

KF/KP/KV

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3943/2017

JUGEMENT DE DEFAULT
AVANT DIRE DROIT
du 30/11/2017

Affaire :

Monsieur BOURGI HUSSEIN
MORTADA, parfois dénommé
BORJI HUSSEIN MORTADA
(SCPA PAUL KOUASSI et
Associés)

Contre

- 1/ Madame AGO DJIRA SIMONE
- 2/ Madame AGO KOKO SOPHIE
- 3/ Madame DJAKO ABOUOH JOSEPHINE
- 4/ Madame DOGBO SANDI VALENTINE
- 5/ Madame DOGBO BRA ODETTE
- 6/ Monsieur DOGBO KOUTOUAN JOSEPH
- 7/ Madame DOGBO KOUTOUAN JACOBINE
- 8/ Monsieur DOGBO AKOU ENOCK
- 9/ Madame DOGBO ASSAPABIE LEA

DECISION :

Défaut

Avant dire droit

Ordonne à monsieur BOURGI HUSSEIN MORTADA d'indiquer lequel des courriers du 03 février 2017 et du 03 avril 2017 a été signé par lui ;

Renvoie la cause et les parties à cet effet à l'audience du 7 décembre 2017 ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 NOVEMBRE 2017

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

Docteur François KOMOIN, Président du Tribunal ;

Messieurs ZUNON JOËL, N'GUESSAN GILBERT, NIAMKEY KODJO PAUL, ALLAH KOUAME JEAN MARIE, AMUAH DAVID et Madame DADJE née GALE MARIA, Assesseurs ;

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

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

Monsieur BOURGI HUSSEIN MORTADA, parfois dénommé BORJI HUSSEIN MORTADA né le 1^{er} janvier 1972, commerçant, de nationalité libanaise, 03 2824 Abidjan 03, demeurant à Adjamé Mairie lot n° 36 ;

Demandeur représenté par son conseil, SCPA PAUL KOUASSI & Associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody Cité Val Doyen, Rue de la Banque Mondiale, près du jardin public, Villa n° 85 ; 08 BP 1679 Abidjan 08, tél : 22 44 02 16 ;

d'une part ;

Et

1/ Madame AGO DJIRA SIMONE, ayant-droit de feu DOGBO Djako Joseph, née le 1er janvier 1947 à SONOGO-TE, S/P de Bingerville, Ménagère, de nationalité ivoirienne, domiciliée à KOUTE Village, 21 BP 4315 Abidjan 21 ;

2/ Madame AGO KOKO SOPHIE, ayant-droit de feu DOGBO Djako Joseph, née le 13 août 1951 à SONOGO-TE, S/P de Bingerville, Ménagère, de nationalité ivoirienne, domiciliée à KOUTE Village, 21 BP 4315 Abidjan 21 ;

3/ Madame DJAKO ABOUOH JOSEPHINE, ayant-droit de feu



DOGBO Djako Joseph, née le 26 juin 1962 à la maternité de Dabou, Ménagère, de nationalité ivoirienne, domiciliée à KOUTE Village, 21 BP 4315 Abidjan 21 ;

4/ Madame DOGBO SANDI VALENTINE, ayant-droit de feu DOGBO Djako Joseph, née le 28 novembre 1959 à SONOGO-TE, S/P de Bingerville, commerçante, de nationalité ivoirienne, domiciliée à KOUTE Village, 21 BP 4315 Abidjan 21 ;

5/ Madame DOGBO BRA ODETTE, ayant-droit de feu DOGBO Djako Joseph, née le 21 octobre 1956 à Cocody, Ménagère, de nationalité ivoirienne, domiciliée à KOUTE Village, 21 BP 4315 Abidjan 21 ;

6 / Monsieur DOGBO KOUTOUAN JOSEPH, ayant-droit de feu DOGBO Djako Joseph, né le 08 mai 1964 à SONOGO-TE, S/P de Bingerville, Mécanicien, de nationalité ivoirienne, domiciliée à KOUTE Village, 21 BP 4315 Abidjan 21 ;

7/ Madame DOGBO KOUTOUAN JACOBINE, ayant-droit de feu DOGBO Djako Joseph, née le 12 janvier 1966 à SONOGO-TE, S/P de Bingerville, commerçante, de nationalité ivoirienne, domiciliée à KOUTE Village, 21 BP 4315 Abidjan 21 ;

8/ Monsieur DOGBO AKOU ENOCK, ayant-droit de feu DOGBO Djako Joseph, née le 1er janvier 1947 à SONOGO-TE, S/P de Bingerville, Ménagère, de nationalité ivoirienne, domiciliée à KOUTE Village, 21 BP 4315 Abidjan 21 ;

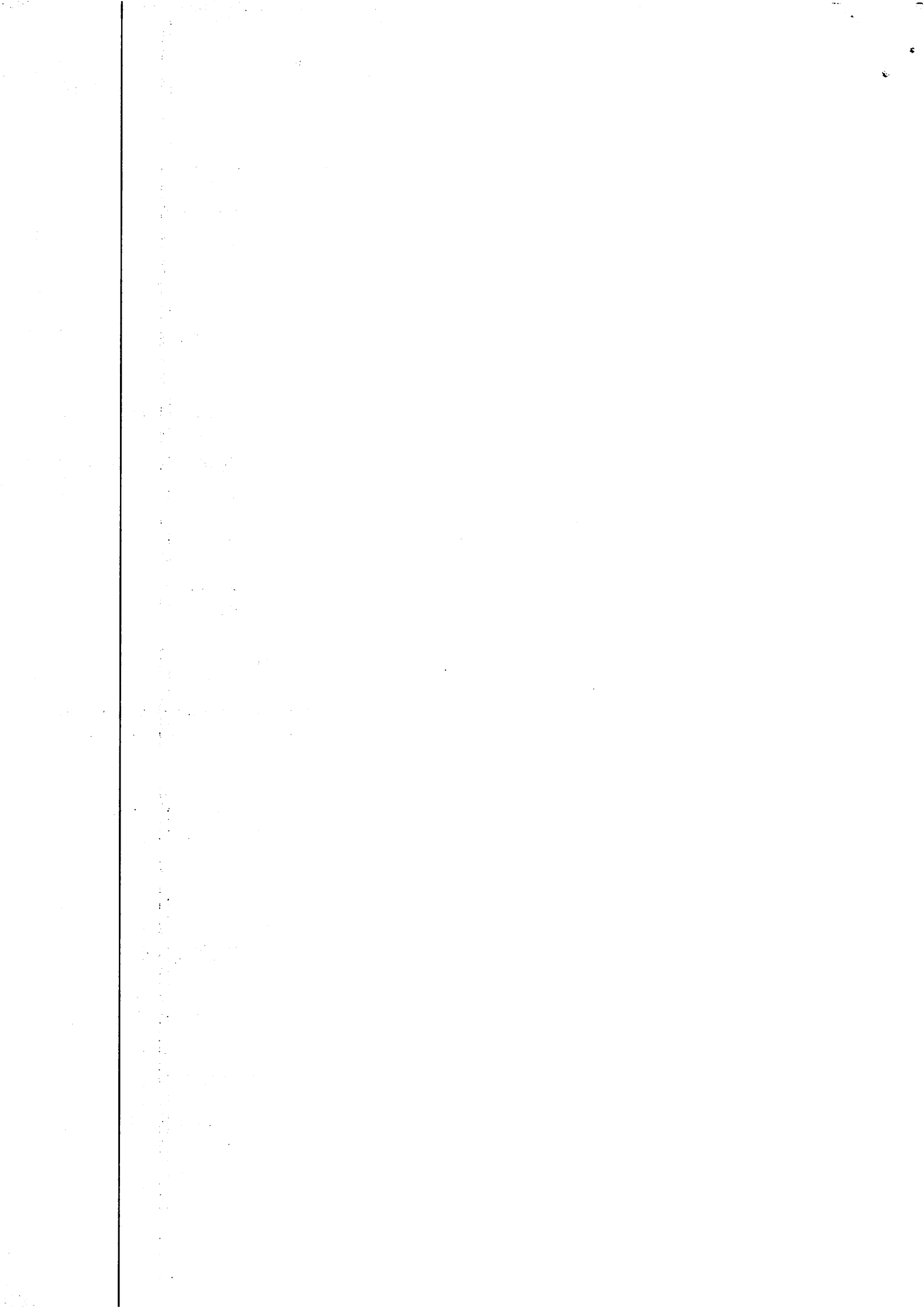
9/ Madame DOGBO ASSAPABIE LEA, ayant-droit de feu DOGBO Djako Joseph, née le 1er janvier 1947 à SONOGO-TE, S/P de Bingerville, Ménagère, de nationalité ivoirienne, domiciliée à KOUTE village, 21 BP 4315 Abidjan 21 ;

Défendeurs assignés à Mairie, n'ont ni comparu ni conclu ;

d'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 16 novembre 2017 l'affaire a été appelée et mise en délibéré pour le 30 novembre 2017.

Advenue cette audience, le tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement avant dire droit ainsi qu'il suit :



LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où le demandeur en ses moyens et prétentions;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

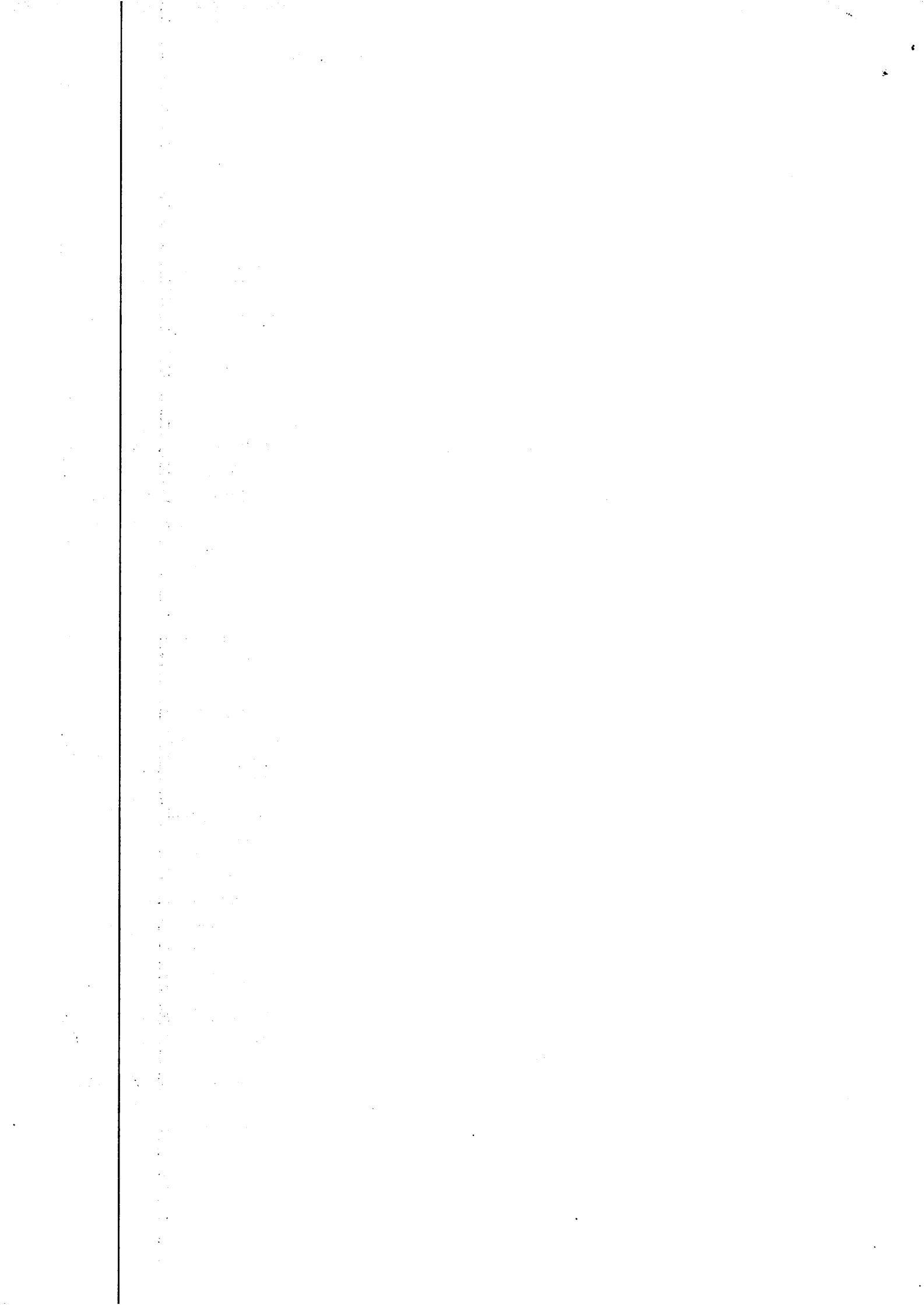
Par exploit d'huissier du 25 octobre 2017, Monsieur BOURGI HUSSEIN MORTADA, parfois dénommé BORJI HUSSEIN MORTADA a servi assignation à Mesdames AGO DJIRA SIMONE, AGO KOKO SOPHIE, DJAKO ABOUOH JOSEPHINE, DOGBO SANDI VALENTINE, DOGBO BRA ODETTE, DOGBO KOUTOUAN JACOBINE, DOGBO ASSAPABIE LEA, Messieurs DOGBO KOUTOUAN JOSEPH, DOGBO AKOU ENOCK, tous ayant droit de feu DOGBO DJAKO JOSEPH d'avoir à comparaître devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan le 16 novembre 2017 à l'effet de s'entendre :

- condamner à lui payer les sommes suivantes :
 - 60.870.000 F CFA au titre de remboursement des loyers perçus indûment par eux ;
 - 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de l'inexécution du contrat de bail à construction ;
- condamner aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA Paul KOUASSI et Associés, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, Monsieur BOURGI Hussein Mortada expose que les 1^{er} octobre 2002 et 29 janvier 2003, il a signé un bail à construction avec monsieur DOGBO DJAKO Joseph représenté par monsieur NGBELO Josué Adja par devant notaire;

Il ajoute que ledit bail portait sur la construction et la location par lui de trois appartements de trois pièces chacun ;

Il indique qu'après le décès de monsieur DAGO DJAKO Joseph, madame AGO DJIRA Simone et huit autres personnes l'ont assigné par exploit d'huissier du 14 septembre 2006 en résiliation du bail à construction ;



Il affirme que le tribunal de première instance d'Abidjan –Plateau a, par jugement n° 663 CIV 2 du 07 avril 2007, prononcé la résiliation du bail à construction et l'a condamné à payer les arriérés d'impôts fonciers afférents aux constructions litigieuses ainsi que la somme de 1.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Il avance qu'ayant relevé appel dudit jugement, la cour d'appel, par arrêt n°455/08 du 04 juillet 2008, a infirmé ledit jugement et débouté madame AGO Djira Simone et les ayants droit de feu DOGBO de leurs demandes ;

Il souligne que bien que l'arrêt rendu était contradictoire à l'égard de madame AGO Djira Simone et par défaut à l'égard des autres héritiers, ceux-ci ont tous formés opposition à cette décision ;

Il relève que la Cour d'appel a, par arrêt n°468 du 31 juillet 2009, déclaré irrecevable l'opposition de madame AGO DJIRA Simone, restitué à l'arrêt n°455/08 du 04 juillet 2008 ses pleins et entiers effets et débouté les ayants droit de feu DOGBO DJAKO Joseph de leurs demandes ;

Il déclare que suite au pourvoi formé par ceux-ci, la cour suprême, par arrêt n°402/12 du 07 juin 2012, a rejeté ledit pourvoi ;

Il révèle qu'au décès de feu DOGBO DJAKO Joseph, ses héritiers ont interdit aux locataires de payer les loyers entre ses mains, de sorte que du 20 juin 2005 au 07 juin 2012, ceux-ci ont encaissé la somme de soixante millions huit cent soixante-dix mille (60.870.000) F CFA;

Il argue que le bail à construction signé avec leur défunt père, en son article 2, paragraphes 2 et 3 stipulant que « *En compensation du coût des travaux de constructions à réaliser, soit la somme globale de quatre millions (4.000.000) de francs CFA, le preneur pourra exploiter sur une période de seize (16) ans, soit toute la durée du bail, huit (8) magasins et studios édifiés en vertu du bail à construction verbal sus analysé en l'exposé I des présentes, ce qui est accepté ici expressément par le bailleur.*

Que le bail à construction aura une durée de seize (16) années dont une (1) année pour les travaux de construction et qui commenceront à courir le premier octobre 2002 pour prendre fin le premier octobre 2018, inclus », il lui permettait d'exploiter les édifices par lui construits sur une période de seize (16) années et que ses ayants droit en procédant directement à l'encaissement des loyers, ont violé les termes dudit contrat ;

Il avance que ledit contrat lui reconnaît ainsi le droit de choisir ses locataires, de leur donner en location des magasins et studios et

de percevoir les loyers afférents pendant seize années ;

Il soutient que sur la base dudit contrat, il est en droit de réclamer la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de soixante millions huit cent soixante-dix mille (60.870.000) F CFA au titre des loyers indument perçus ;

Il sollicite, en outre, la somme de cinquante millions (50.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi en raison de l'inexécution des obligations contractuelles des ayants droit de feu DOGBO DJAKO Joseph, sur le fondement des articles 1134 et 1147 du code civil ;

Il allègue que ceux-ci lui ont causé un préjudice financier dans la mesure où de par leurs agissements, il n'a pas pu honorer plusieurs engagements et réaliser d'autres projets de constructions, ce qui a entraîné pour lui une perte ; De plus, il souligne qu'il a dû engager des frais de procédure pour la présente instance ;

Il affirme la recevabilité de son action pour avoir satisfait à la tentative de règlement amiable préalable en adressant plusieurs courriers à cet effet aux ayants droit de feu DOGBO DJAKO JOSEPH, en l'occurrence le 03 février 2017 signifié le 21 février 2017, puis le 03 avril 2017 signifié le 13 avril 2017;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Madame AGO DJIRA SIMONE, AGO KOKO SOPHIE, DJAKO ABOUOH JOSEPHINE, DOGBO SANDI VALENTINE, DOGBO BRA ODETTE, DOGBO KOUTOUAN JOSEPH, DOGBO KOUTOUAN JACOBINE, DOGBO AKOU ENOCK, DOGBO ASSAPABIE LEA ont été assignés à Mairie ; Il n'est pas établi qu'ils ont eu connaissance de la procédure ;

Il y a lieu de statuer par défaut à leur encontre ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi organique n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce qui dispose que :

« *Les tribunaux de commerce statuent :*



- *en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à 25.000.000 de francs CFA ou est indéterminé ;*
- *en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas 25.000.000 de francs CFA » ;*

L'intérêt du litige, suivant le cumul des demandes, est de 110.870.000 de francs CFA ; ce montant étant supérieur à 25.000.000 de francs CFA, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Le demandeur affirme que son action est recevable pour avoir adressé aux défendeurs deux courriers de règlement amiable préalable.

Toutefois, il apparait à l'examen desdits courriers transmis par exploit d'huissier référencé B739/SCPA/12 et B730/SCPA/12 que l'offre de règlement amiable du 03 février 2007 et celle constatant l'échec de ladite tentative du 03 avril 2017 portent des signatures différentes ;

Il convient, pour une meilleure appréciation des circonstances de la cause, que monsieur BOURGI HUSSEIN MORTADA indique au tribunal laquelle de ces signatures est la sienne ;

Sur les dépens

L'instance n'étant pas achevée, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

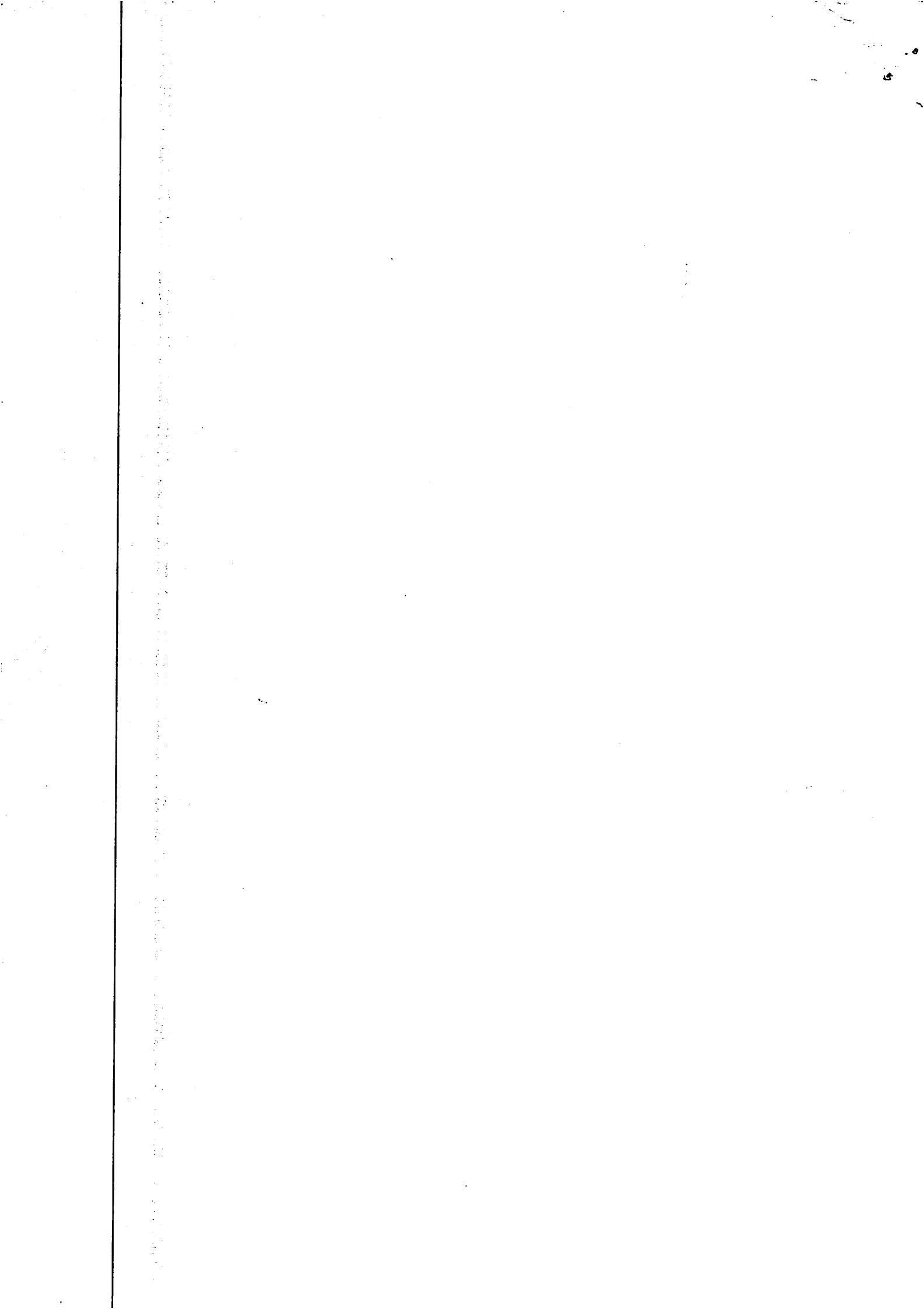
Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Avant dire droit

Ordonne à monsieur BOURGI HUSSEIN MORTADA d'indiquer lequel des courriers du 03 février 2017 et du 03 avril 2017 a été signé par lui ;

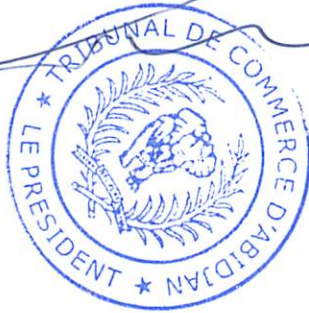
Renvoie la cause et les parties à cet effet à l'audience du 7 décembre 2017 ;

Réserve les dépens.



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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 22 DEC 2017

REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 106

N° 2277 Bord 648 9

REÇU: GRATIS

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

