

3000
ME

KF/KP/KS
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4072/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 08/02/2018

Affaire :

Monsieur AOUA dit N'GODJIGUI
TOURE

(Maître YEO Massékro)

Contre
Banque Atlantique

(Maître EKA)

DECISION :

Contradictoire

Rejette l'exception d'irrecevabilité tirée
de l'autorité de la chose jugée soulevée
par la BACI ;

Reçoit l'action de Monsieur AOUA dit
N'Godjigui Touré ;

Reçoit également la demande
reconventionnelle de la BACI ;

Déclare Monsieur AOUA dit N'Godjigui
Touré mal fondé en ses demandes ;

L'en déboute ;

Déclare par contre la Banque
Atlantique Côte d'Ivoire en abrégé
BACI partiellement fondée en sa
demande reconventionnelle ;

Condamne Monsieur AOUA dit
N'Godjigui Touré à lui payer la somme
de 1.000.000 F CFA à titre de
dommages-intérêts pour procédure
abusives et vexatoire ;

Le condamne aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 FEVRIER 2018

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

Docteur **KOMOIN François**, Président du Tribunal

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse **DJINPHIE** et
Messieurs N'GUESSAN GILBERT, DOUDOU STEPHANE,
SILUE DAODA, AMUAH DAVID, DICOH BALAMINE
Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KOUTOU AYA GERTRUDE** épouse
GNOU, Greffier ;

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

Monsieur AOUA DIT N'GODJIGUI TOURE, né vers 1931 à
Duékoué, de nationalité ivoirienne, commerçant, demeurant à
Duekoué ;

Demandeur représentée par **son conseil, Maître YEO**
MASSEKRO, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant
au Plateau, face stade Félix Houphouët-Boigny, immeuble SCIA 9,
5^{ème} étage, porte 53, 04 BP 2811 Abidjan 04, Tél : 20 21 87 29,
Fax : 20 21 88 13, Email : yeomassekro@yahoo.fr ;

D'une part

La Banque Atlantique, SA avec conseil d'administration, dont le
siège social est sis à Abidjan, Avenue NOGUES, Immeuble
Atlantique, 01 BP 522 Abidjan 01, Tél : 20 21 28 04, Fax : 20 21 07
98, prise en la personne de son représentant légal, son Directeur
Général, Monsieur **KONE ABIB**, domicilié audit siège social ;

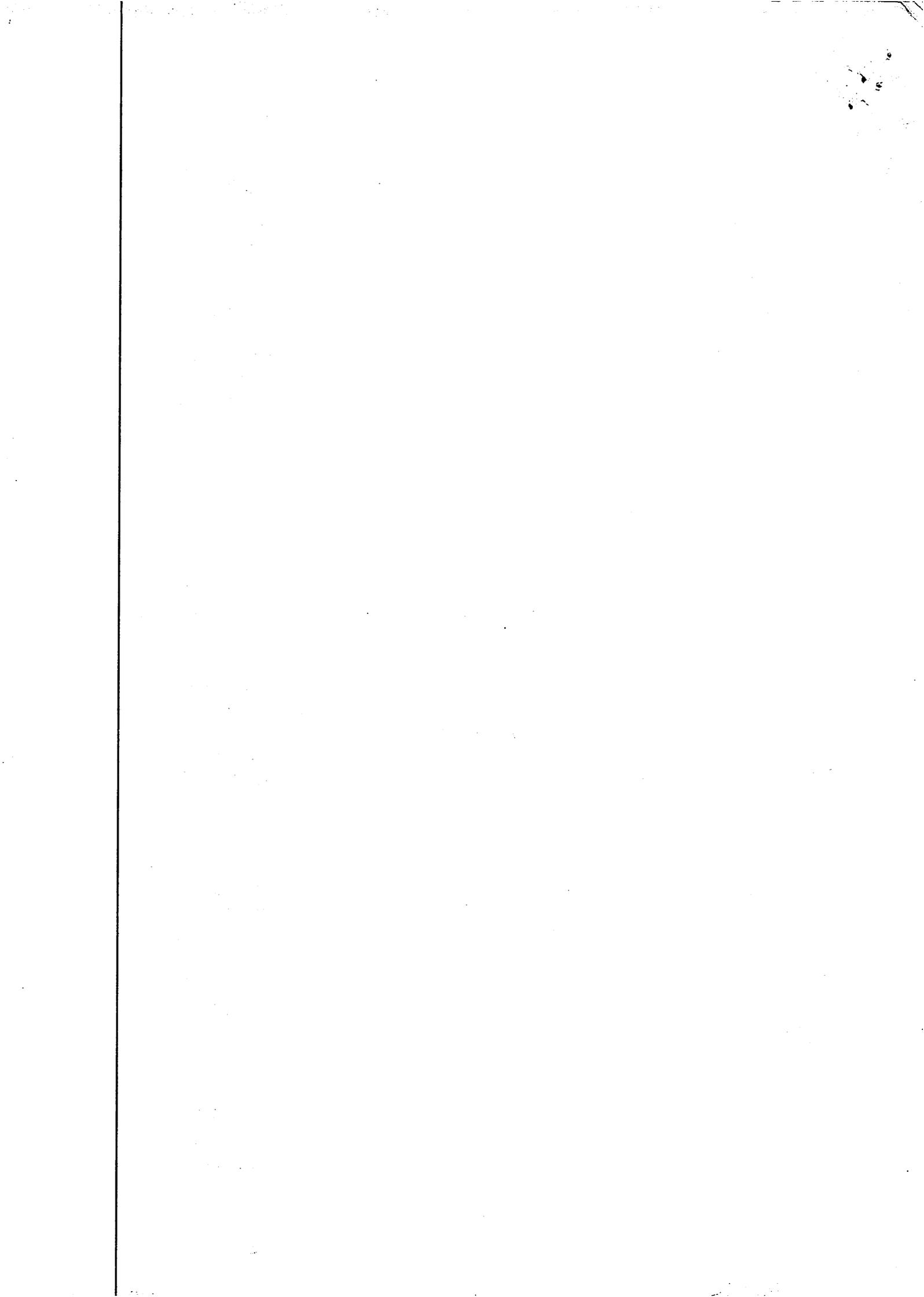
Défenderesse représentée par **Maître EKA**, Avocat à la Cour
d'Appel comparaisant ;

D'autre part

Enrôlée pour l'audience du 30 novembre 2017, l'affaire a été
appelée, une instruction a alors été ordonnée, confiée au juge
ZUNON Joël et la cause renvoyée à l'audience publique du 12



220578
21 Jan



janvier 2018 ;

Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n°4072/2017 du 08 janvier 2018 ;

A cette date, l'affaire a été mise en délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 08 février 2018 ;

Advenue cette audience, le tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement comme suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs prétentions et moyens ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

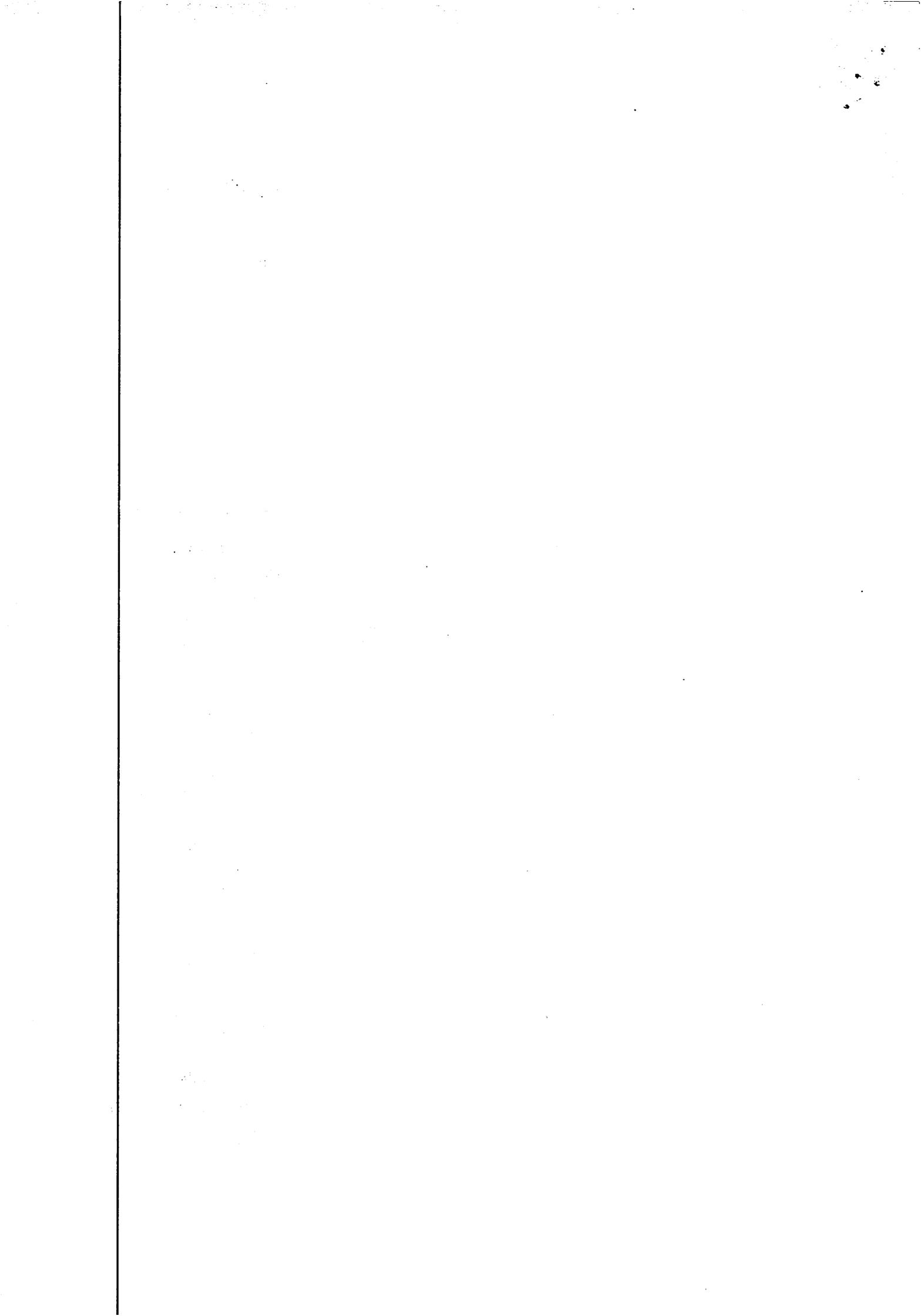
Par exploit d'huissier du 20 octobre 2017, **Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré** a assigné **la Banque Atlantique Côte d'Ivoire en abrégé BACI, SA** d'avoir à comparaitre le 30 novembre 2017 devant le Tribunal de commerce de céans pour s'entendre :

- déclarer son action recevable et fondée ;
- ordonner à la BACI de lui restituer son terrain nu, sous astreinte comminatoire de 1.000.000 F CFA par jour de retard ;
- condamner à lui payer la somme de 48.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'occupation ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré fait savoir que suivant un contrat de bail à construction, la BACI devait construire sur un terrain lui appartenant une agence pour ses activités bancaires ;

Il ajoute que malheureusement le bail à construction n'a pu aller à son terme par la seule volonté de la défenderesse qui l'a résilié ;

Que les travaux de construction de l'agence se sont arrêtés au niveau R+ 1 ;



Il indique que les travaux ayant été arrêtés pendant la durée du bail, la BACI en a acquis la propriété conformément à l'article 4 du contrat de bail à construction ;

Il ajoute que l'un des effets de la résiliation du bail à construction étant de mettre les parties dans leur état initial, la BACI doit alors lui rendre son terrain libéré de toutes ses constructions ;

Que cependant, depuis le 26 juin 2013, date de la résiliation du bail, la défenderesse continue de maintenir ses constructions sur son sol, et que par ce fait, elle occupe sans droit ni titre son immeuble ;

Il souligne que les constructions en forme d'agence de banque sont inachevées et lui sont préjudiciables du moment qu'il n'exerce aucune activité bancaire et qu'il ne peut non plus les utiliser à d'autres fins ;

Il réclame donc une indemnité d'occupation d'un montant de 48.000.000 F CFA ;

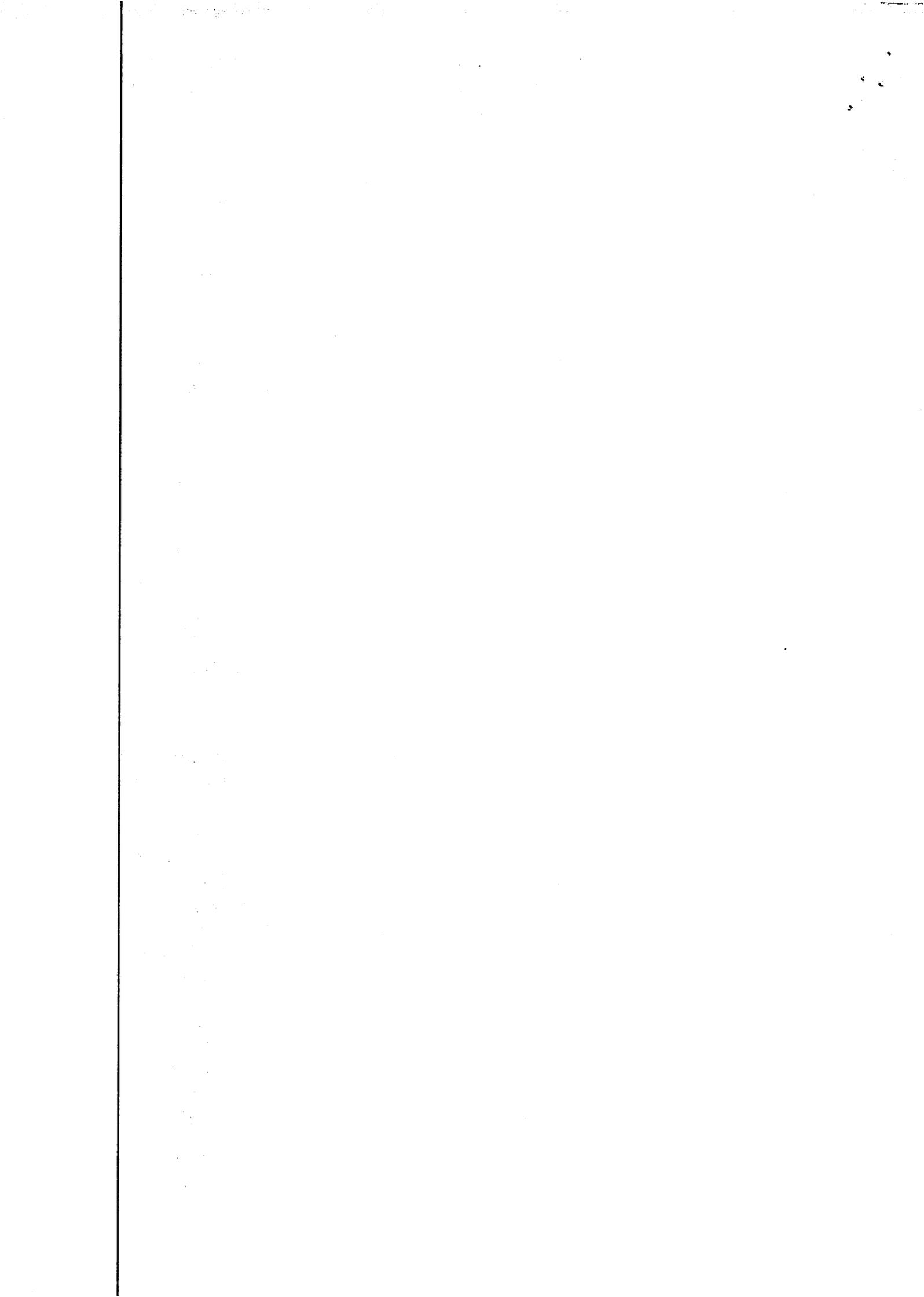
En réplique, la BACI conclut *in limine litis* à l'irrecevabilité de l'action pour autorité de la chose jugée ;

Elle expose à cet effet qu'à la suite de la fusion-absorption de la COBACI par la BACI, fusion intervenue dans le courant de 2008, la BACI, venant aux droits de la COBACI, a procédé à la résiliation du contrat de bail à construction avec Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré le 26 juin 2013 ;

Estimant que cette résiliation unilatérale du bail, poursuit-elle, faite d'une part, avant le terme du contrat et d'autre part, sans qu'il ait pu bénéficier des constructions qui devraient lui revenir en fin de bail comme convenu lui cause un préjudice, Monsieur AOUA a intenté une action en responsabilité contractuelle et en paiement de dommages-intérêts ; et que le Tribunal de commerce, faisant droit à sa demande, l'a condamnée à lui payer la somme de 28.800.000 F CFA représentant le reliquat des loyers jusqu'à la fin du contrat soit fin juillet 2016 et lui a octroyé la somme de 25.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1147 du code civil ;

Elle souligne que le pourvoi par elle formé contre le jugement ayant été rejeté, Monsieur AOUA a poursuivi l'exécution de la décision et a obtenu d'elle le paiement intégral du montant des condamnations prononcées soit la somme de 59.237.768 F CFA ;

Elle indique que pour elle, le litige était clos, et qu'elle a été



surprise de recevoir une nouvelle assignation de Monsieur AOUA, lui réclamant la restitution de son immeuble et le paiement d'une indemnité d'occupation ;

Elle relève que dans la première action du 07 juillet 2014 qui a donné lieu au jugement du 22 janvier 2015 entièrement exécuté, le demandeur réclamait sa condamnation à lui payer des dommages-intérêts pour résiliation anticipée du contrat du 03 août 2007, non mise en valeur du terrain pris à bail et paiement des loyers restant à courir de juillet 2013 à juillet 2016 ;

La BACI estime, dès lors, que les demandes du 07 juillet 2014 et les présentes du 20 octobre 2017 visant à constater une résiliation anticipée du bail et à obtenir subséquemment le paiement d'arriérés de loyers ou une indemnité d'occupation et des dommages-intérêts pour non mise en valeur du terrain, ont en réalité le même objet, qui est « *le constat d'une résiliation anticipée du bail à construction* » ayant existé entre les parties et la réparation du préjudice subi par Monsieur AOUA du fait de cette résiliation anticipée ;

Elle ajoute que la cause est le même contrat de bail à construction du 03 août 2007, et que les parties sont également les mêmes dans les deux procédures, Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré étant le demandeur et la BACI, la défenderesse ;

Elle précise qu'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 d'un 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* » ;

Elle indique que dans le cas d'espèce, la procédure du 20 octobre 2017 étant identique à celle du 07 juillet 2014, tant au niveau de l'objet, de la cause que des parties, il y a lieu de déclarer Monsieur AOUA irrecevable en son action pour autorité de la chose jugée ;

La BACI conclut subsidiairement au fond au mal fondé des demandes de Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré ;

Elle argue de ce que la demande selon laquelle le Tribunal devra constater que la résiliation anticipée du contrat de bail a eu pour conséquence de mettre les parties dans leur rapport initial est dénuée de tout fondement ;

Que la résiliation qui concerne exclusivement les contrats à exécution successive ne prend effet que pour l'avenir ; Les

Faint text block in the upper left quadrant.

Faint text block in the middle left quadrant.

Faint text block in the lower left quadrant.

Faint text block in the bottom left quadrant.

Faint text block in the upper right quadrant.

Faint text block in the middle right quadrant.

Faint text block in the lower right quadrant.

Faint text block in the bottom right quadrant.

prestations ayant existé entre les parties ne peuvent être restituées, en tout cas en ce qui concerne le preneur, dès lors que la jouissance avérée ou supposée qu'il a pu avoir du local ne peut être restituée ; Et que c'est justement à ce titre que Monsieur AOUA a obtenu du Tribunal de commerce la somme de 28.800.000 F CFA correspondant aux loyers à courir de juillet 2013 à juillet 2016 ;

Elle ajoute que le contrat ayant été résilié, cette résiliation a entraîné immédiatement la reprise du local avec les constructions, furent-elles inachevées, par le propriétaire, Monsieur AOUA ;

Qu'en effet, depuis fin juin 2013, date de la résiliation anticipée du contrat de bail à construction, il est détenteur et propriétaire des locaux qu'elle n'a, au demeurant, jamais occupé ;

Et que c'est en réparation des dommages à lui causés par cette rupture anticipée que le tribunal lui alloué la somme de 25.000.000 F CFA de dommages-intérêts ;

Monsieur AOUA est dès lors mal venu, prétend-elle, à demander à nouveau la résiliation du contrat de bail à construction qui a déjà été prononcée, la remise des parties dans leur état initial et l'octroi d'une indemnité d'occupation ;

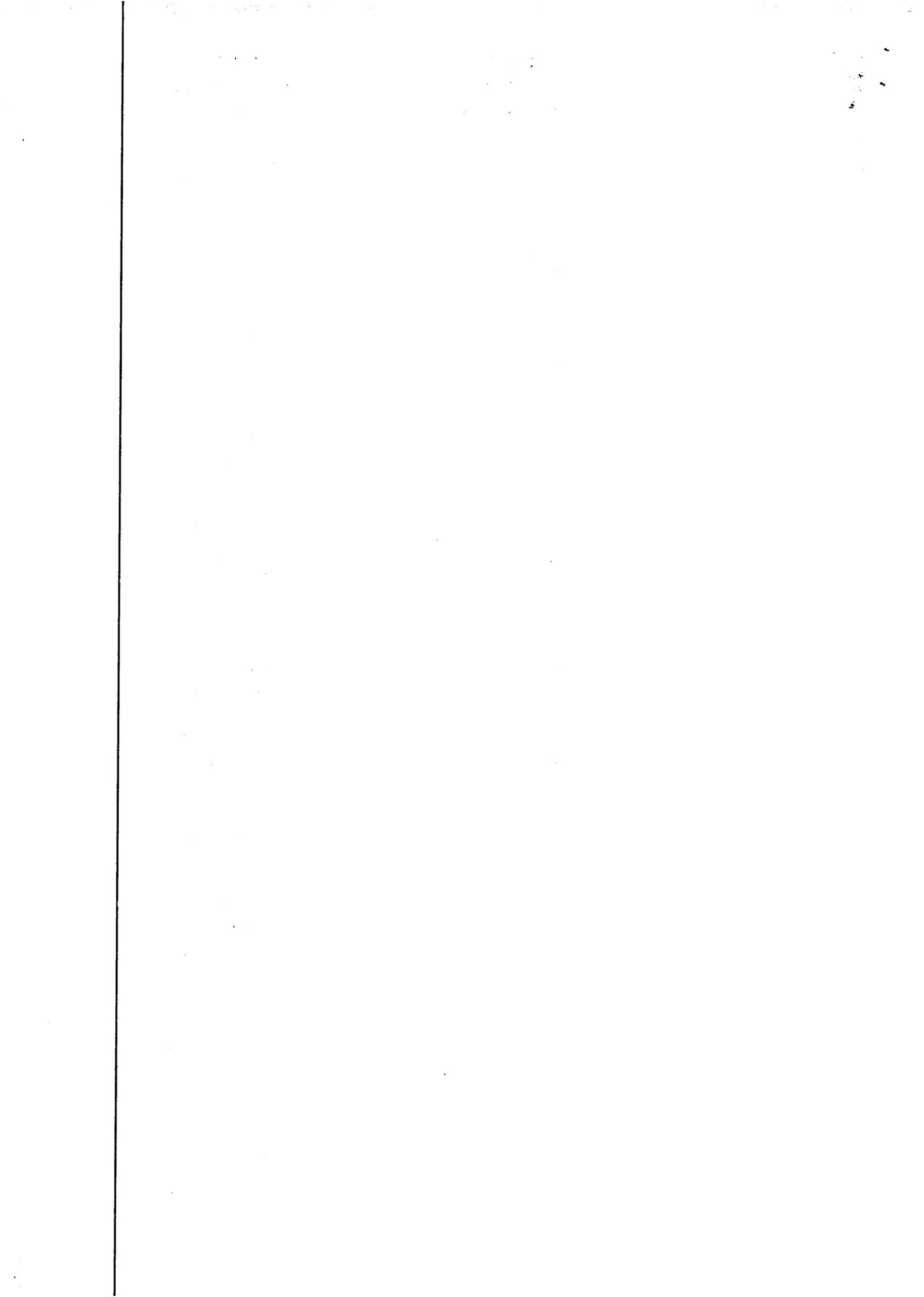
La BACI demande reconventionnellement la condamnation de Monsieur AOUA au paiement de dommages-intérêts à hauteur de 20.000.000 F CFA pour procédure abusive et vexatoire ;

Elle indique à cet effet que Monsieur AOUA, se sachant entièrement rempli des suites de la cessation du contrat de bail ayant existé entre les parties, notamment des loyers restant à courir jusqu'à la fin du bail et des dommages-intérêts pour non construction des locaux, a malgré tout saisi à nouveau le tribunal de commerce à l'encontre de la BACI ;

Qu'une telle attitude de Monsieur AOUA s'identifie à une procédure abusive et vexatoire, qui résulte du fait d'initier devant la même juridiction une action ayant déjà été sanctionnée par une décision de justice devenue définitive ;

En l'espèce, la procédure abusive, soutient la BACI, découle d'une absence manifeste de tout fondement à l'action, celle-ci revêtant un caractère malveillant, visant à la multiplication de procédures dans le dessein de lui nuire, mais surtout de lui extorquer toute ou partie de sa fortune ;

Elle déclare que la présente procédure a contribué à ternir son



image, qu'elle se voit une nouvelle fois citer devant la même juridiction, ce qui laisse présumer sur elle une défaillance dans ses rapports avec ses partenaires ; toute chose qui jette un grave discrédit sur elle en tant qu'établissement financier de référence, situation qui la dessert au profit de ses concurrents ;

Qu'en plus, elle est obligée d'exposer des fonds pour faire face aux honoraires et frais pour organiser une fois de plus sa défense dans une procédure qui n'a pas lieu d'être ;

Elle termine ses propos en déclarant qu'en considération de ce qui précède, le tribunal dira sa demande reconventionnelle fondée et y fera droit ;

En réaction, Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré rejette tous les moyens soulevés par la défenderesse ;

Il déclare, pour ce qui est du moyen tiré de l'autorité de la chose jugée pour voir déclarer son action irrecevable, que les conditions exigées par les dispositions de l'article 1351 du code civil ne sont pas réunies dans le cas d'espèce ;

Quant à la demande reconventionnelle, il estime qu'elle est sans fondement et ne peut par conséquent prospérer ;

SUR

En la forme

Sur le caractère de la décision

La BACI a fait valoir ses moyens de défense; Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

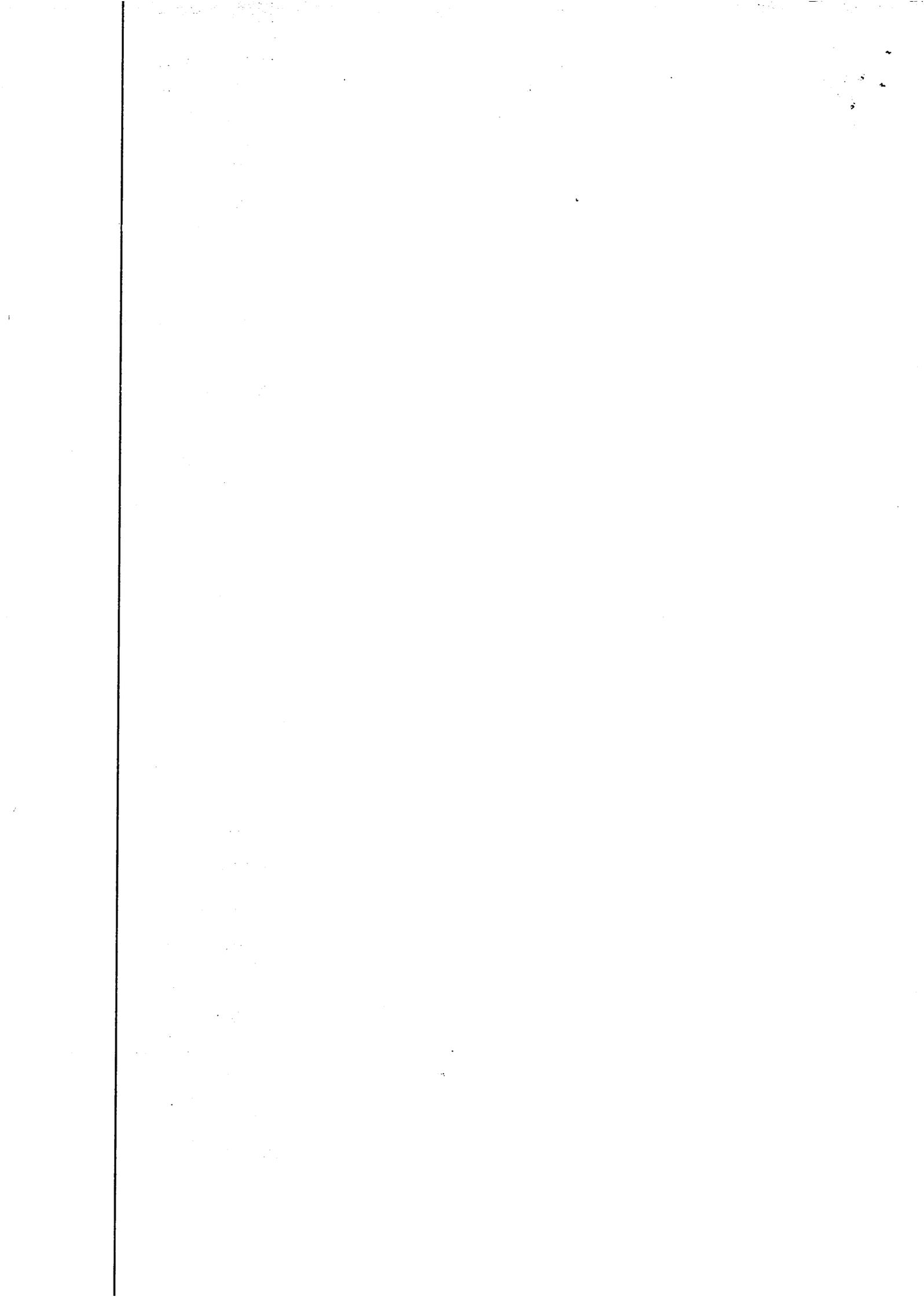
L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose : « *Les tribunaux de commerce statuent :*

*en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminée ;
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, l'intérêt du litige est indéterminé d'une part, et porte sur la somme de 48.000.000 F CFA d'autre part ;

Il convient par conséquent de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action



La BACI conclut à l'irrecevabilité de l'action pour autorité de la chose jugée ;

Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré rejette ce moyen en soutenant que les conditions pour qu'il y ait autorité de la chose jugée ne sont pas remplies en l'espèce ;

Suivant 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 d'un 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 découle de cette disposition légale que pour qu'il y ait autorité de la chose jugée, il faut que les parties soient les mêmes, qu'elles agissent en la même qualité, que l'objet de la demande soit le même, et que la demande soit fondée sur la même cause ;

Dans la présente affaire, Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré demande la restitution de son terrain nu et le paiement d'une indemnité d'occupation ; or tel n'était pas l'objet de son action dans la première procédure où il sollicitait des dommages-intérêts pour rupture abusive du contrat de bail à construction ;

Il résulte de ce qui précède que le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée ne peut être retenu, et que l'action de Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré ayant été initiée dans le respect des conditions légales, elle doit être déclarée recevable ;

La demande reconventionnelle de la BACI obéit également aux exigences légales ;

Il y a donc lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

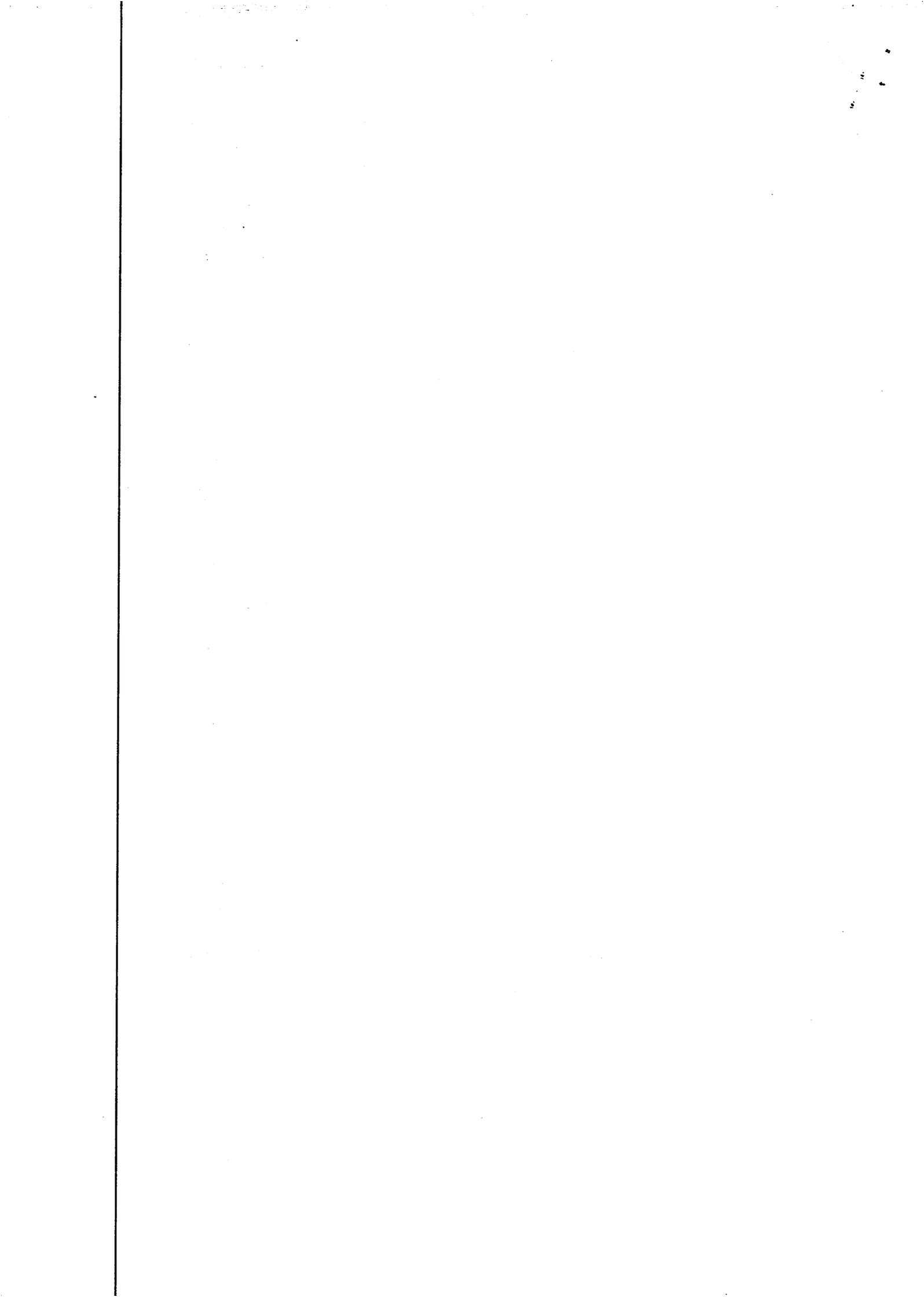
Sur la demande principale

Sur le bien-fondé de la demande en restitution du terrain nu

Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré demande que la BACI lui restitue son terrain nu ;

La BACI rétorque qu'elle n'occupe pas son terrain, et que depuis la rupture du contrat de bail à construction fin juin 2013, celui-ci est entré en possession dudit terrain, les constructions qui y ont été faites étant devenues sa propriété conformément aux stipulations de leur contrat ;

Il est constant comme résultant des pièces du dossier que le



contrat de bail à construction a été résilié en 2013 ;

Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré lui-même reconnaît du reste ce fait dans ses écritures ;

De par cette résiliation, Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré a repris la pleine possession de son terrain avec les constructions qui y ont été faites comme convenu dans le contrat conclu par les parties ;

C'est d'ailleurs ce constat que le Tribunal de commerce a fait dans son jugement rendu le 22 janvier 2015, en condamnant la BACI à payer au demandeur des dommages-intérêts pour avoir mis fin de façon anticipée au contrat et pour lui avoir laissé des constructions inachevées ;

Dans ces conditions, le terrain étant revenu au demandeur depuis fin juin 2013 et celui-ci ayant été dédommagé pour les constructions inachevées qui ont été délaissées, il est mal fondé à demander encore la restitution dudit terrain libre de toutes constructions ;

Il sied par conséquent de le débouter de cette demande ;

Sur le bien-fondé de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré réclame une indemnité d'occupation à la BACI au motif que celle-ci occupe sans droit ni titre son terrain ;

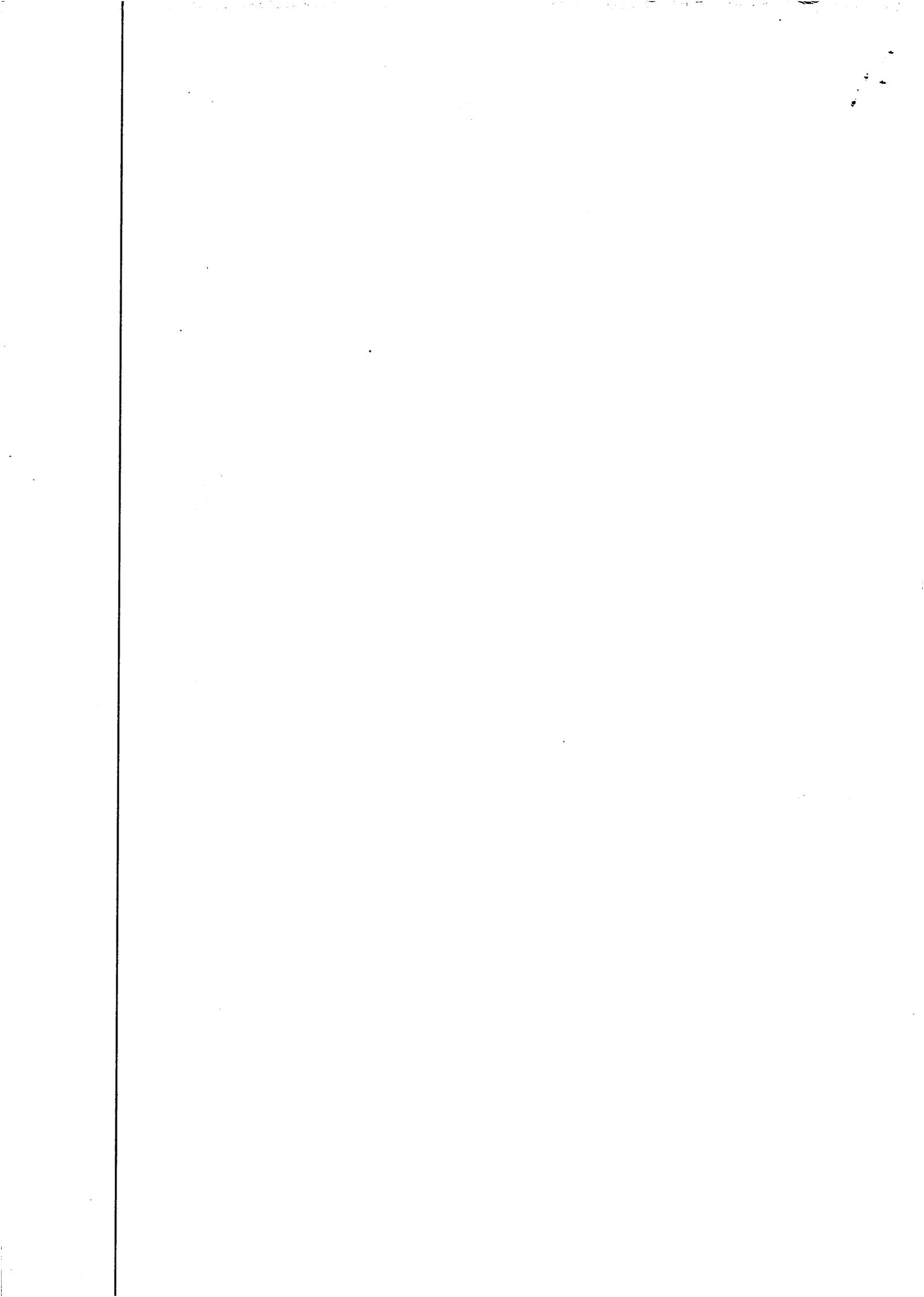
Il a été cependant susjugé que depuis la résiliation fin juin 2013 du contrat de bail à construction liant les parties, le terrain et les constructions qu'il abrite sont retournés à la pleine possession de Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré ;

Il n'est pas rapporté que depuis cette résiliation, la BACI occupe à nouveau ledit terrain ;

Il sied, au regard de tout ce qui précède, de débouter Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

Sur la demande reconventionnelle

La BACI demande reconventionnellement la condamnation du demandeur au paiement de dommages-intérêts à hauteur de 20.000.000 F CFA pour procédure abusive et vexatoire qui, non seulement nuit à son image, mais l'a aussi amené à exposer des



fonds pour se défendre ;

Le Tribunal constate que Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré à la suite d'une précédente procédure a été désintéressé des suites dommageables de la rupture du contrat de bail à construction qui le liait à la BACI ;

Le fait d'ester à nouveau en justice pour obtenir encore réparation des dommages résultant de la rupture du même contrat constitue une utilisation exagérée par Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré de son droit de saisir les juridictions pour la protection d'un droit, dont la violation par la BACI a déjà été sanctionnée par le tribunal de ce siège ;

Une telle action s'analyse en un abus de droit qui cause un préjudice à la BACI, contrainte d'exposer des frais pour assurer sa défense, en plus de sa réputation qui a été entamée ;

Il y a donc lieu, en considération de ce qui précède, de déclarer la demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire de la BACI fondée ;

Il convient cependant de ramener son quantum à la somme de 1.000.000 F CFA, en raison des circonstances de la cause, et condamner Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré à la lui payer ;

Sur les dépens

Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré succombe ; il sied de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité tirée de l'autorité de la chose jugée soulevée par la BACI ;

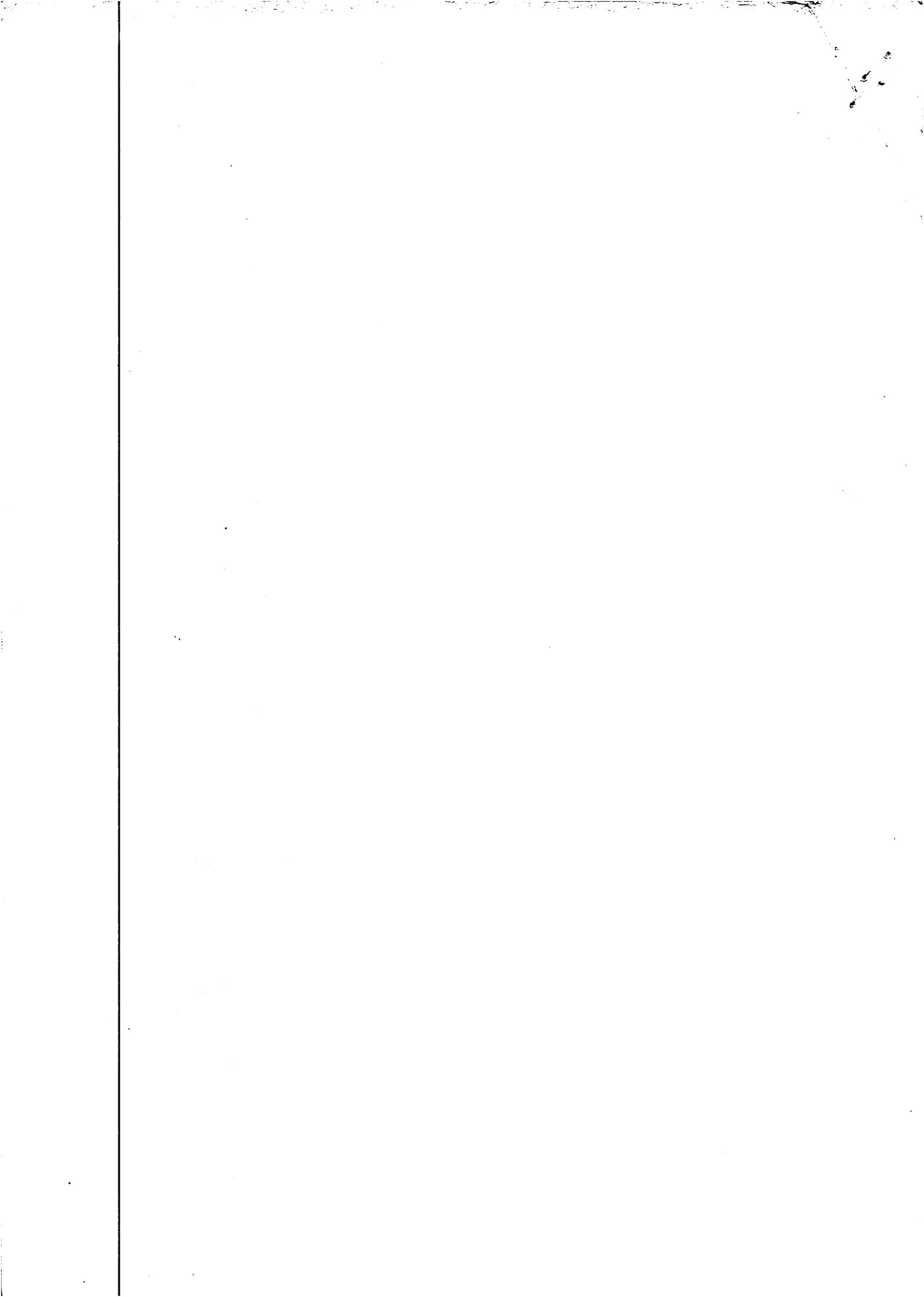
Reçoit l'action de Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré ;

Reçoit également la demande reconventionnelle de la BACI ;

Déclare Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré mal fondé en ses demandes ;

L'en déboute ;

Déclare par contre la Banque Atlantique Côte d'Ivoire en abrégé



BACI partiellement fondée en sa demande reconventionnelle ;

Condamne Monsieur AOUA dit N'Godjigui Touré à lui payer la somme de 1.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Le condamne aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



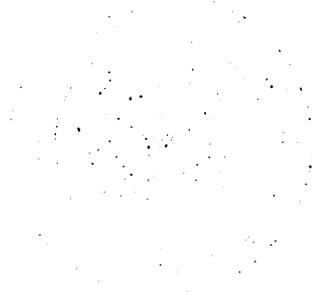
Handwritten signature in blue ink, with the number '25000' written above it.

N: 00 28 26 81

$2,5\% \times 1000\ 000 = 25000$

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 27 FFV. 2018.....
REGISTRE A.J. - Vol. 14 F° 16
v° 335 Bord 12 / 111
REÇU : Vingt cinq mille fns
Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre

Handwritten signature in black ink.



2000