

**ABOUA**

N°161  
DU 12/02/2019  
ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE :

LA SOCIETE IHS COTE  
D'IVOIRE

(SCPA DOGUE-ABBE YAO  
& ASSOCIES)

C/

MONSIEUR ORIA  
KOUASSI GEORGES

MADAME ORIA KICHI  
ANNE MARIE



REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 12 FEVRIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Mardi Douze Février deux mille dix-neuf, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY, Président de Chambre, PRESIDENT,  
Monsieur GNAMBA MESMIN et Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître ABOUA JEANNETTE, GREFFIER,

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

ENTRE : LA SOCIETE IHS COTE D'IVOIRE, Société Anonyme de droit ivoirien avec conseil d'Administration, au capital social de dix millions (10 000 000) FCFA, dont le siège social est situé à Abidjan, Marcory zone 4 c, Biétry, à proximité de la rue canal, rue Hotel Golden, I8 BP 2113 Abidjan I8, représentée par son Directeur Général, Monsieur HANS NYQVIST, demeurant es qualité au siège social de ladite société ;

APPELANTE

Représentés et concluant par LA SCPA DOGUE-ABBE YAO & ASSOCIES, Avocat à la cour, son conseil;

D'UNE PART

ET : I- MONSIEUR ORIA KOUASSI GEORGES, né le 24 Décembre 1963 à Rubino S/P d'Agboville, de nationalité ivoirienne, ex Magasinier, demeurant à Abobo-Akeikoi-extension, Cél : 04 52 19 46/ 07 38 97 61, 07 BP 2717 Abidjan 07, en son domicile ;

2- MADAME ORIA KICHI ANNE MARIE, née le 14 Décembre 1963 à Rubino, de nationalité ivoirienne, Esthéticienne, domiciliée à Abidjan, Cél : 06 51 25 15/ 07 62 40 53 ;

INTIMES

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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 droit ;

FAITS : La section de tribunal d'Agboville, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement n°55 du 15/02/2017 enregistré Agboville le 30 Mars 2017 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 05 Mars 2017, LA SOCIETE IHS COTE D'IVOIRE déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné MONSIEUR ORIA KOUASSI GEORGES & 01 AUTRE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Vendredi 23 Juin 2017 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°778 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 11 Décembre 2018 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 12 Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 12 Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Entendu les parties en leurs écritures, fins et moyens ;

Vu les conclusions du Ministère Public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 05 mai 2017, la société IHS COTE D'IVOIRE dite IHS CI a relevé appel du jugement n°55/2017 rendu le 15 février 2017 par la section de Tribunal d'Agboville qui a, dans la cause, statué comme suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;*

*Déclare ORIA KOUASSI GEORGES recevable en son action ;*

*L'y dit partiellement fondé ;*

*Ordonne le paiement de la somme de 3.600.000 francs par la société IHS CI à ORIA KOUASSI GEORGES à titre des arriérés de loyers dus ;*

*La condamne également au paiement de la somme de 1.000.000 de francs au titre des dommages et intérêts ;*

*Dit que le paiement de loyers sera assorti de l'exécution provisoire ;*

*Condamne la défenderesse aux dépens » ;*

Au soutien de son appel, la société IHS CI expose, sur la recevabilité de son appel, que l'intimé confond le délai d'ajournement devant la Cour d'Appel, édicté par les dispositions combinées des articles 34 et 176 du code de procédure civile, commerciale et administrative, et celui de deux mois à lui imparti pour organiser sa défense ;

Elle explique, à cet effet, que son acte d'appel étant daté du 05 mai 2017, en ajournant l'audience au 23 juin 2017 en application de l'article 164 du code précité, elle a relevé son appel conformément à la loi, étant entendu que l'article 166 de ce code dont la violation est invoquée par l'intimé, parle du délai de deux mois imparti à l'intimé pour organiser sa défense ; au demeurant, celui-ci ayant pu le faire comme l'atteste les conclusions qu'il a déposées à l'audience du 23 juin 2017, la Cour déclarera son appel recevable ;

Elle rappelle, sur les faits, que la société MTN lui ayant cédé son droit au bail ainsi que les infrastructures et équipements issu du contrat de bail professionnel portant sur un terrain sis à Agboville, qu'elle avait conclu avec ORIA KOUASSI Georges le 18 décembre 2012 pour un loyer mensuel de 100.000 FCFA, elle a payé entre les mains de celui-ci, désigné mandataire et représentant de la famille ORIA, les loyers échus de la période allant de septembre 2013 à décembre 2013 ;

Cependant, poursuit-elle, les autres héritiers de feu ORIA KOUASSI Marcellin, suite à une réunion de conseil de famille du 02 juin 2014, ayant désigné Madame ORIA KICHI Anne Marie, en remplacement de l'intimé, à l'effet de gérer les biens familiaux, celle-là, muni d'un mandat spécial, lui a adressé les factures correspondants aux loyers des périodes allant du 18 décembre 2013 au 17 décembre 2014 et celle du 18 décembre 2014 au 17 décembre 2015 ;

Ayant réglé ces loyers par chèques émis à son ordre en sa qualité de nouvelle mandataire des ayants-droits de feu ORIA KOUASSI MARCELLIN, c'est donc avec surprise qu'elle s'est vue servir une sommation interpellative à la diligence de monsieur ORIA KOUASSI Georges contestant le paiement fait entre les mains de Madame ORIA KICHI Anne Marie et demandant que lesdits loyers lui soient payés ;

Elle précise qu'en réponse à cette sommation, elle a fait savoir à l'intimé qu'elle s'était déjà acquittée desdits loyers ; ce dernier, estimant non libératoire le règlement effectué l'a assignée devant la section de tribunal d'Agboville, laquelle a rendu la décision dont appel ;

En cause d'appel, la société IHS CI fait grief au premier juge de s'être déterminé ainsi que sus indiqué, alors que cette action est irrecevable, d'une part parce que monsieur ORIA KOUASSI Georges n'avait pas qualité à agir, d'autant que l'immeuble, objet du bail, appartenant à feu ORIA KOUASSI Marcellin, toute convention, transaction ou action judiciaire y relatif doit préalablement recueillir l'accord exprès de chaque membre de la famille ou celui de leur représentant désigné ; ce qui n'est pas le cas en l'espèce de l'intimé qui n'est pas propriétaire de la parcelle en cause et ne dispose pas d'un mandat a lui donné par ses cohéritiers pour intenter l'action en justice ; selon elle, le seul fait qu'il ait signé le bail en cause ne peut justifier sa qualité à agir ;

D'autre part, cette action viole la clause 8 du contrat de bail querellé, puisqu'elle a été engagée dans l'irrespect de celle-ci, qui obligeait les parties à recourir à un règlement amiable préalable avant toute saisine du tribunal ;

Plaidant subsidiairement sur le fond, la société IHS CI soutient que le premier juge en se fondant sur les dispositions de l'article 1165 du code civil qui pose le principe de l'effet relatif des contrats pour conclure que Monsieur ORIA KOUASSI Georges étant le seul signataire du contrat de bail litigieux, les loyers ne pouvaient être payés qu'entre ses seules mains pour avoir un effet libératoire, a tort, l'immeuble, objet du bail étant un bien successoral indivis ;

Elle développe que le tribunal ne pouvait, sans se contredire, déclarer l'action en justice de l'intimé recevable parce qu'il avait qualité pour agir en raison du caractère indivis du bien en cause, et affirmer que sa seule signature sur une convention portant sur ce bien évinçait les autres Co indivisaires, sans dire en quoi sa seule signature lui conférait un droit de propriété exclusif sur un tel bien ;

De même, continue-t-elle, la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle fondée sur l'article 1147 du code civil étant subordonnée à la réunion de trois conditions cumulatives, à savoir : une faute, un préjudice et un lien de causalité, le paiement effectué entre les mains de Madame ORIA

KICHI Anne Marie, bénéficiaire d'un mandat spécial à elle donné par ses cohéritiers, l'autorisant à recueillir les loyers, est libératoire, en sorte qu'il ne constitue pas une faute, encore que l'intimé ne démontre ni le préjudice ni le lien causalité ;

Enfin, la décision attaquée a ordonné l'exécution provisoire en violation de l'article 145, l'extrême urgence exigée par ce texte n'ayant pas été caractérisée en la cause ;

Elle sollicite, en conséquence, l'infirmité du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;  
En réplique, Monsieur ORIA KOUASSI Georges déclare que pour que l'appel soit recevable, il aurait fallu qu'il soit invité à comparaître à la date du 07 juillet 2017 et non avant ; pour lui, l'acte d'appel, en ajournant l'audience au 23 juin 2017 ne lui ayant pas permis d'organiser au mieux sa défense, doit donc être sanctionné par la nullité ;

Il ajoute qu'en servant une sommation interpellative, valant tentative de règlement amiable préalable à une éventuelle procédure contentieuse le 03 août 2016 à la société IHS CI lui demandant de respecter ses obligations contractuelles, elle a respecté la stipulation contractuelle prétendument violée ;

Il allègue qu'ayant été désigné en tant qu'aîné des enfants de feu ORIA KOUASSI Marcellin en qualité de représentant des héritiers et étant celui qui a signé le contrat de bail, même s'il existait un différend entre les cohéritiers, il appartenait à la société IHS CI d'exécuter le contrat, tant que celui-ci n'avait pas été annulé ;

Aussi sollicite-t-il la confirmation du jugement querellé ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au ministère public qui a conclu qu'il plaise à la Cour, confirmer le jugement entrepris ;

## DES MOTIFS

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Monsieur ORIA KOUASSI GEORGES a produit des écritures au dossier ;  
Il suit de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Monsieur ORIA KOUASSI Georges allègue que la société IHS CI n'a pas respecté le délai d'ajournement de deux mois prévu par l'article 166 du code de procédure civile, commerciale et administrative, puisqu'elle l'a invité à comparaître le 23 juin 2017 au lieu du 07 juillet 2017, alors que l'appel lui a été signifié le 05 mai 2017, de sorte que cela ne lui a pas permis de mieux organiser sa défense ;

Cependant, il importe de relever que contrairement à ses allégations, le délai de deux mois fixé par l'article I66, l'est pour le dépôt au greffe de la Cour d'Appel des conclusions et pièces dont les parties entendent se servir en cause d'appel et non celui relatif aux ajournements ;

Ce qui exigé par l'article I64 du même code, c'est que l'appelant avertisse l'intimé, dans l'acte d'appel, de l'obligation qui lui incombe de déposer ses conclusions et pièces dans le délai deux mois comme sus rappelé ;

Dès lors, l'examen de l'acte d'appel incriminé révélant que cette formalité a été respectée par l'appelante, l'intimé, qui au demeurant a pu se défendre en produisant des écritures, ne soulève pas de façon opérante l'irrecevabilité de l'appel ;

Il convient donc de rejeter ce moyen et de déclarer recevable l'appel de la société IHS CI pour être intervenue selon les prescriptions légales en la matière ;

## AU FOND

### Sur l'annulation du jugement querellé

Il résulte des énonciations du jugement déféré que la question de l'irrecevabilité de l'action de monsieur ORIA KOUASSI Georges, demandeur en première instance, tirée du non-respect de la tentative de règlement amiable préalable avant toute saisine du tribunal avait été soulevée devant le premier juge sans qu'il n'ait statué sur cette demande ;

Or, il est de principe que le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé, de sorte qu'il statue infra petita s'il ne se prononce que sur une partie de ce qui a été demandé et sa décision, en ce cas, encourt nullité ;

Il y a lieu, par suite, d'annuler le jugement et d'évoquer ;

## SUR EVOCATION

### Sur les fins de non-recevoir de l'action de Monsieur ORIA KOUASSI Georges

#### - tirée du défaut de qualité pour agir

Le bien immobilier litigieux étant un bien successoral indivis, chacun des cohéritiers en est copropriétaire ; en outre, la société IHS CI ne contestant pas avoir conclu le bail portant sur ce bien avec l'intimé, celui-ci a bien qualité pour demander l'exécution de ce contrat ;  
Il échet de rejeter ce moyen d'irrecevabilité comme non pertinent ;

#### -tirée du défaut de tentative amiable préalable avant toute saisine du tribunal

La clause contractuelle dont la violation est invoquée par la société IHS CI étant ainsi libellée  
« Les litiges feront l'objet d'une demande de tentative de règlement amiable entre les parties. A

défaut d'accord amiable entre les parties, les litiges relèveront exclusivement de la compétence des tribunaux compétents du lieu de situation du site. », elle ne prévoit pas les modalités de mise en œuvre de cette conciliation ;

Or, s'il est vrai que la mise en demeure à lui délaisser par l'intimé avant la saisine du tribunal, bien qu'elle n'ait pas expressément invitée l'appelante à un règlement amiable, du fait qu'elle rappelait à celle-ci la violation de ses obligations contractuelles et l'invitait à les respecter, peut être considérée comme valant invitation à un règlement amiable ;

Ce moyen d'irrecevabilité ne peut davantage prospérer ;

### **Sur la demande en paiement de loyer et de dommages et intérêts**

S'il ne peut être discuté que le contrat de bail litigieux a été passé entre la société IHS CI et Monsieur ORIA KOUASSI Georges, il convient cependant de relever que celui-ci porte sur un bien successoral indivis ;

A ce titre, l'appelant qui avait reçu mandat de ses coindivisaires pour conclure ledit bail, aurait dû le faire en qualité de représentant des héritiers de feu ORIA KOUASSI Marcellin, le bail portant sur un tel bien étant indivisible ;

En concluant donc le bail à son nom personnel comme si le bien immeuble en cause était sa propriété exclusive, monsieur ORIA KOUASSI Georges l'a fait en fraude des droits de ses cohéritiers, de telle sorte qu'un tel bail étant irrégulier, il ne peut être opposé aux autres héritiers ;

Ainsi, ceux-ci ayant retiré le pouvoir de percevoir les loyers à l'intimé, du fait qu'ils estimaient qu'il était le seul en profiter, pour le conférer à madame ORIA KICHI Anne Marie, la société IHS CI, occupante dudit bien, à qui cette décision de révocation du mandat donné à l'intimé avait été signifiée, en payant les loyers entre les mains de celle-ci n'a pas mal payé, car c'est elle seule qui détient désormais le pouvoir de recevoir les loyers ;

En conséquence, en décidant autrement, le premier juge n'a pas pertinemment apprécié les faits et ne s'est pas déterminé conformément à loi ;

La société IHS CI n'ayant commis aucune faute en payant les loyers entre les mains du nouveau mandataire des ayants droit de feu ORIA KOUASSI Marcellin, elle ne peut être condamnée au paiement de dommages-intérêts ;

Il y a lieu de débouter l'intimé de l'ensemble de ses prétentions infondées ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Monsieur ORIA KOUASSI Georges n'ayant pas triomphé en ses demandes principales, sa demande en exécution provisoire n'a plus d'objet ;

## Sur les dépens

L'intimé ayant succombé, il y a lieu de le condamner aux dépens à distraire au profit de la SCPA DOGUE -ABBE YAO & Associés, Avocats aux offres de droit ;

## PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;  
Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'appel formé par la société IHS CI soulevée par monsieur ORIA KOUASSI Georges ;

En conséquence, déclare la société IHS CI et monsieur ORIA KOUASSI Georges recevables en leur appel principal et incident respectif ;

Annule le jugement n°55/2017 rendu le 15 février 2017 rendu par la Section de Tribunal d'Agboville ;

## Evoquant :

Rejette les fins de non-recevoir tirées de l'irrecevabilité de l'action de monsieur ORIA KOUASSI Georges pour défaut de qualité à agir et absence de tentative de règlement amiable préalable à la saisine du Tribunal soulevées par la société IHS CI ;

Déboute Monsieur ORIA KOUASSI Georges de l'ensemble de ses prétentions mal fondées ;

Le condamne aux dépens à distraire au profit de la SCPA DOGUE-ABBE YAO & Associés, Avocats aux offres de droit ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier ;



N°QQ: 00282802

**D.F: 24.000 francs**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le... 08 AVR 2019  
REGISTRE A.J. Vol... 45... F° 28  
N° 576 Bord... 2291... 06  
**REÇU : Vingt quatre mille francs**  
.....  
**Le Chef du Domaine, de**  
**l'Enregistrement et du Timbre**

