

G/S

N° 348 CIV/19
DU 17/05/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

M. BOUMET MINET
GEORGES

(SCPA N'GOAN, ASMAN &
ASSOCIES)

C/

LA STE DE DISTRIBUTION
D'EAU DE COTE D'IVOIRE
dite SODECI

(SCPA SORO-YAPOBI-
FOFANA)

Expedition



GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE
13 NOV 2019

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

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 17 MAI 2019

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

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

Monsieur **KOUADIO CHARLES WINNER** et

Monsieur **DANHOUE GOGOUE ACHILLE**, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUDA**, Greffier,

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

ENTRE : Monsieur **BOUMET MINET GEORGES**, né le 25 août 1969 à Douala (Cameroun), Enseignant, demeurant à Abidjan Cocody Château, Tél : 05 38 52 52/07 61 44 01 ;

APPELANT

Représenté et concluant par la SCPA N'GOAN, ASMAN et Associés, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : La Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire dite **SODECI** société anonyme au capital de 4.500.000.000 F CFA, 01 BP 1843 Abidjan 01, Tél : 21 23 30 00, sise à Treichville, Avenue Christiani, prise en la personne de son représentant légal, domicilié es-qualité audit siège ;

5f

INTIMEE

Représentée et concluant par la ~~PIRE~~ SCPA SAKO-YAPOBI-FOFANA,
Avocat à la Cour, son conseil ;

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 expresses réserves des faits et de droit ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause, en matière civil a rendu le jugement N°219/2018 du 22 mars 2018 enregistré au Plateau le 29 juin 2018 (reçu : trois cent trente mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 08 août 2018, le sieur BOUMET MINET GEORGES a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA SOCIETE DE DISTRIBUTION D'EAU (SODECI) à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 09 octobre 2018 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° 1319 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 12 avril 2019 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 01 février 2019 a requis qu'il plaise à la Cour infirmer la décision querellée ;

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 17 mai 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 17 mai 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 04 Février 2019;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 08 Août 2018, la SCPA N'GOAN, ASMAN & Associés, conseil de Monsieur BOUMET MINET GEORGES a relevé appel du jugement civil contradictoire n°219/2018 rendu le 22 Mars 2018 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui a déclaré la Société de Distribution d'eau de Côte d'Ivoire dite SODECI et Monsieur BOUMET MINET GEORGES, partiellement fondés en leurs demandes principale et reconventionnelle, a ordonné le déguerpissement de Monsieur BOUMET MINET GEORGES du site de la SODECI dénommé « Club House » situé à Abidjan-Cocody en face de la cité universitaire Cité Rouge, a condamné Monsieur BOUMET MINET GEORGES à payer à la SODECI, la somme de 22 000 000 FCFA au titre de l'exploitation à son seul profit dudit site, a condamné par ailleurs la SODECI à remboursera Monsieur BOUMETMINETGEORGES, la somme de 22000 000 FCFA à titre d'impense réalisé sur son site, a ordonné la compensation entre la condamnation prononcée au titre de l'exploitation du site de la SODECI et celle concernant le remboursement des impenses, a dit sans objet la demande des parties en exécution provisoire de la présente décision et a débouté la SODECI et Monsieur BOUMET MINET GEOGRES du surplus de leurs demandes ;

Au soutien de son appel, Monsieur BOUMET MINET GEORGES explique qu'en vertu d'un contrat verbal, Monsieur GOUETTY BI, ex-Directeur Général de la SODECI et N'SAN JEAN JACQUES, Président de l'Association Sportive et Culturelle de la SODECI, l'ont autorisé à prendre en location gérance, le site dénommé « Club House » situé à Cocody Château d'eau ;

Il ajoute que la SODECI lui a remis à cet effet et par l'entremise du Bureau d'Etude Technique et d'Ingénierie en Côte d'Ivoire dite BET-Cl, un programme d'aménagement comportant l'ensemble des travaux

de réhabilitation et de construction à effectuer sur le site à ses propres frais , avant la signature d'un contrat définitif ;

Il souligne qu'en l'absence du Directeur Général Adjoint GOUETTI BI pour cause de maladie, le Président de l'Association Sportive et Culturelle de la SODECI, Monsieur N'SAN JEAN JACQUES lui a demandé d'arrêter les travaux de réhabilitation qu'il avait entamé jusqu'au rétablissement de GOUETTI BI ;

Après le décès de Monsieur GOUETTI BI et au moment où il s'attendait à ce que la SODECI formalise comme prévu le contrat les liant, il s'est vu assigné en justice pour voir ordonner son expulsion du Complexe Sportif dénommé Club Hanse ainsi que la démolition des constructions qu'il a édifié sur le site litigieux ;

Il soutient que pour ordonner son déguerpissement de ce site, le premier Juge a déclaré qu'il ne rapportait pas la preuve de ce qu'il a existé entre la SODECI et lui, un contrat de bail verbal dont il se prévaut ;

Il estime que c'est à tort que le Tribunal s'est déterminé ainsi alors que le 17 décembre 2008, la SODECI lui a adressé une facture pour lui demander de payer des loyers s'élevant à 7 200 000 FCFA pour la location du site, ce qui selon lui, indique clairement qu'il a existé un contrat de bail entre la SODECI et lui ;

Il fait observer que tous les investissements qu'il a réalisés pour la réhabilitation du Club House ont été motivés par une autorisation verbale d'exploitation du site qui lui a été donnée par le Directeur Général Adjoint de la SODECI qui est une personne est habilité à engager la société vis-à-vis des tiers, de sorte qu'en dénonçant cette autorisation, la SODECI a unilatéralement rompu le contrat de location les liant et doit être condamné à lui payer la somme de 40 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Il demande enfin à la Cour de confirmer la décision du premier Juge qui a condamné la SODECI à lui payer la somme de 22 000 000 FCFA correspondant au coût des impenses évaluées à dire d'expert qu'il a réalisé de bonne foi sur le site ;

Pour sa part, la SODECI explique qu'elle est propriétaire d'un complexe sportif dénommé Club House situé à Cocody face à la Cité Universitaire Cité Rouge et comprenant un bâtiment principal, deux cours de tennis et des espaces vert ;



Pour le rendre plus attractif, elle a décidé de le rénover, mais elle s'est heurtée à la présence de Monsieur BOUMET MINET GEORGES qui exploite son espace, sans la moindre autorisation et sans avoir obtenu de convention de la Direction de la SODECI;

Face à cette attitude vexatoire, la SODECI indique qu'elle lui a servi une sommation interpellative puis elle a saisi le Tribunal pour obtenir l'expulsion de Monsieur BOUMET MINET GEORGES des lieux qu'il occupe ainsi que la démolition de toutes les constructions qu'il a érigé sur son site ;

La SODECI soutient qu'elle n'a pas conclu de contrat de bail écrit ou verbal avec Monsieur BOUMET MINET GEORGES ;

Elle estime que celui-ci est un occupant sans titre qui a exploité son site depuis l'année 2003 à titre de centre sportif et de location d'espace d'événement, raison pour laquelle elle fait appel incident pour demander à la Cour de condamner Monsieur BOUMET MINET GEORGES à lui payer la somme de 120 000 000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Elle souligne que sa demande consistant à lui restituer son site qui a été illégalement occupé par Monsieur BOUMET MINET GEORGES ne constitue pas une faute de sa part de sorte que c'est à juste titre que le premier juge a déclaré que celui-ci était mal fondé en sa demande de paiement de dommages-intérêts pour rupture abusive de contrat ;

Elle rappelle enfin que l'occupation illégale de son site l'a contraint à engager des frais irrépétibles pour en obtenir la reprise, ce qui lui a causé des préjudices qu'elle évalue à 30 000 000 FCFA.

Dans ses écritures en date du 04 février 2019, le Ministère Public a conclu à l'infirmation du jugement entrepris en toutes ses disposition;

Pour le Ministère Public, la SODECI et Monsieur BOUMET MINET GEORGES étaient liés par un contrat de bail verbal qui a été rompu par la SODECI, ce qui l'oblige à lui payer la somme de 22 000 000 FCFA au titre des impenses et 40 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

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 :



En la forme

L'appel de monsieur BOUMET MINET GEORGES relevé selon les forme et délai est recevable ;

Il convient également de déclarer recevable l'appel incident relevé par la Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire dite SODECI ;

Au fond

Sur la nature des relations ayant existé entre Monsieur BOUMET MINET GEORGES et la SODECI

La SODECI soutien qu'elle n'a pas conclu de contrat de bail écrit ou verbal avec Monsieur BOUMET MINET GEORGES et que celui-ci était un occupant sans titre ni droit qui a exploité son site depuis l'année 2003 à titre de centre sportif et de location d'espace d'événement ;

Pour sa part, Monsieur BOUMET MINET GEORGES indique qu'en vertu d'un contrat verbal, Monsieur GOUETTY BI, ex-Directeur Général de la SODECI et N'SAN JEAN JACQUES, Président de l'Association Sportive et Culturelle de la SODECI, l'ont autorisé à prendre en location gérance, le site dénommé « Club House » situé à Cocody Château d'eau ;

A l'analyse des documents, la Cour constate qu'il a existé un contrat de bail entre la SODECI et Monsieur BOUMET MINET GEORGES, quoique celui-ci ne fut pas écrit ;

En effet, le 17 décembre 2008, la SODECI a adressé à Monsieur BOUMET MINET GEORGES, une facture normalisée portant le numéro 2008 12 009/ 0209, pour lui réclamer le paiement du loyer pour la location du site ;

Il n'est pas contesté qu'à travers cette facture sur laquelle il est expressément mentionné « location paillote secteur Cocody pour la période de janvier 2006 à décembre 2008 arrêté à la somme de 7 200 000 FCFA », la SODECI a rappelé à Monsieur BOUMET MINET GEORGES qu'il n'est pas un occupant sans titre ni droit ;

Ainsi, les parties étant liées par un contrat de bail verbal, il y a lieu d'infirmer la décision du premier Juge qui a déclaré que Monsieur BOUMET MINET GEORGES ne rapportait pas la preuve de ce qu'il a existé entre la SODECI et lui, un contrat de bail verbal dont il se prévaut ;

Sur la demande en démolition des constructions

La SODECI sollicite la démolition des constructions édifiées par Monsieur BOUMET MINET GEORGES sur son site;

Il résulte cependant des pièces du dossier notamment du rapport d'expertise versé au dossier ainsi que du rapport définitif émanant du Bureau d'Etude Technique et d'Ingénierie en Côte d'Ivoire dite BET-CI que l'ensemble des travaux de réhabilitation et de construction ont été édifiées sur le site à la demande de la SODECI ;

C'est donc à tort que la SODECI sollicite la démolition des constructions surtout que Monsieur BOUMET MINET GEORGES a bénéficié de la tolérance des responsables de la SODECI qui ont permis d'exploiter le site pendant plus de 17 ans ;

Le premier Juge ayant statué dans ce sens, il y a lieu de confirmer sa décision sur ce point ;

Sur la demande en remboursement de la valeur des impenses

Monsieur BOUMET MINET GEORGES demande la confirmation du jugement en ce qu'il a condamné la SODECI à lui payer la somme de 22 000 000 FCFA correspondant aux impenses qu'il a réalisé sur le site litigieux ;

En l'espèce, aucune pièce du dossier ne permet d'établir que tous les travaux de réhabilitation et de construction effectués sur le site par Monsieur BOUMET MINET GEORGES ont été autorisés par la SODECI ;

Il y a lieu d'infirmer la décision du premier juge et débouter Monsieur BOUMET MINET GEORGES de cette demande comme mal fondée ;

Sur la demande en paiement de dommages-intérêts formulée par la SODECI

La SODECI a fait appel incident pour solliciter la condamnation de Monsieur BOUMET MINET BEORGES à lui payer la somme de 120 000 000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation ;

HP

Elle soutient que Monsieur BOUMET MINET GEORGES qui ne détenait aucun titre lui permettant d'exploiter son site l'a occupé pendant plus de 17 ans ;

Il a été précédemment démontré que Monsieur BOUMET MINET GEORGES n'est pas un occupant sans titre puisque sa présence sur le site litigieux se justifie par un contrat de bail verbal qu'il a conclu avec la SODECI ;

Il convient de rejeter cette demande corne mal fondée ;

Sur la demande en paiement de dommages-intérêts formulée par Monsieur BOUMET MINET GEORGES

Monsieur BOUMET MINET GEORGES sollicite la condamnation de la SODECI à lui payer la somme de 40 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

En l'espèce, Monsieur BOUMET MINET GEORGES n'établit pas de faute commise par la SODECI pouvant justifier le paiement de la somme sus indiquée ;

Il y a lieu dans ces conditions de rejeter cette demande comme mal fondée ;

Sur les dépens

La Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire dite SODECI ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à leur charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare Monsieur BOUMET MINET GEORES et la Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire dite SODECI, recevables en leur appel principal et incident relevés du jugement civil contradictoire n°219/2018 rendu le 22 Mars 2018 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;



Au fond

Sur l'appel incident de la Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire dite SODECI;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Sur l'appel principal de Monsieur BOUMET MINET GEORGES;

L'y dit partiellement fondée;

Reformant le jugement attaqué ;

Dit que les parties sont liées par un contrat de bail à usage commercial ;

Déboute en conséquence la SODECI de sa demande en déguerpissement, en démolition des constructions et en dommages et intérêts ;

Déboute également Monsieur BOUMET MINET GEORGES de sa demande en paiement de dommages-intérêts et en remboursement des impenses ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions ;

Condamne la Société de Distribution d'Eau de Côte d'Ivoire dite SODECI 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.

CPFH Plateau

Poste Comptable 8003



Droit.....

Hors Délai.....

Reçu la somme de.....

..... francs.....

Quittance n°..... et.....

Enregistré le.....

Registre Vol. Folio..... Bord.....

Le Receveur



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



Le Conservateur



L. Devitt et al.

reklamoff ab usmoff sb Thif's ad
admitT ab is usmoff usmoff sb

1109/1977