3000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°879/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 11/04/2018

Affaire :

Monsieur ABOBI SEVERIN
(SCPA JurisFortis)

C/

La société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI

DECISION CONTRADICTOIRE

Rejette les exceptions de communication des pièces et d'irrecevabilité de l'action, soulevées par la société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI ;

Déclare monsieur ABOBI Sévérin recevable en son action ;

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute;

Le condamne aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 AVIL 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 11 Avril 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH, TRAORE née KOUAO MARTHE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE et KOUAKOU KOUADJO Lambert, Assesseurs ;

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

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

Monsieur ABOBI SEVERIN, né le 18 janvier 1950 à Treichville, de nationalité ivoirienne, économiste de profession, inspecteur général des services fiscaux à la retraite, propriétaire immobilier, demeurant à Abidjan Cocody 20 BP 414 Abidjan 20 ;

Ayant pour conseil, la SCPA JurisFortis, Avocats près la cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody II Plateaux, rue des jardins, quartier Sainte Cécile, rue J59, villa N° 570, 01 BP 2641 Abidjan 01, téléphones : 22 42 92 17/ 22 42 92 18 /01 21 32 86, fax : 22 42 83 91 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

La société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI, SARLU, dont le siège social est sis à Abidjan Marcory, zone 4 C, Biétry, au lot 389, 28 BP 330 Abidjan 28, ayant pour représentant légal, madame KRAFA A. MARGUERITE, Directeur Général, de nationalité ivoirienne, demeurant à la même adresse et au même siège social de ladite société ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 07 mars 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO A. Isabelle épouse DIAPPONON et la cause a été renvoyée au 28 mars 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°422/2018 ;
A l'audience du 28 mars 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 11 avril 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
fins et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit en date du 21 février 2018, monsieur ABOBI Sévérin a fait servir assignation à la société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 07 mars 2018 aux fins d'entendre :
-Déclarer son action recevable et bien fondée ;
-Ordonner le déguerpissement de la société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;
-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir;
-Condamner la défenderesse aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, monsieur ABOBI Sévérin expose qu'il est propriétaire de l'immeuble formant le lot 389 d'Abidjan Marcory Biétry de 4.153 m², objet du Titre Foncier n°2.588 de Bingerville, et que voulant mettre fin à l'occupation de son immeuble par la société KRAFF-CI, il a fait servir à cette dernière, une sommation de déguerpir en date du 19 Janvier 2017;

Il explique que celle-ci ne s'exécutant pas, par un courrier du 06 Juillet 2017 qu'elle a reçu le 07 Juillet 2017, il l'a invitée à lui remettre, à l'amiable, la villa occupée et en réponse, elle lui a indiqué qu'elle est en train de prendre toutes les dispositions nécessaires pour lui rendre son local dans un délai raisonnable ;

Il ajoute qu'en outre, il a adressé à la société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI, un courrier aux fins de tentative de règlement amiable daté du 23 janvier 2018, auquel son service juridique a répondu en prétendant qu'elle occupe les lieux en vertu du droit de propriété de sa Directrice Générale, et ce, au motif que la villa occupée serait la propriété des époux ABOBI ;

Or, selon lui, ainsi que cela ressort des titres de propriété de l'immeuble en cause, ce bien est sa propriété exclusive, et ce, pour l'avoir payé dès avant le 16 Juin 1997, avant son mariage avec la Directrice Générale de la société KRAFF-CI, et qu'elle l'avait représenté à l'acte de vente en qualité de mandataire et non d'épouse;

Qu'eu égard à son droit de propriété sur la villa litigieuse, la juridiction de céans fera droit à sa demande de déguerpissement de la société KRAFF-CI, des lieux qu'elle occupe sans droit ni titre;

Estimant que cette occupation irrégulière de sa villa lui cause un préjudice qui s'aggrave de jour en jour, puisqu'il est privé de la jouissance de son immeuble, il sollicite le déguerpissement de société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI;

En réplique, la société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action du demandeur au motif qu'elle occupe l'immeuble litigieux en vertu d'un contrat de bail conclu avec Madame KRAFA ANEY Marguerite, qui en l'occurrence est l'épouse du demandeur et sa représentante légale;

Elle en déduit qu'elle n'est pas un occupant sans droit ni titre de sorte qu'elle ne peut faire l'objet de déguerpissement ;

Elle soulève en outre l'exception de communication de pièce au motif que le demandeur fonde son action visant à obtenir son déguerpissement sur un droit de propriété qu'il prétend justifier par un certificat de mutation de propriété foncière, un acte notarié de vente ainsi qu'une procuration du 21/07/1995 , sans toutefois lui communiquer lesdites pièces ;

Réagissant à cette réplique, monsieur ABOBI Sévérin relève que la défenderesse fait une confusion entre l'irrecevabilité de sa demande et le mal fondé qu'elle veut plaider en excipant un contrat de bail signé par elle avec une personne autre que lui, tout en versant aux débats les pièces établissant qu'il est propriétaire de l'immeuble qu'elle occupe;

Il fait savoir que c'est au cours de la présente procédure qu'il est informé de l'existence d'un contrat de bail qu'aurait signé madame KRAFA ANEY Marguerite épouse ABOBI avec la défenderesse ;

Il fait en outre noter que la procuration qu'il a donnée à cette dernière le 21 Juillet 1995 est devenue caduque depuis le 08 Octobre 1998, du fait d'une autre procuration donnée à madame BARBERA SANDRA épouse MAHAMA, de l'Agence immobilière KALIMBA pour gérer et louer l'ensemble de ses biens immobiliers ;

Il en déduit que madame KRAFA ANEY Marguerite épouse ABOBI ne pouvait plus conclure de contrat de bail portant sur l'un quelconque de ses immeubles de sorte que cette dernière n'a pas pu valablement donner à bail à la société KRAFF-CI les lieux litigieux, surtout qu'elle n'ignorait pas que madame BARBERA SANDRA épouse MAHAMA est la nouvelle gérante de l'ensemble de ses biens immobiliers;

Estimant que le contrat de bail dont se prévaut la défenderesse ne lui est pas opposable, il maintient sa demande en déguerpissement et sollicite que le tribunal y fasse droit ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI 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, le demandeur sollicite le déguerpissement de la défenderesse de sa villa qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
Le taux du litige étant indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort;

Sur l'exception de communication des pièces

La société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI soulève l'exception de communication des pièces au motif que le demandeur fonde son action visant à obtenir son déguerpissement sur un droit de propriété qu'il prétend justifier par un certificat de mutation de propriété foncière, un acte notarié de vente ainsi qu'une procuration du 21/07/1995, sans toutefois lui communiquer lesdites pièces ;

Cependant, le tribunal constate que ces pièces lui ont été communiquées en cours de procédure de telle sorte qu'il a pu les discuter au cours des débats ;

Ce moyen devenu désormais sans objet doit donc être rejeté ;

Sur l'exception d'irrecevabilité soulevée par la défenderesse

La société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action du demandeur au motif qu'ayant conclu le bail avec madame KRAFA ANEY Marguerite, représentant légale et épouse de monsieur ABOBI Sévérin, celui-ci ne peut plus agir en justice contre elle;

Aux termes de l'article 1er du code de procédure civile commerciale et administrative : « *Toute personne physique ou morale peut agir devant les tribunaux de la république de côte d'ivoire, en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit.*
Toute personne physique ou morale peut dans tous les cas être appelée devant ces juridictions à l'effet de défendre à une action dirigée contre elle. »

Il résulte de ce texte que pour pouvoir ester en justice, il faut être soit une personne physique soit une personne morale ;

En outre, l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *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, pour agir en justice ou pour se voir traduire en justice, il faut d'abord justifier d'un intérêt notamment de la violation ou la méconnaissance d'un droit juridiquement protégé ;

-ensuite avoir la capacité à ester en justice qui suppose que la personne jouit personnalité juridique qui consiste en l'aptitude à disposer de droits, et à les exercer ou à se voir soumettre des obligations ;

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

En l'espèce, il ressort des pièces que c'est la qualité pour agir en justice de monsieur ABOBI Sévérin qui est contestée par la défenderesse ;

Or, il n'est pas contesté que monsieur ABOBI Sévérin, est propriétaire exclusif de l'immeuble occupé par la défenderesse, objet de la demande en déguerpissement introduite par celui-ci;

Dans ces conditions, le fait d'avoir donné cet immeuble en gérance à un tiers, mandataire, ne l'empêche pas d'agir en justice dès lors qu'il réunit les autres conditions de recevabilité de l'action en justice prescrites par l'article 3 suscité ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par la défenderesse et de déclarer monsieur ABOBI Sévérin recevable en son action;

AU FOND

Sur la demande en déguerpissement

Monsieur ABOBI Sévérin sollicite le déguerpissement de la société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI de la villa litigieuse, au motif qu'il en est le seul propriétaire et que cette dernière est un occupant sans droit ni titre ;

La défenderesse, se prévalant d'un contrat de bail conclu avec Madame KRAFA ANEY Marguerite épouse du demandeur et sa représentante légale, pour justifier sa présence dans la villa litigieuse, s'oppose à cette demande;

Le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier que le contrat de bail en date du 26 octobre 2015 est conclu entre madame KRAFA ANEY Marguerite épouse ABOBI agissant au nom et pour le compte du propriétaire qui est monsieur ABOBI Sévérin ;

De l'acte notarié en date du 21 juillet 1995 passé devant maître Serges ROUX, il s'établit que le demandeur a donné mandat à madame KRAFA ANEY Marguerite épouse ABOBI pour « régir, gérer et administrer activement tous les biens et droits immobiliers présents et à venir sur le territoire français et en tout pays.. » ;

Il s'ensuit que c'est en vertu de ce mandat que cette dernière a conclu le contrat de bail dont se prévaut la défenderesse et contesté par le demandeur;

En effet, le demandeur prétend que ce contrat ne lui est pas opposable parce que le 08 Octobre 1998, il a donné un autre mandat à madame BARBERA SANDRA épouse MAHAMA de l'Agence immobilière KALIMBA, pour gérer et louer l'ensemble de ses biens immobiliers, de sorte que pour lui, l'ancien mandat donné à madame KRAFA ANEY Marguerite épouse ABOBI est devenu caduc ;

Suivant les dispositions de l'article 1984 du code civil le mandat est défini comme « *un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom* » ;

Et l'article 2003 du code civil, prévoit que « *Le mandat finit :*

-par la révocation du mandataire ;
-par la renonciation de celui-ci au mandat ;

-par la mort naturelle ou civile, l'interdiction ou la déconfiture, soit du mandat, soit du mandataire » ;

Quant à l'article 2006, il précise que: « *la constitution d'un nouveau mandataire pour la même affaire vaut révocation du premier, à compter du jour où elle a été notifiée à celui-ci* »;

Il résulte de ce texte que la désignation d'un nouveau mandataire ne met fin au précédent mandat que lorsque le précédent mandataire a eu connaissance de cette révocation ;

En l'espèce, il est constant qu'alors que le demandeur a, depuis le 21 juillet 1995, donné régulièrement mandat à madame KRAFA ANEY Marguerite épouse ABOBI pour « régir, gérer et administrer activement tous les biens et droits immobiliers présents et à venir sur le territoire français et en tout pays.. », ce dernier a, suivant convention en date du 08 octobre 1998 constitué un nouveau mandataire, en la personne de madame BARBERA SANDRA épouse MAHAMA, de l'Agence immobilière KALIMBA, pour gérer et administrer toutes ses affaires et ses biens, dont l'immeuble occupé par la société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI;

Toutefois, il ne ressort pas des pièces du dossier que ce dernier a notifié la constitution de ce nouveau mandataire à madame KRAFA ANEY Marguerite épouse ABOBI, son précédent mandataire, en charge de la gestion de l'immeuble querellé ;

Il s'en induit que le premier mandat donné à madame KRAFA ANEY Marguerite épouse ABOBI n'a pas été révoqué avant la date de conclusion du contrat de bail sus indiqué, de sorte que le second mandat donné à madame BARBERA SANDRA épouse MAHAMA de l'Agence immobilière KALIMBA, et dont se prévaut monsieur ABOBI Sévérin, n'a pu valoir révocation du premier mandat;

Il s'ensuit que le contrat conclu par madame KRAFA et la société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI est opposable à monsieur ABOBI Sévérin ;

Ainsi, ce dernier est mal venu à soutenir que la société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI qui occupe l'immeuble litigieux dont il est propriétaire, en vertu de ce contrat de bail, est un occupant sans titre ni droit;

En conséquence, il y a lieu de dire sa demande en déguerpissement de ladite société, mal fondée et de l'en débouter ;

Sur les dépens

Monsieur ABOBI Sévérin succombant ainsi, il y a lieu de mettre les dépens de l'instance à sa charge;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les exceptions de communication des pièces et d'irrecevabilité de l'action, soulevées par la société KRAFF Côte d'Ivoire dite KRAFF-CI ;

Déclare monsieur ABOBI Sévérin recevable en son action ;

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 00282705

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 18 MAI 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 39
N° 807 Bord. 2701 9
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre