

G/S

N° 598 CIV
DU 29/06/2018

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN- COTE D'IVOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 29 JUIN 2018

AFFAIRE :

LA STE CIVILE IMMOBILIERE
dite SCI LA BALANCE

(Me VIEIRA GERGES
PATRICK)

c/

M. HAMZE MONZER

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Présidentielle,
séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience
publique ordinaire du **vendredi vingt neuf juin deux mil dix
huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président,
PRESIDENT ;

Monsieur **KOUADIO CHARLES DAVID WINNER** et
Monsieur **DANHOUE G. ACHILLÉ**, Conseillers à la Cour,
MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUA**,
Greffier ;

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

ENTRE : La Société Civile Immobilière dite SCI LA BALANCE,
dont le siège social est à Treichville, Bd VGE, face SOLIBRA,
Habita Crown-Treichville, 09 BP 668 Abidjan 09, prise en la
personne de son Gérant, Monsieur **ZAHER NAJIB**, né en
1938 à ITA ZOT/LIBAN, de nationalité Ivoirienne, Directeur
de Société, Président de l'Union Libanaise Culturelle
Mondiale, demeurant à Abidjan-Marcory Résidentiel,
Boulevard Achalme ;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître VIEIRA
Georges Patrick, Avocat à la Cour, son conseil ;



D'UNE PART

ET: Monsieur HAMZE MONZER, né le 04 décembre 1951 à CHEHABE (LIBAN), de nationalité Libanaise, Transporteur, demeurant à Abidjan-Treichville, 09 BP 668 Abidjan 01 ;

INTIME

Comparant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresse réserves des faits et de droit ;

FAITS: La Juridiction Présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N°1445/17 du 20/11/2017 enregistré au Plateau le 26/01/2018 (reçu : 18.000 francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 29 novembre 2017, LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE dite SCI LA BALANCE a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné M. HAMZE MONZER à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 29 décembre 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 2045 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 04 mai 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 29 juin 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 29 juin 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :



LACOUR

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 29 Novembre 2017, la Société civile immobilière dite SCI LA BALANCE, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur ZAHERE NAJIB, son Directeur et ayant pour conseil Maître VIEIRA GEORGES PATRICK, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement contradictoire n°1445 rendu le 20 Novembre 2017 par la troisième formation civile du tribunal de première instance d'Abidjan qui en la cause, a statué comme suit :

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

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir et le moyen tiré de l'inexactitude de l'objet de l'acte d'assignation soulevée par HAMZEMONZER;

Déclare l'action de la SCI LA BALANCE Immobilière recevable ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Dit que l'exécution provisoire sollicitée est sans objet ;

Met les dépens à la charge de la SCI LA BALANCE Immobilière» ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué que par exploit en date du 18 Août 2016, Monsieur ZAHER NAJIB a fait servir assignation à Monsieur HAMZE MONZER à comparaître par devant le Tribunal de Première Instance à l'effet de voir :

- Celui-ci condamné à lui payer la somme de 51 500 000 FCFA, soit 500 000 FCFA X 103 mois, à titre d'indemnité d'occupation ;

- Ordonner le déguerpissement de ce dernier des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

- En outre ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir»;



Au soutien de cette action, Monsieur ZAHER NAJIB expose qu'il est le Président de la Communauté Libanaise en Côte d'Ivoire et également le Gérant de la SCI LA BALANCE et il indique que Monsieur HAMZE MONZER qui est un compatriote à lui l'a plusieurs fois sollicité en vue de lui prêter occasionnellement ses services et en contrepartie, Monsieur MONZER était rémunéré pour ses services rendus ;

Profitant de cette collaboration occasionnelle, souligne-t-il, Monsieur HAMZE MONZER lui a demandé de lui permettre d'occuper un espace dans l'immeuble appartenant à la SCI BALANCE situé à TREICHVILLE, en bordure du Boulevard Giscard d'Estaing ;

Il fait observer que cet immeuble n'abrite que des bureaux ou des magasins et Monsieur HAMZE MONZER a obtenu de lui, une autorisation verbale de transformer à ses frais, le local- à usage d'habitation ;

Ainsi, de Janvier 2008 à Juillet 2016 (pendant 103 mois), Monsieur HAMZE MONZER a occupé le local mis à sa disposition sans aucune charge (loyer, électricité, eau et frais de gardiennage) alors que les bureaux et magasins étaient loués à 500 000 FCFA par mois ;

Ayant fait part à Monsieur HAMZE MONZER de sa volonté de récupérer son local, elle s'est heurtée à la résistance de celui-ci;

C'est ainsi qu'elle a saisi le tribunal pour voir ordonner le déguerpissement de Monsieur HAMZE MONZER des lieux qu'il occupe et aussi sa condamnation à lui payer la somme de 51 500 000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation ;

En réplique, Monsieur HAMZE MONZER a soulevé l'irrecevabilité de l'action initiée à son encontre par la SCI LA BALANCE pour défaut de qualité à agir en indiquant qu'elle ne rapporte pas la preuve de sa qualité de bailleuse ;



Il a par ailleurs soulevé l'irrecevabilité de l'action de la SCI LA BALANCE pour inexactitude de l'objet de sa demande en ce qu'elle a initiée une action en déguerpissement en soutenant qu'il est un occupant sans titre ni droit alors qu'en réalité, elle devait solliciter son expulsion du local querellé pour non-paiement de loyers ;

Au fond, il conclut au débouté de l'action de la SCI LA BALANCE parce qu'il soutient qu'il occupe ledit local dans le cadre de ses relations d'affaires avec Monsieur ZAHER NAJIB, lesquelles relations n'ont jamais supposé de paiement de loyers ;

Estimant que l'exercice d'une action en revendication de propriété ne nécessite pas que soit rapporté la preuve de la qualité de propriétaire, le Tribunal a rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée par Monsieur HAMZE MONZER ;

Le Tribunal a en outre rejeté le moyen d'irrecevabilité tiré de l'inexactitude de l'objet de la demande soulevé par Monsieur HAMZE MONZER en faisant observer que la seule indication de l'objet de la demande suffit sans qu'il ne soit nécessaire que l'objet mentionné soit exacte ou pas ;

Sur la demande en déguerpissement, le premier juge a estimé que la demande de la SCI LA BALANCE n'était pas fondée parce qu'elle prétend être propriétaire du local occupé par Monsieur HAMZA MONZER sans rapporter la preuve des droits qu'elle détient sur ledit local ;

Sur la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, le premier juge a relevé que cette demande n'était pas fondée parce que le local a été occupé gratuitement par Monsieur HAMZE MONZER avec l'accord de la SCI LA BALANCE ;

En cause d'appel, la SCI LA BALANCE sollicite l'infirmité du jugement entrepris ;



Elle soutient qu'il n'existe aucun contrat de bail entre elle et l'intimé et demande en conséquence à la Cour de prononcer le déguerpissement de celui-ci des lieux qu'il occupe sans titre ;

L'intimé quant à lui réitère ses prétentions initiales en faisant observer que l'appelante devait plutôt solliciter son expulsion en qualité de locataire parce qu'elle réclame 51 500 000 FCFA pour des loyers impayés et non son déguerpissement ;

L'intimée poursuit pour dire qu'il s'est associé avec l'appelante dans le cadre d'une SCI LA BALANCE dénommée les LACS dans laquelle elle s'occupe de la gestion et de la survie des affaires et que c'est à la suite de leur mésintelligence que l'appelante en est arrivé à demander son expulsion du local qu'il occupe dans le cadre de ses fonctions au sein de la SCI LES LACS ;

Il conclut à la confirmation du jugement querellé

DES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu en cours de procédure et conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de la SCI LA BALANCE ayant été initiée dans les forme et délai légaux, il y a lieu de le recevoir ;

Au fond

Sur la demande de déguerpissement

La SCI LA BALANCE sollicite le déguerpissement de Monsieur HAMZE MONZER des lieux qu'il occupe, tant de sa personne, de son bien que de tous occupants de son chef ;

Monsieur HAMZE MONZER ne conteste pas que la SCI LA BALANCE est propriétaire du local qu'il occupe et que celle-ci l'a autorisé à occuper ledit local ;



La SCI LA BALANCE est donc fondée à demander le déguerpissement de Monsieur HAMZE MONZER puisqu'elle justifie d'un droit sur le local litigieux ;

Le premier juge n'ayant pas statué dans ce sens, il y a lieu d'infirmen sa décision sur ce point ;

Sur la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

La SCI LA BALANCE sollicite la condamnation de Monsieur HAMZE MONZER à lui payer la somme de 51 500 000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation parce que selon elle, celui-ci a occupé le local litigieux sur une période de 103 mois, sans aucune charge (loyer, électricité, eau et frais de gardiennage) alors que les bureaux et magasins de l'immeuble étaient loués à 500 000 FCFA par mois ;

Il est cependant constant comme résultant des déclarations de l'appelante que le local litigieux a été mis à la disposition de l'intimée par la SCI LA BALANCE ;

La SCI LA BALANCE n'est donc pas fondée à demander une indemnité d'occupation puisqu'elle a reconnu avoir installé Monsieur HAMZE ONZER dans le local litigieux ;

Il convient de confirmer la décision du premier juge sur ce point ;

Sur les dépens

Monsieur HAMZE MONZER ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PARCES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort;

En la forme

Déclare Monsieur HAMZE MONZER, recevable en son appel relevé du jugement civil contradictoire n°1445 rendu le 20 Novembre 2017 par la troisième formation civile du tribunal de première instance d'Abidjan;



Au fond

L'y dit partiellement fondé;

Reformant

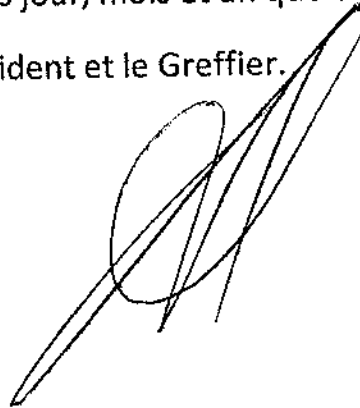
Ordonne le déguerpissement de Monsieur HAMZE MONZER du local situé dans l'immeuble appartenant à la SCI LA BALANCE, sis à TREICHVILLE en bordure du Boulevard GISCAR D'ESTAING ;

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la SCI LA BALANCE de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation;

Condamne Monsieur HAMZE MONZER aux dépens;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.