanuel pour défaut de qualité, au motif qu'il n'est pas propriétaire de la parcelle litigieuse et que le seul bail à construction dont il est bénéficiaire ne peut constituer un titre de propriété lui permettant d'obtenir son déguerpissement ;

Il précise qu'en effet, ce dernier loue avec madame DOUA AMMA Mélanie et monsieur MINYEM II, la parcelle de terrain de 1.200 m2 appartenant à monsieur KOUTOUAN Joachim, depuis 2008;

Il fait valoir que suivant bail commercial en date du 14/05/2002, d'une durée indéterminée, monsieur KOUTOUAN Joachim Germain lui loue un terrain urbain nu sis à Abidjan dans la commune de Cocody village Anono d'une superficie de mille deux cent (1.200) mètre carrée, formant le lot numéro 5032 llot 66 bis du lotissement villageois d'ANONO qui ne faisait l'objet d'aucune occupation ou location antérieure, moyennant une caution de 200.000 F CFA et un loyer mensuel de 50.000 F CFA, en vue d'y installer un garage mécanique.;

Il ajoute que par la suite, l'idée de bâtir des immeubles lui étant venue, il a sollicité la communauté Camerounaise à laquelle il fait partie pour l'aider financièrement à la réalisation de ce projet et celle-ci a dépêché quatre (04) représentants à savoir messieurs HONLA MICHELINE, NGO YON, MINYEM II et DJECKA NJOH, qui s'ajoutant à lui, ont conclu avec le propriétaire terrien le contrat de bail à construction ;

Il indique que quelque temps plus tard, se rendant compte qu'elle ne pouvait plus continuer le projet en raison de plusieurs dissensions en son

sein, la communauté camerounaise l'a abandonné entre ses seules mains;

Aussi, s'est-il associé, avec monsieur MINYEM II habitant le même quartier pour réaliser le projet et un bâtiment de dix (10) studios et deux (02) magasins a été construit ;

Il précise que plus tard, il a été informé par son associé que monsieur DJECKA NJOH Emmanuel fait partie de l'affaire et que ayant en charge la conduite des travaux, il a reçu de ce dernier, la somme d'un million quatre cent vingt-cinq mille francs (1.425.000 F) CFA ;

Contre toute attente, poursuit-il, monsieur DJECKA NJOH Emmanuel et monsieur BANG M'BOCK David ont signé avec monsieur KOUTOUAN Joachim Germain, les 10/06/2012 et 05/06/2015, un bail à construction sur une partie de la parcelle soit 700 m²;

Selon lui, cette convention a été conclu en fraude de ses droits puisque le bail à construction dont il bénéficiaire sur la même parcelle n'a pas été annulée et continue d'être exécuté par lui, de bonne foi, puisqu'il paie régulièrement ses loyers au bailleur ;

Il conclut que cette situation lui cause un réel préjudice qui mérite réparation ;

C'est pourquoi, il sollicite reconventionnellement l'annulation du bail à construction conclu les 10/06/2012 et 05/06/2015 par son bailleur avec messieurs DJECKA NJOH Emmanuel et BANG M'BOCK David, ainsi que la condamnation de messieurs DJECKA NJOH Emmanuel et BANG M'BOCK David à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

En réaction à cette réplique, monsieur DJECKA NJOH Emmanuel fait savoir que le bail à construction du 28/03/2008 signé entre monsieur KOUTOUAN Joachim Germain d'une part et madame DOUA Amma Mélanie et lui-même, d'autre part, porte sur une superficie de 1200 m² objet du titre de propriété du lot n° 5032, îlot 66 bis du lotissement d'Anono village ;

Il fait observer qu'il est clairement indiqué à la page 3 de ce bail à construction, que le terrain concerné par le présent bail à construction est libre de toute occupation et qu'une copie de l'exploit de congé a été remise au preneur, à savoir monsieur YOMB Joseph Pascal qui ne l'a pas contesté ;

Il en déduit que les deux baux sont donc distincts et ne portent pas sur le même objet, contrairement à ce que soutient le défendeur;

Pour lui, en plus du bail signé sur la parcelle de 700 m² occupée par le

garage, monsieur YOMB Joseph Pascal a été régulièrement informé par monsieur KOUTOUAN Joachim Germain, de sa décision de ne plus reconduire le contrat verbal qui les liait ;

Il relève que par conséquent, le contrat de bail à durée indéterminée dont il se prévaut est inopérant, nul et de nul effet ;

Sur la demande d'annulation du bail à construction dont il est lui-même bénéficiaire, monsieur DJECKA NJOH Emmanuel prétend que le défendeur n'étant pas partie à cette convention, il n'a ni qualité ni intérêt à en demander l'annulation ;

Pour toutes ces raisons, il sollicite que le tribunal rejette la demande reconventionnelle de monsieur YOMB Joseph Pascal comme étant mal fondée ;

En réplique à cette prétention, le défendeur insiste sur le fait que les baux des 28/03/2008 et 10/06/2012 concernent la même parcelle, mais celui du 10/06/2012, porte sur une superficie réduite de 700 m2 ;

Il fait remarquer que c'est ce qui explique que madame DOUA AMMA Mélanie épouse YOMB ait assigné messieurs DJECKA N'JOH Emmanuel, BANG M'BOCK David et KOUTOUAN Joachin en résiliation du bail en construction du 10/06/2012 ;

De même, poursuit-il, suivant une sommation interpellative en date du 28/11/2017, le demandeur reconnaît devoir 28 mois d'arriérés de loyers à monsieur KOUTOUAN JOACHIN sur la base du bail du 28/03/2008 ;

Pour finir, il souligne que le congé dont se prévaut monsieur DJECKA N'JOH Emmanuel n'a jamais été validé de sorte que n'ayant pas été l'objet d'une décision d'expulsion, son contrat est valable ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur YOMB Joseph Pascal a comparu et a même fait valoir ses moyens de défense;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 ;

-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, monsieur DJECKA NJOH Emmanuel sollicite le déguerpissement de monsieur YOMB Joseph Pascal des lieux qu'il occupe et la démolition des constructions y érigées;

Et reconventionnellement, le défendeur demande l'annulation des contrats de bail à construction des 10/06/2012 et 05/06/2015, ainsi que la condamnation du demandeur et de monsieur BANG M'BOCK David à lui payer la somme de cinquante millions de francs (50.000.000 F) CFA;

Les demandes de déguerpissement et d'annulation étant indéterminées, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Sur la recevabilité de la demande principale

°Sur le moyen tiré du défaut de qualité du demandeur

Monsieur YOMB Joseph Pascal prétend que l'action de monsieur DJECKA NJOH Emmanuel est irrecevable pour défaut de qualité, au motif qu'il n'est pas propriétaire des locaux qu'il occupe ;

Aux termes de l'article 3 du code de procédure civile commerciale et administrative dispose que : *« 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 pour agir en justice»*

De ces dispositions, il résulte que la recevabilité d'une action suppose la réunion de trois conditions cumulatives :

-Il faut d'abord justifier d'un intérêt, notamment que l'exercice de l'action en justice présente un intérêt juridique, c'est-à-dire, un avantage direct que procure au demandeur, la reconnaissance par le juge de la légitimité de sa prétention;

-ensuite, avoir la capacité à ester en justice qui suppose l'aptitude d'une personne à jouir et à exercer ses droits ;

-et enfin avoir la qualité pour agir c'est-à-dire disposer d'un titre juridique qui donne pouvoir ou le droit de solliciter du juge, l'examen de sa prétention ;

En l'espèce, c'est la qualité pour agir de monsieur DJECKA NJOH Emmanuel qui est en cause ;

Il est constant que la parcelle de 700m² sise à Anono Riviera de laquelle le demandeur sollicite le déguerpissement de monsieur YOMB Joseph Pascal, est la propriété de monsieur KOUTOUAN Joachim Germain ;

Il est également constant que pour solliciter le déguerpissement du défendeur, monsieur DJECKA NJOH Emmanuel se prévaut d'un bail à construction conclu avec ce dernier ;

Or, ce bail à construction ne constitue pas un titre de propriété sur la parcelle de terrain de sorte que le demandeur ne peut s'en prévaloir pour solliciter le déguerpissement de monsieur YOMB Joseph Pascal et la démolition des constructions érigées sur la parcelle litigieuse;

Dans ces conditions, n'ayant pas fait la preuve, en dehors du contrat portant sur la parcelle litigieuse dont il est bénéficiaire, du titre qui lui donne le pouvoir de solliciter du juge, l'examen de ses prétentions, la fin de non-recevoir invoquée par monsieur YOMB Joseph Pascal, doit être déclarée bien fondée ;

En conséquence, l'action de monsieur DJECKA NJOH Emmanuel doit être déclarée irrecevable pour défaut de qualité;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

Sur la demande d'annulation des contrats de bail à construction des 10/06/2012 et 05/06/2015

Monsieur YOMB Joseph Pascal sollicite l'annulation des baux à construction des 10/06/2012 et 05/06/2015 conclus entre monsieur KOUTOUAN Joachim Germain et messieurs DJECKA NJOH Emmanuel et BANG M'BOCK David ;

De l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative précités, il ressort que la recevabilité de l'action en justice est soumise à trois conditions liées à la qualité, à la capacité et à l'intérêt pour agir en justice ;

En outre, en vertu du principe de l'effet relatif des contrats résultant des dispositions l'article 1165 du code civil, une partie ne peut se prévaloir d'un

contrat auquel il n'a pas pris part ;

Or, en l'espèce, il est constant comme provenant des pièces et écritures versées au dossier que le défendeur n'est pas partie aux deux contrats de bail à construction en date des 10/06/2012 et 05/06/2015 conclus entre monsieur KOUTOUAN Joachim Germain et messieurs DJECKA NJOH Emmanuel et BANG M'BOCK David dont il sollicite l'annulation ;

Il s'ensuit que le défendeur n'a pas qualité pour agir, c'est-à-dire qu'il ne dispose pas d'un titre juridique qui lui donne le pouvoir ou le droit de solliciter du tribunal de céans, l'examen de sa demande en annulation;

Dans ces conditions, en application de l'article 3 précité, il y a lieu de déclarer cette demande irrecevable pour défaut de qualité;

Sur la demande de condamnation de monsieur BANG M'BOCK David au paiement de dommages intérêts

Monsieur YOMB Joseph Pascal sollicite la condamnation de monsieur DJECKA NJOH Emmanuel et monsieur BANG M'BOCK David à lui payer la somme de 50.000.000F CFA à titre de dommages intérêts ;

Or, de l'acte d'assignation en date du 14 novembre 2017 qui saisit le tribunal de céans, il s'établit que monsieur BANG M'BOCK David n'est pas partie à la présente instance puisqu'il n'a pas été assigné à y comparaître;

En conséquence, la demande de paiement dirigée contre ce dernier doit être déclarée irrecevable ;

Sur la demande de condamnation de monsieur DJECKA NJOH Emmanuel au paiement de dommages intérêts

La demande de paiement de dommages-intérêts dirigée contre monsieur DJECKA NJOH Emmanuel a été initiée suivant les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de la demande de condamnation de monsieur DJECKA NJOH Emmanuel au paiement de dommages intérêts

Monsieur YOMB Joseph Pascal sollicite la condamnation de monsieur DJECKA NJOH Emmanuel à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts;

Aucun rapport contractuel n'existant entre les susnommés, c'est sur le fondement de l'article 1382 du code civil qui dispose que: « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* » ;

La réparation ainsi sollicitée résultant de la responsabilité délictuelle de la défenderesse, est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, des éléments du dossier, il ne ressort pas la preuve de la faute commise par monsieur DJECKA NJOH Emmanuel, de sorte que les conditions de sa responsabilité ne sont pas réunies ;

En conséquence, il y a lieu de dire monsieur YOMB Joseph Pascal mal fondé en sa demande et de l'en débouter;

Sur les dépens

Les deux parties succombent ainsi à l'instance ;

Il y a lieu de faire masse des dépens et de les mettre à leur charge, chacune pour moitié;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare monsieur DJECKA NJOH Emmanuel irrecevable en son action principale pour défaut de qualité;

Déclare monsieur YOMB Joseph Pascal irrecevable en sa demande reconventionnelle d'annulation des contrats de bail à construction des 10/06/2012 et 05/06/2015 et de condamnation de monsieur BANG M'BOCK David au paiement de dommages-intérêts ;

Déclare sa demande de condamnation de monsieur DJECKA NJOH Emmanuel au paiement de dommages-intérêts recevable ;

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Fais masse des dépens de l'instance et les met à la charge des parties, chacune pour moitié.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. / .



9N' 00286050

O.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 14 FEB 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F. 12
N. 249 Bord. 87/5

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre