

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0122/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 03/04/2019

MADemoisELLE KOUROUMA
MABEREY AÏCHA

(Cabinet KOFFI Cyprien)

C/

Monsieur DJE YAO CHRISTOPHE

(Maître KOUAME BI IRITIE)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables l'action initiée par madame KOUROUMA Maberey Aïcha et la demande reconventionnelle de monsieur DJE Yao Christophe ;

Dit madame KOUROUMA Maberey Aïcha et monsieur DJE Yao Christophe respectivement mal fondés en leur action principale et demande reconventionnelle ;

Les en déboute ;

Condamne madame KOUROUMA Maberey aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 03 Avril 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, EMERUWA EDJIKEME,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,**
Greffier;

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

Mademoiselle KOUROUMA ABERLY AÏCHA, née le 22-04-1982 à Adzopé, de nationalité ivoirienne, Formatrice aux Grands Moulins D'Abidjan, 20 BP 486 Abidjan 20, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie, téléphone : 01-33-03-03 ;

Demanderesse;

D'une

part ;
Et ;

Monsieur DJE YAO CHRISTOPHE, de nationalité ivoirienne, informaticien, domicilié à Cocody II Plateaux, téléphone : 07-64-32-75 ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 14 janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 16 janvier 2019 devant la 3^e chambre pour attribution ;

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;



24 10 17 Eyr

1
Kouame

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 février 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 mars 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 03 avril 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 29 Novembre 2018, madame KOUROUMA Maberey Aïcha a fait servir assignation à monsieur DJE Yao Christophe, d'avoir à comparaître, le 14 Janvier 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner le défendeur à lui payer la somme de 6.720.000 F CFA, correspondant aux loyers qu'il a perçus de ses locataires de Décembre 2014 à Novembre 2018 ;
- Condamner celui-ci à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA au titre des intérêts de droit, outre ceux à échoir jusqu'au prononcé du présent jugement ;
- Assortir ledit jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, madame KOUROUMA Maberey Aïcha expose que courant année 2010, elle a été autorisée, par la famille TOURE, occupante de l'immeuble formant le lot N°2917 sis à Abidjan II Plateaux Angré dénommée RESIDENCE LES MANGUIERS, à édifier des constructions sur la devanture dudit immeuble ;

Elle précise qu'elle a donné en location à des tiers, les locaux qu'elle a construits ;

Elle soutient que courant année 2014, elle a été informée de ce

que la famille TOURE devait libérer la résidence sus indiquée, au profit de monsieur DJE Yao Christophe, ce, en exécution d'un arrêt rendu par la Cour Suprême ;

Selon elle, depuis qu'il a pris possession de la résidence en cause, monsieur DJE Yao Christophe, l'empêche d'exploiter les constructions qu'elle a bâties et données à bail ;

Madame KOUROUMA Maberey Aïcha indique, que dans ces conditions, elle a sollicité la résiliation du bail et l'expulsion des locataires des lieux loués, devant la juridiction présidentielle du Tribunal de céans, laquelle juridiction a fait droit à sa demande, par ordonnance N°2068/2015 rendue le 12 Juin 2015 ;

Suite à cette expulsion, poursuit-elle, monsieur DJE Yao Christophe a réintégré lesdits locataires dans les lieux litigieux, tout en continuant de percevoir les loyers des mains de ces derniers

En réaction à cela, elle soutient avoir proposé au défendeur, de lui rembourser le coût des constructions par elle réalisées, après expertise, ce, en vain ;

Elle fait valoir, qu'en exploitant les constructions litigieuses dans ces conditions, monsieur DJE Yao Christophe s'enrichit, corrélativement à son appauvrissement à elle ;

En effet, elle prétend qu'il a encaissé à son détriment, la somme de 6.720.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Décembre 2014 à Novembre 2018, à raison de 140.000 F CFA le loyer mensuel ;

Dès lors, se fondant sur la théorie de l'enrichissement sans cause, elle sollicite la condamnation du défendeur à lui restituer cette somme d'argent ;

De même, se prévalant des articles 1153 et 1154 du code civil, elle prie la juridiction de céans, de condamner monsieur DJE Yao Christophe à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA au titre des intérêts de droit, outre les intérêts à échoir jusqu'au prononcé de la présente décision ;

Elle sollicite enfin, l'exécution provisoire du présent jugement ;

Par ailleurs, la demanderesse explique, que lors de la procédure en expulsion ayant opposé monsieur DJE Yao Christophe à la famille TOURE, et notamment, au moment de la réalisation de l'expertise immobilière ayant porté sur la Résidence LES MANGUIERS, elle n'avait pas encore bâti les constructions litigieuses ;

Dès lors, pour elle, les juridictions ayant connu du litige relatif à

ladite résidence, n'ont pu reconnaître des droits de propriété à monsieur DJE Yao Christophe, sur les locaux par elle bâtis ;

En réplique, monsieur DJE Yao Christophe fait noter, qu'il a acquis la villa formant le N°297 ilot 14 du lotissement Résidence Latrille I, sise à Abidjan Dokui Djomi, par acte notarié établi les 25 Juillet et 03 Août 1990, devant maitre AMON Kouassi Richard, Notaire ;

Il ajoute que ces droits de propriété sur ladite villa, ont été consolidés par le certificat de propriété N°008072, à lui délivré le 10 Novembre 2005, par le conservateur foncier et des hypothèques d'Abidjan-Nord II ;

Bien plus, il soutient que suivant arrêt N°553/2013 rendue le 07 Novembre 2013 par la chambre judiciaire de la Cour Suprême, ladite juridiction a réaffirmé son droit de propriété sur l'immeuble en cause ;

Se prévalant ainsi de sa qualité de propriétaire, il argue que la défenderesse a construit sur sa parcelle de terrain, sans qu'il ne l'y autorise ;

Dès lors, pour monsieur DJE Yao Christophe, cette dernière a construit à ses risques et périls, alors et surtout, qu'elle n'a pas pris le soin de se renseigner sur le statut de l'immeuble en cause ;

Poursuivant, il ajoute qu'elle ne dispose d'aucun droit juridiquement constitué sur l'immeuble querellé, de sorte qu'à son sens, elle doit être déboutée de son action comme étant mal fondée ;

En outre, le défendeur fait valoir, que la présente action revêt un caractère abusif et vexatoire, et porte atteinte à son droit de propriété ;

Aussi, il soutient qu'il se trouve contraint de déboursier des frais pour assurer la défense de ses intérêts dans la présente cause, en s'attachant notamment, les services d'un conseil ;

Dans ces conditions, il avance que cette demande en justice initiée par madame EHOULAN Oka Nina épouse GBEUGBEU, lui cause un préjudice, en réparation duquel, il sollicite sa condamnation, à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur DJE Yao Christophe a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur les demandes principales

- **Sur le bienfondé de l'action de in rem verso**

Madame KOUROUMA Maberey Aïcha, soutient que monsieur DJE Yao Christophe s'enrichit à ses dépens, en ayant donné à bail, contre son gré, les constructions qu'elle a réalisées sur la devanture de l'immeuble dénommée RESIDENCE LES MANGUIERS ;

Ainsi, elle prie le Tribunal de le condamner, sur le fondement de l'enrichissement sans cause, à lui restituer la somme de 6.720.000 F CFA, correspondant aux loyers qu'il a perçus des locataires de Décembre 2014 à Novembre 2018, à raison de 140.000 F CFA le loyer mensuel ;

Monsieur DJE Yao Christophe s'oppose à cette demande, au motif qu'en sa qualité de propriétaire de la résidence susdite, il n'a pas autorisé la demanderesse à réaliser les constructions litigieuses ;

Dès lors, il estime que lesdites constructions sont sa propriété et

qu'il est libre de les exploiter à sa guise ;

Suivant la jurisprudence constante relative à l'enrichissement sans cause, le juge, lors de son office, doit rétablir l'équilibre rompu entre les patrimoines des parties, toutes les fois où le patrimoine de l'une, s'est enrichi au détriment de celui de l'autre, sans que cette dernière n'est commis de faute, et que l'appauvrissement corrélatif qui en est résulté, ne trouve sa justification dans aucun acte juridique ;

Spécialement, lorsqu'il s'agit de constructions réalisées sur la propriété d'autrui, l'action en enrichissement sans cause ne peut être valablement admise, que si elle porte sur la valeur des constructions érigées ;

En l'espèce, il est acquis aux débats pour n'avoir pas été contesté par les parties, que sur autorisation de la famille TOURE qui occupait l'immeuble dénommé RESIDENCE LES MANGUIERS, madame KOUROUMA Maberey Aïcha a bâti à ses frais, sur la devanture dudit immeuble, des constructions qu'elle a données en location à des tiers ;

Il est constant, que suivant arrêt N°553/2013 rendu le 07 Novembre 2013 par la chambre judiciaire de la Cour Suprême, ladite famille TOURE s'est vue expulser de la résidence en cause, au profit de monsieur DJE Yao Christophe qui est le véritable propriétaire de l'immeuble en cause, comme cela ressort du certificat de propriété foncière N°008072 délivré le 10 Novembre 2005 par le conservateur foncier et des hypothèques d'Abidjan Nord II ;

Il s'ensuit, que madame KOUROUMA Maberey Aïcha a réalisé des constructions, sur l'immeuble appartenant à monsieur DJE Yao Christophe ;

A ce titre, il est établi comme cela ressort des déclarations des parties, que ce dernier a évincé de fait la demanderesse desdites impenses, de sorte qu'il les exploite personnellement, en les donnant à bail à des tiers ;

En profitant ainsi, des constructions érigées par la demanderesse, monsieur DJE Yao Christophe, s'enrichit aux dépens de celle-ci, sans que cet appauvrissement corrélatif ne soit justifié par aucune cause juridique ;

En outre, en l'état des pièces du dossier, aucun élément n'est de nature à prouver, que madame KOUROUMA Maberey Aïcha avait connaissance du litige qui opposait monsieur DJE Yao Christophe à la famille TOURE, lorsqu'elle a entrepris la construction des locaux litigieux ;

Il en résulte, que la faute imputée à cette dernière par monsieur

DJE Yao Christophe n'est pas établie ;

Ainsi, ce n'est pas à bon droit, qu'il soutient que la demanderesse a réalisé lesdites constructions à ses risques et périls ;

Il découle de tout ce qui précède, que les conditions de l'enrichissement sans cause sont réunies ;

Toutefois, la juridiction de céans relève, que le montant de 6.720.000 F CFA réclamé par madame KOUROUMA Maberey Aïcha, ne représente pas la valeur des constructions qu'elle a bâties à ses frais, mais plutôt, des loyers perçus par monsieur DJE Yao Christophe, en exploitant lesdits immeubles ;

D'où il, suit que l'objet de la restitution, qu'est le paiement de la somme de 6.720.000 F CFA représentant les loyers, repose sur un fondement erroné ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter l'action fondée sur l'enrichissement sans cause initiée par madame KOUROUMA Maberey Aïcha, comme étant mal fondée ;

• **Sur le bienfondé de la demande en paiement des intérêts de droit**

Madame KOUROUMA Maberey Aïcha prie le Tribunal de condamner monsieur DJE Yao Christophe, sur le fondement des articles 1153 et 1154 du code civil, à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre d'intérêts de droit, à parfaire au jour du prononcé du présent jugement ;

Les intérêts de droit, sont intrinsèquement liés au montant de la demande principale ;

Or, il résulte des motifs qui précèdent, que la demande principale initiée par madame KOUROUMA Maberey Aïcha, a été rejetée comme étant mal fondée ;

Dès lors, il convient également de rejeter la présente demande en paiement des intérêts de droit ;

Sur le bienfondé de la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Monsieur DJE Yao Christophe, sollicite la condamnation de madame KOUROUMA Maberey Aïcha, à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, pour procédure abusive et vexatoire ;

A ce titre, l'article 1382 du code civil dispose : « *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* » ;

of

Il s'infère de cette disposition, trois conditions cumulatives nécessaires pour la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle, à savoir, une faute et un préjudice prouvé, puis un lien de causalité entre ces deux éléments ;

Spécialement, la demande en justice ne peut être source d'un fait générateur de dommages ouvrant droit à réparation, qu'autant que le titulaire de cette demande aura agi avec malveillance, dans un esprit de chicane ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que madame KOUROUMA Maberey Aïcha, exerce une action fondée sur l'enrichissement sans cause, contre monsieur DJE Yao Christophe, en paiement de la somme de 6.720.000 F CFA ;

En ayant initié cette demande en justice, madame KOUROUMA Aïcha n'a fait qu'exercer un droit fondamental reconnu à toute personne qui veut obtenir la reconnaissance ou la protection de ses droits devant les juridictions, alors et surtout, qu'il est établi, qu'elle a érigé des constructions sur le fond de ce denier ;

En outre, monsieur DJE Yao Christophe ne rapporte pas la preuve tangible, de l'esprit de chicane qu'il impute à la demanderesse ;

Il s'en infère, que cette dernière n'a commis aucune faute en ayant initié ladite demande ;

Dès lors, il y a lieu de dire que l'un des éléments de la réparation fait défaut, en l'occurrence, la faute, et rejeter l'action de madame KOUROUMA Maberey Aïcha, comme étant mal fondée ;

Sur l'exécution provisoire

Madame KOUROUMA Maberey Aïcha n'a pas eu gain de cause dans la présente instance, de sorte que l'exécution provisoire qu'elle sollicite ne se justifie guère ;

Il convient donc de l'en débouter ;

Sur les dépens

Madame KOUROUMA Maberey Aïcha succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action initiée par madame KOUROUMA Maberey Aïcha et la demande reconventionnelle de monsieur DJE Yao Christophe ;

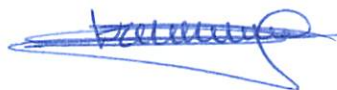
Dit madame KOUROUMA Maberey Aïcha et monsieur DJE Yao Christophe respectivement mal fondés en leur action principale et demande reconventionnelle ;

Les en déboute ;

Condamne madame KOUROUMA Maberey aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N700282815

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 28 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol. 05 F° 44
N° 858 Bord 30/44

REÇU : Dix huit mille francs

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



200-1-10

RECEIVED
JAN 8 1970
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE
WASHINGTON, D. C. 20535