

O.L

N° 79/19

DU 15/02/2019

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU VENDREDI 15 FEVRIER 2019

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi quinze février deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur TAYORO FRANCK THIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

Mme EGUE KRAIDY MARIE LAURE et **Mme MAO CHAULT épouse SERI** Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **OUINKE LAURENT**, Greffier ;

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

AFFAIRE :

1/ **M. MARTINEZ Y ROYO TORGE**

2/ **Mlle MARTINEZ Y ROYO VANESSA LOLI**

(SCPA PARIS-VILLAGE)

CONTRE

Mme NIAMKE ROSALIE
Mme ANZOUAN KACOU ANASTASIE MARIE
MARGUERITE ET AUTRES

ENTRE : 1/ **M. MARTINEZ Y ROYO JORGE** : née le 02 janvier 1948 à Barcelone en Espagne, de nationalité espagnole, hôtelière, demeurant à Grand-Bassam ;

2/ **Mlle MARTINEZ Y ROYO VANESSA LOLI** : née le 24 mai 1972 à Chatelay en France, de nationalité française, hôtelière, demeurant en France ;

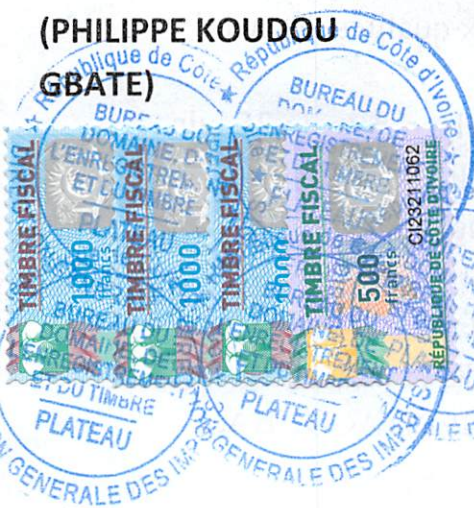
APPELANTS ;

Comparant et concluant par le canal de la SCPA PARIS-VILLAGE, Société d'avocats à la Cour ;

D'UNE PART ;

ET : 1/ **Madame NIAMKE ROSALIE** : née le 1^{er} janvier 1949 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, retraitée, demeurant à Grand-Bassam ;

2/ **Madame ANZOUAN KACOU ANASTASIE MARIE MARGUERITE** : née le 08 mai 1968 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Secrétaire demeurant à Abidjan ;



Grosse + Expédition déduites

3/ Madame ANZOUAN KACOU JEAN-BAPTISTE :
né le 04 janvier 1970 à Treichville, de nationalité ivoirienne,
professeur, demeurant à Abidjan ;

4/ Madame ANZOUAN KACOU EVELYNE REINE :
née le 26 février 1972 à Treichville, de nationalité ivoirienne,
professeur demeurant à Abidjan ;

**5/ Madame ANZOUAN KACOU LYDIE GISELE
ACOUBA :** née le 24 août 1973 à Cocody, de nationalité
ivoirienne, pharmacienne demeurant à Abidjan ;

**6/ Madame ANZOUAN KACOU AUGUSTINE
HELENE :** née le 23 octobre 1977 à Treichville, de nationalité
ivoirienne, juriste demeurant à Abidjan ;

**7/ Madame ANZOUAN KACOU ROSALIE
GHISLAINE :** née le 24 septembre 1975 à Grand-Bassam, de
nationalité ivoirienne, ingénieur demeurant à Abidjan ;

Tous ayants droit de feu ANZOUAN KACOU Innocent
Comparant et concluant par le canal de Me Philippe
KOUDOU-GBATE, Avocat à la Cour ;

INTIMEES;
D'AUTRE PART ;

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

FAITS : La Section de tribunal de Grand-Bassam, statuant
en la cause en matière civile en premier ressort, a rendu le
jugement n° 136 rendu le 12 juin 2018, aux qualités duquel il
convient de se reporter ;

Par exploit d'huissier dit acte d'appel, en date du 25 juin
2018, M. MARTINEZ ROYO et Mlle MARTINEZ ROYO
VANESSA LOLI ont interjeté appel du jugement sus-énoncé et
ont par le même acte assigné Mesdames NIAMKE , ANZOUAN
KACOU ANASTASIE MARIE MARGUERITE, ANZOUAN
KACOU JEAN-BAPTISTE, ANZOUAN KACOU EVELYNE
REINE, ANZOUAN KACOU LYDIE GISELE ACOUBA,

ANZOUAN KACOU AUGUSTINE HELENE : et ANZOUAN KACOU ROSALIE GHISLAINE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 27 juillet 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1170/18 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 18 janvier 2019 pour être statué sur la recevabilité, 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 15 février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, le délibéré a été prorogé à l'audience de ce jour ;

A cette audience du vendredi 15 février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR

Ensemble l'exposé des faits, procédures, prétentions des parties et motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Maitre TOURE KATIA huissier de justice, en date du 25 juin 2018, MARTINEZ Y ROYO JORGE et MARTINEZ Y ROYO VANESSA LOLI, par le canal de leur Conseil la SCPA Paris-Village, Cabinet d'Avocat, interjetaient appel du jugement civil n°136 rendu le 12 juin 2018 par la Section de Tribunal de Grand-Bassam, qui en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

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

Déclare les parties recevables en leurs actions principale et reconventionnelle ;

Dit qu'il n'y a pas lieu de surseoir à statuer ;

Au fond déclare MARTINEZ Y ROYO VANESSA LOLI et MARTINEZ Y ROYO JORGE, mal fondés en leur demande reconventionnelle et les en déboute ;

En revanche, dit NIAMKE ROSALIE, ANZOUAN KACOU ANASTASIE MARIE MARGUERITE, ANZOUAN KACOU JEAN-BAPTISTE, ANZOUAN KACOU EVELYNE REINE, ANZOUAN KACOU LYDIE GISELE ACOUBA, ANZOUAN KACOU AUGUSTINE HELENE et ANZOUAN KACOU ROSALIE GHISLAINE, tous ayant cause de feu ANZOUAN KACOU, partiellement fondés en leur action principale ;

En conséquence, condamne solidairement MARTINEZ Y ROYO VANESSA LOLI et MARTINEZ Y ROYO JORGE, au paiement des sommes suivantes :

- Quarante-cinq millions deux cent dix-huit mille deux cent quatre-vingt (45.218280) francs, au titre des arriérés de loyers échus et impayés
- Sept cent quatre-vingt-onze mille trois cent vingt (791.320) francs à titre de dommages-intérêts pour causes de préjudices confondus ;
- Déboute les demandeurs du surplus de leurs demandes ;
- Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;
- Condamne les défendeurs aux dépens »

Au soutien de leur appel, MARTINEZ Y ROYO JORGE et MARTINEZ Y ROYO VANESSA LOLI expliquent que par acte notarié en date du 13 septembre 2006, ils concluaient un contrat de bail, avec les ayants cause de feu ANZOUAN KACOU sur le lot n°5 du lotissement du littoral, d'une

contenance de 3200 m2 sis à grand-Bassam route d'Azuretti ; que cette location leur a été consentie en vue de la construction et l'exploitation d'un réceptif hôtelier, moyennant un loyer mensuel de 500.000F, passé ensuite à 700.000F ; ils poursuivent pour dire que les ayants cause de feu ANZOUAN KACOU, ne détenaient sur la parcelle louée qu'une lettre d'attribution n°006/SP/GBM/DOM, délivrée le 15 octobre 1992 par le sous-préfet de Grand-Bassam, alors que l'espace loué fait partie du domaine public maritime de l'Etat, et comme tel, ne pouvait faire l'objet d'une lettre d'attribution mais plutôt d'un arrêté d'occupation temporaire ; que pour être situé, ils saisissaient le Ministre des Infrastructures économiques, lequel à travers la Direction du domaine public de l'Etat, confirmait que la parcelle faisait partie du domaine public maritime de l'Etat par courrier N°234/MIE/DDPE en date du 17 JUIN 2015 ; toujours selon les MARTINEZ, ils recevaient du Ministère des Infrastructures et de la Construction des avis favorables à solliciter l'attribution à leur profit de la parcelle occupée ; aussi introduisaient-ils un recours en annulation, contre la lettre d'attribution des ayants cause de feu ANZOUAN KACOU devant le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme; que par lettre N°15-0073/MCLAU-CAB/DAJC/DML/SM du 09 novembre 2015, celui-ci annulait la lettre d'attribution des ayants cause de feu ANZOUAN KACOU ; que ces derniers n'étant plus propriétaires, ils arrêtaient de payer les loyers ;

Ils poursuivent pour dire que le Ministre de la Construction, sur le recours des ayants cause de feu ANZOUAN KACOU, revenait sur sa décision par lettre N°16-001/MCU-CAB/SAJC/DML/KA du 24 février 2016 ; que suite au rejet de leur recours préalable, ils saisissaient la Chambre Administrative d'un recours pour excès de pouvoir ;

Les ayants droits de feu ANZOUAN KACOU, par le canal de leur Conseil, Maître Philippe Koudou-Gbate, avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, dans les conclusions en réplique en date du 14 novembre 2018, soulève l'exception de compétence, aux moyens que l'objet du litige est d'origine commerciale,

puisqu'il porte sur la réclamation d'une créance de loyers née d'un contrat de bail à usage professionnel anciennement qualifié de bail commercial ; qu'il relève donc de la compétence d'attribution exclusive de la Cour d'appel de commerce, compétence d'ordre public ;

DES MOTIFS ;

En la forme :

SUR L'EXCEPTION D'INCOMPETENCE

Attendu que les ayants droit de feu ANZOUAN KACOU soulèvent l'exception d'incompétence de la présente Cour, au profit de la Cour de commerce, aux moyens que l'objet du litige est d'origine commerciale, puisqu'il porte sur la réclamation d'une créance de loyers née d'un contrat de bail professionnel anciennement qualifié de bail commercial, d'une part, et qu'il relève donc de la compétence d'attribution exclusive de la Cour d'appel de commerce, compétence d'ordre public, d'autre part ;

Mais attendu que l'article 3 du décret n° 2017-501 du 02 août 2017 portant création de la Cour d'Appel d'Abidjan et fixant son siège, son ressort territorial et sa composition, dispose que « la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan statue sur les appels interjetés contre les décisions rendues par le Tribunal de Commerce d'Abidjan »

Qu'en l'espèce, la décision a été rendue par la Section de Tribunal de Grand-Bassam, et non le Tribunal de Commerce d'Abidjan, de sorte que la présente Cour est compétente pour connaître de l'appel ; qu'il y a lieu de rejeter l'exception d'incompétence ;

Attendu que l'appel de MARTINEZ Y ROYO KORGE et MARTINEZ Y ROYO VANESSA LOLI, a été relevé dans les forme et délai légaux ; qu'il convient de le déclarer recevable ;

SUR LE SURSIS A STATUER

Attendu qu'il est fait grief au jugement attaqué d'avoir rejeté le sursis à statuer, aux motifs que l'action en paiement était

fondée sur le contrat de bail des locaux dont la propriété n'était pas contestée, et que l'annulation de la lettre d'attribution ne serait d'aucun effet sur la validité du bail dont l'existence et la validité ne sont pas remises en cause, alors que, d'une part, les ayants droit de feu ANZOUAN KACOU ne sont pas les auteurs des constructions érigées sur le terrain, mais Monsieur GUILLEN Christian ; que d'autre part, pour pouvoir donner valablement en location la parcelle litigieuse, il y avait lieu d'y détenir des droits, le seul moyen légal d'occuper un pan du domaine public maritime étant l'occupation temporaire accordée par arrêté du Ministre des Infrastructures économiques ; que le pouvoir de donner en location ladite parcelle découle de la qualité de propriétaire dudit terrain ; que la lettre d'attribution dont se prévaut les intimés a été déférée à la censure du juge de la Chambre Administrative de la Cour Suprême ; que contrairement à l'opinion du premier juge, il y a lieu de trancher préalablement la question de la validité de la lettre d'attribution et de la propriété de la parcelle du domaine public maritime, formant le lot 05 du littoral et partant du bail, avant de statuer sur la demande en paiement des arriérés de loyers échus et impayés portant sur la location de ladite parcelle ;

Attendu que le Tribunal pour rejeter ce moyen, a indiqué que le sursis à statuer vise à suspendre le cours de l'instance en attendant la réponse à une question préjudicielle ; qu'en la cause c'est la validité de la lettre d'attribution qui est soumise à l'examen de la Chambre Administrative de la Cour Suprême ; que la présente action en paiement d'arriérés de loyers est fondée sur le contrat de bail des locaux servant de complexe hôtelier ;

Attendu que la saisine du Tribunal par les ayants droit de feu ANZOUAN KACOU, porte sur le paiement des loyers échus, suite au contrat de bail conclu avec MARTINEZ Y ROYO VANESSA LOLI le 13 septembre 2006 devant notaire ; que le premier juge étant saisi d'une action en paiement d'une créance ne pouvait pas se prononcer sur une question de propriété, surtout qu'il n'a pas été saisi de cette question par une demande reconventionnelle ; qu'en décidant comme il a fait, il n'a

nullement violé la loi et sa décision mérite confirmation sur ce point ;

Au fond :

**SUR LA DEMANDE EN PAIEMENT DE
RELIQUATS ET D'ARRIERES DE LOYERS**

Attendu qu'il est fait grief au premier juge d'avoir refusé de constater que la lettre d'attribution délivrée au profit des ayants droit de feu ANZOUAN KACOU est inexistante du fait de sa grossière irrégularité ; que la constatation d'une nullité de plein droit est de la compétence des juridictions tant de fond que de l'urgence ; que la lettre d'attribution qui fonde les droits des ayants droit de feu ANZOUAN KACOU, étant nulle de plein droit, ces derniers ne disposaient par conséquent d'aucun droit ni titre régulier sur le domaine public maritime de l'Etat, pour pouvoir le donner en location et y percevoir des loyers ; qu'ils ne pouvaient légalement réclamer le paiement de reliquats d'arriérés de loyers ;

Attendu qu'il a été précédemment indiqué que le premier juge a été saisi d'une action en paiement de créance ayant une origine contractuelle, notamment un contrat de bail ; qu'en refusant de se prononcer sur la nullité de la lettre d'attribution du bailleur, il n'a violé aucun droit et sa décision doit être confirmée sur cet autre chef de demande ;

SUR LA DEMANDE DE REPETITION DE L'INDU

Attendu que MARTINEZ Y JORGE et MARTINEZ Y VANESSA, sollicitent de la Cour la condamnation des ayants droit de feu ANZOUAN KACOU, au paiement de la somme de 89.481.720FCFA, au titre des loyers perçus indument, aux moyens qu'ils ont sans droit, ni titre donné en location un bien qui ne leur appartient pas ; que cette demande formulée sous la forme d'une demande reconventionnelle, n'a connu, aucun élément de réponse de la part du premier juge qui a refusé de statuer ;

Attendu que contrairement aux allégations des appelants, le Tribunal a statué sur la demande reconventionnelle, et l'a rejeté comme étant mal fondée aux motifs que le loyer applicable aux parties est celui de 1.500.000 francs le mois, du reste accepté par le contractant direct depuis avril 2013 ; que les ayants droit de feu ANZOUAN KACOU n'ont rien perçu d'indu en recevant les loyers de 825.960 francs et 1.500.000 francs ;

Attendu qu'en se déterminant par de tels motifs, le premier juge n'a point erré, surtout que les intimés reconnaissent avoir payé le loyer lorsque celui-ci est passé à 1.500.000 francs, avant qu'il ne soit arbitré par le Tribunal à leur demande à 825.960 francs ; que tous les paiements effectués, l'ont été en vertu du contrat de bail, de sorte que la condamnation des intimés à la répétition de l'indu n'est pas fondée ; qu'il y a lieu de confirmer le jugement sur cet point ;

Attendu que le point de départ des intérêts de droit pris en compte par le Tribunal est le 13 décembre 2017, qui correspond à la date de la demande des intimés ; que le calcul fait sur la base de 45.218.280F, représentant le montant des arriérés de loyers échus se trouve justifié, de sorte que qu'il ya lieu de confirmer le jugement sur ce point ;

SUR LES DEPENS

Attendu que MARTINEZ Y ROYO JORGE et MARTINEZ Y ROYO VANESSA LOLI, succombent qu'il y a lieu de les condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS ;

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

En la forme :

Rejette l'exception d'incompétence soulevée par les ayants droit de feu ANZOUAN KACOU ;

Dit que la Cour d'appel d'Abidjan est compétente pour connaître de la présente affaire ;

Déclare MARTINEZ Y ROYO JORGE et MARTINEZ Y ROYO VANESSA LOLI recevables en leur appel relevé contre le jugement n°136 rendu le 12 juin 2018 par la Section de Tribunal de Grand-Bassam ;

Au fond :

Les y dit mal fondés ;

Confirme en tous ses points le jugement attaqué.

Condamne les appelants aux dépens.

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

Et ont signé le Président et le Greffier.



N° REG: 00282801

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 03 AVR 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 27
N° 544 Bord 1218 / 21

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

