

Appel 566 An 0705 19

3000
ME

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL D'ABIDJAN
TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
RG N° 3631/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 23/01/2019

Affaire

Madame KACOU AKISSY AGNES
(Maître MEDAFE MARIE-CHANTAL)

C/

Monsieur GABRIEL BOHUI DOUZOH

(Maître YAO KOBENAN INNOCENT)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée ;

Déclare recevable l'action de madame KACOU Akissy Agnès ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne monsieur Gabriel Bohui DOUZOH à lui payer la somme de vingt-cinq. (25.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

La débute du surplus de ses prétentions ;

Condamne monsieur Gabriel Bohui DOUZOH aux dépens.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 JANVIER
2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 23 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;
Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

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

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

Monsieur KACOU AKISSY AGNES, née le 08/06/1951 à Bonoua, de nationalité ivoirienne, Propriétaire immobilier secrétaire à la retraite demeurant à Rome (Italie) ;

Ayant élu domicile en l'Etude de **Maître MEDAFE Marie-Chantal**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan-Cocody, Route du Lycée Technique, Rue B. 15, Immeuble ex-clinique GOCI- 20 BP 1313 Abidjan 20, téléphone : 22-44-06-07 ;

Demanderesse;

D'une part ;
Et ;

Monsieur **GABRIEL BOHUI DOUZOH**, né le 01/01/1964 à Akroufla, Ivoirien, Directeur de Courtage à NSIA Assurances, domicilié à Abidjan, quartier Millionnaire, 21 BP 453 Abidjan 21 ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître **YAO KOBENAN INNOCENT**, Avocat à la Cour ; téléphone : 21-32-25-08 ;

Défendeur ;

GROSSE 15/01/19
MEDAFE

D'autre part ;

150319
GP
num



Enrôlée pour l'audience du 07 novembre 2018, l'affaire a été appelée et une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 12 décembre 2018 ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 23 janvier 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

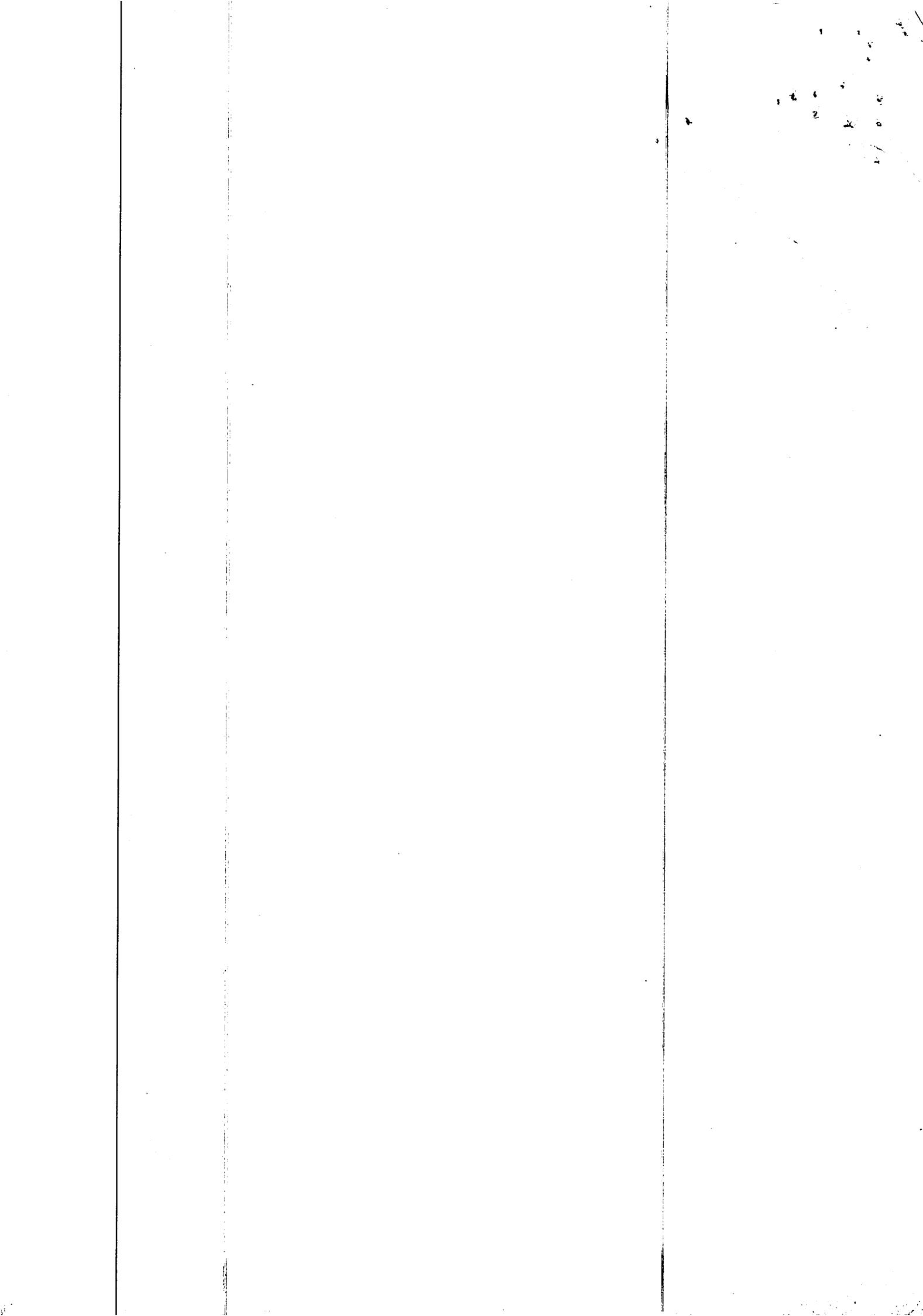
Par exploit d'huissier en date du 23 Octobre 2018, madame KACOU Akissy Agnès a fait servir assignation à monsieur Gabriel Bohui DOUZOH d'avoir à comparaître, le 07 Novembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner le défendeur à lui payer la somme de 30.000.000 F CFA qu'il a indument perçue ;
- Condamner également ce dernier à lui payer la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, madame KACOU Akissy Agnès expose que suivant contrat du 06 Juin 2012, elle a donné en location à monsieur Gabriel Bohui DOUZOH une parcelle de terrain nue sis à Abidjan II Plateaux 7^{ème} tranche, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 300.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Elle précise qu'aux termes de leur contrat, monsieur Gabriel Bohui DOUZOH devait exploiter sur la parcelle louée un aire de restauration, n'impliquant aucune construction pérenne ;

Toutefois, elle prétend qu'après avoir passé 05 années en Italie où elle réside, elle a découvert de passage à Abidjan, courant année 2018, que le demandeur n'occupe pas lui-même la



parcelle de terrain en cause ;

Pire, elle relève avoir constaté que plusieurs constructions ont été édifiées sur ladite parcelle de terrain, et qu'un forage y a été creusé pour les besoins d'une société d'embouteillage et d'ensachage d'eau ;

Ainsi, la demanderesse indique avoir interpellé les occupants des lieux, lesquels ont déclaré dans le procès-verbal de constant établi le 08 Mai 2018, que monsieur Gabriel Bohui DOUZOH leur a donné l'autorisation de construire à leurs propres frais, les bâtiments qu'ils occupent ;

En outre, elle relève que ces derniers payent des loyers au demandeur pour l'occupation des lieux ;

A ce propos, elle fait état de ce que suivant contrat de bail du 15 Janvier 2017, monsieur Gabriel Bohui DOUZOH a donné en location une partie des bâtiments construits à monsieur ADESINA Ahmed Oyedemi, responsable de la société dénommée *O'VITALE*, moyennant paiement par celui-ci d'un loyer mensuel à hauteur de 450.000 F CFA ;

En outre, déclare-t-elle, la société dénommée YAN GROUP SARL a payé par anticipation au demandeur, la somme de 15.000.000 F CFA, pour l'occupation des lieux loués ;

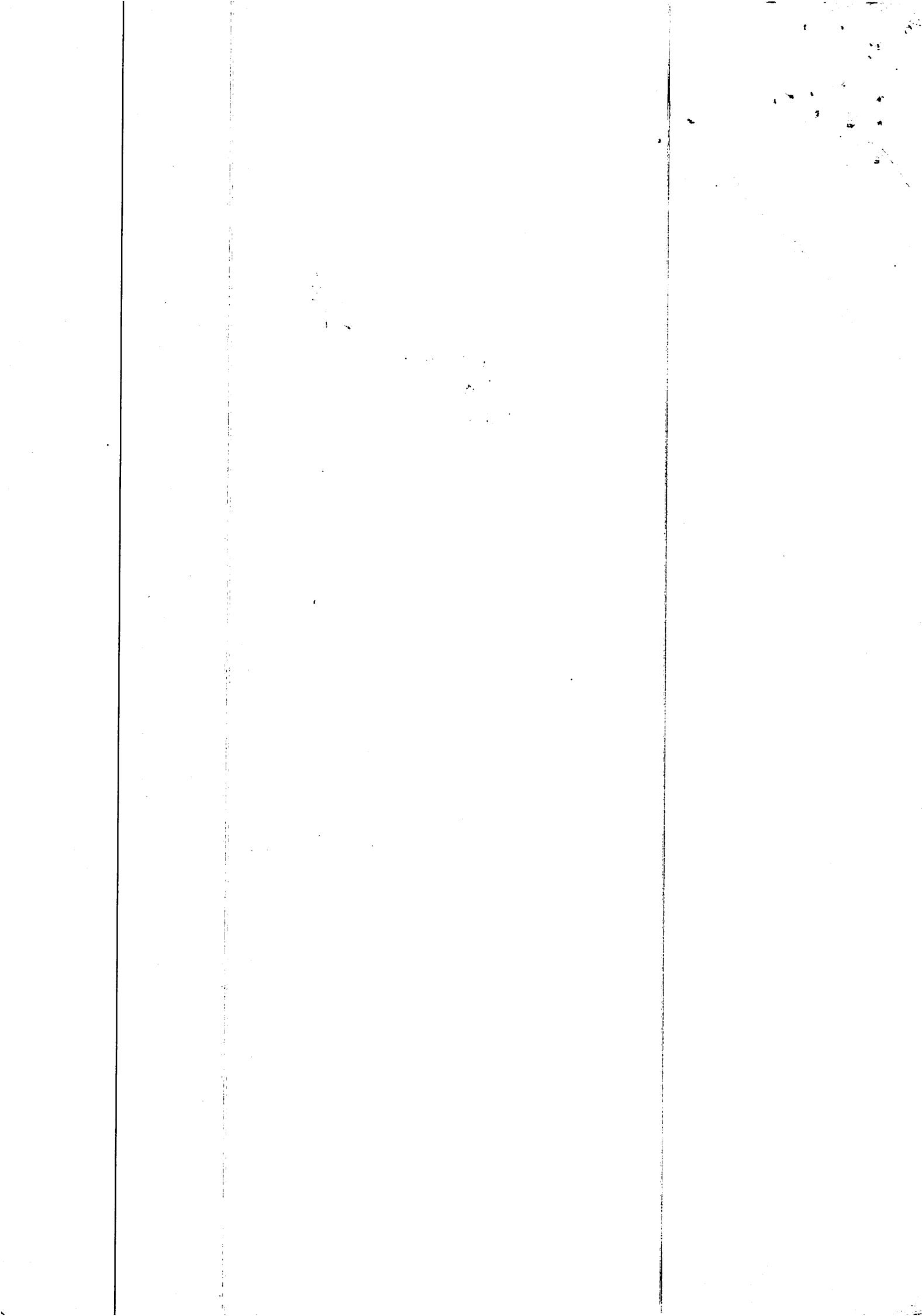
Dès lors, pour madame KACOU Akissy Agnès, monsieur Gabriel Bohui DOUZOH a abusé de sa bonne foi, et s'est enrichi indûment à ses dépens, en donnant l'immeuble en sous-location à des tiers ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de le condamner à lui payer la somme de 30.000.000 F CFA au titre des sommes d'argent qu'il a indument perçues des occupants de l'immeuble litigieux ;

Pour les mêmes motifs, elle plaide sa condamnation à lui payer la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour enrichissement sans cause ;

En outre, madame KACOU Akissy Agnès fait noter qu'elle a satisfait à la tentative de règlement amiable préalable, en adressant au défendeur un courrier du 15 Juin 2018 dans ce sens ;

Elle précise que ce dernier lui a même exprimé son désaccord, suivant correspondances des 22 Juin 2018 et 09 Août 2018 ;



Par ailleurs, elle avance qu'aucun texte de loi ne lui fait obligation de produire à son adversaire, le premier original du procès-verbal de constat d'huissier de Justice ;

Elle en déduit, que l'exploit d'huissier de Justice du 08 Mai 2018 est régulier, alors et surtout qu'il vaut jusqu'à inscription de faux ;

En réplique, monsieur Gabriel Bohui DOUZOH soulève avant tout débat au fond, l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Ensuite, il demande à la juridiction de céans de déclarer douteux le procès-verbal de constat du 08 Mai 2018 ;

Subsidiairement au fond, le défendeur fait valoir que le contrat de bail du 06 Juin 2012, l'autorise à exploiter personnellement ou par personnes interposées, la parcelle de terrain louée ;

Ainsi, il estime que la demanderesse ne peut valablement lui reprocher d'avoir érigé des constructions sur ledit immeuble ;

C'est pourquoi, il sollicite le rejet de l'action comme étant mal fondée ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

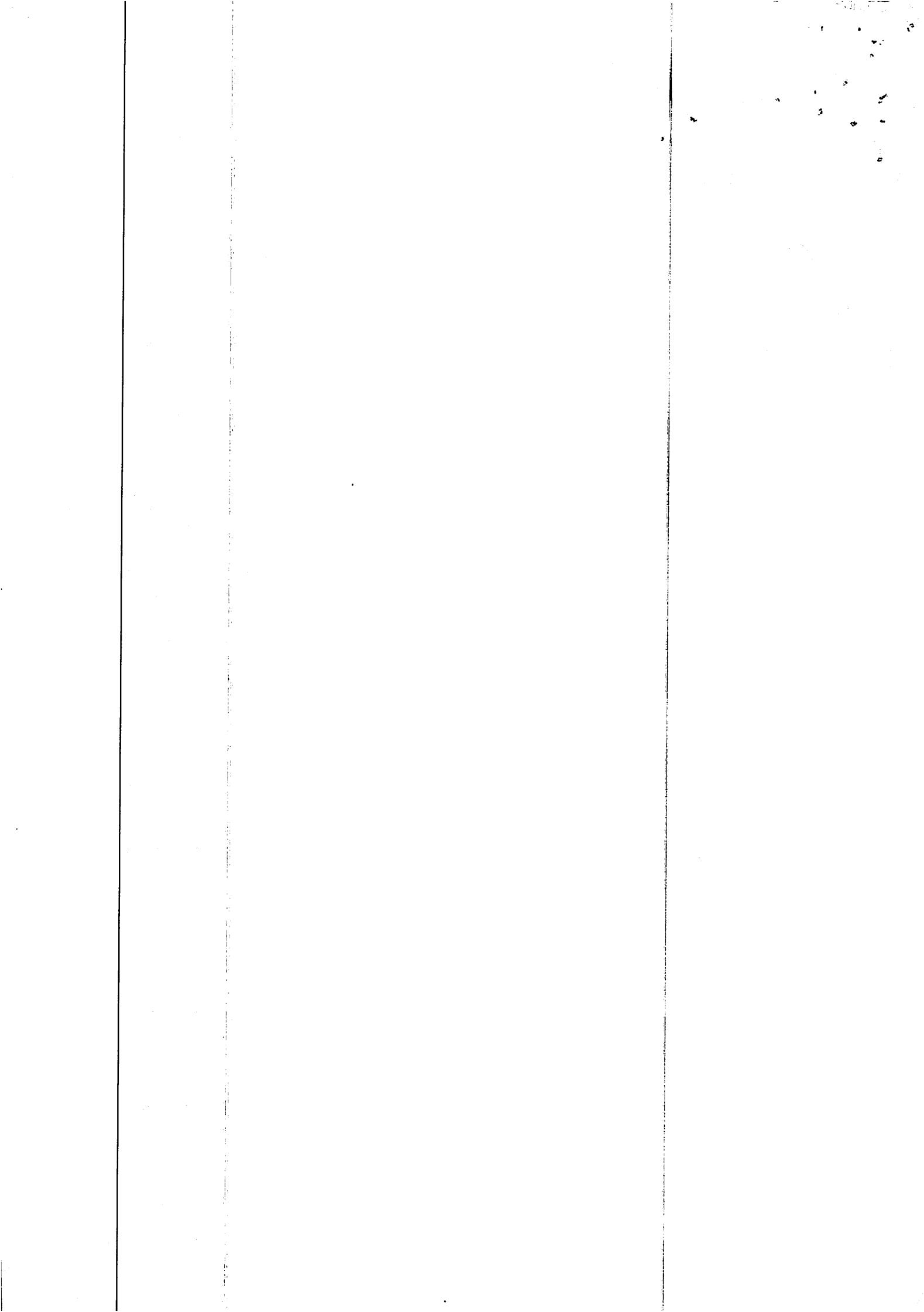
Monsieur Gabriel Bohui DOUZOH a fait valoir ses moyens de défense ;

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 de 130.000.000 F CFA ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable

Le défendeur soulève de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de règlement amiable préalable ;

Aux termes de l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce :

« La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisie du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation » ;

L'article 41 in fine de la même loi ajoute : « *Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il en découle que si les parties ne font pas la preuve des diligences par elles entreprises en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce, l'action doit être déclarée irrecevable ;

En l'espèce, il résulte des courriers du 15 Juin 2018 produits au dossier, que chacun des conseils des parties au présent litige a reçu un mandat spécial à l'effet d'entreprendre la tentative de règlement amiable préalable ;

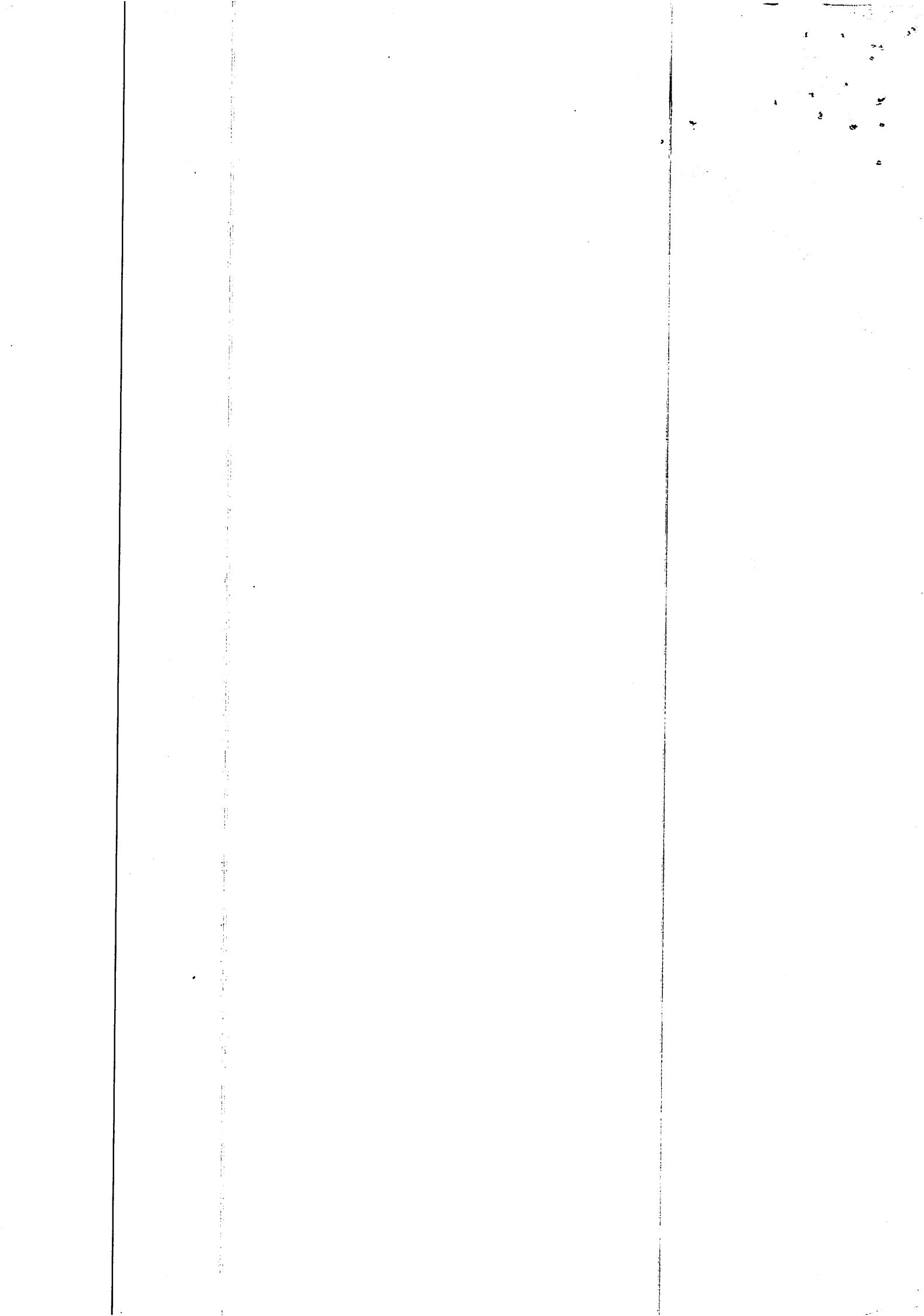
Il ressort des mêmes courriers, que Maitre MEDAFE Marie Chantale, conseil de la demanderesse, a offert au défendeur, pris en la personne de son conseil Maitre YAO Kobenan Innocent, de trouver une issue négociée au différend qui les oppose ;

En réaction à cette invitation, Maitre YAO Kobena Innocent a, par une correspondance du 14 Août 2018, notifié à la partie adverse que son client souhaitait être désintéressé du coût des impenses qu'il a réalisés sur la parcelle de terrain louée ;

Il s'induit de ces échanges de courrier, que les parties se sont rapprochées en vue de trouver un accord amiable devant mettre fin à leur litige, ce, sans atteindre l'effet escompté ;

Dès lors, ce n'est pas à bon droit que monsieur Gabriel Bohui DOUZOH se prévaut de cette fin de non-recevoir fondée sur l'absence de règlement amiable préalable ;

Il convient de la rejeter comme étant injustifiée ;



L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de l'indu

Madame KACOU Akissy Agnès sollicite la condamnation de monsieur Gabriel Bohui DOUZOH à lui payer la somme de 30.000.000 F CFA au titre d'un indu, au motif que ce dernier s'est indument enrichi à son détriment, en sous-louant à des tiers, la parcelle de terrain objet de leur contrat de bail ;

Monsieur Gabriel Bohui DOUZOH s'oppose à cette demande, arguant qu'au regard du contrat de bail du 06 Juin 2012, il a le droit d'exploiter la parcelle louée par lui-même ou par personnes interposées ;

Aux termes de l'article 1235 du code civil: «*Tout payement suppose une dette. Ce qui a été payé sans être dû est sujet à répétition.*

La répétition n'est pas admise à l'égard des obligations naturelles qui ont été volontairement acquittées » ;

Il ressort de ce texte que la répétition de l'indu est le remboursement ou la restitution d'une chose ou d'une somme d'argent qui n'est pas due ou qui a été versée à tort ;

Ce qui suppose la réception de la chose ou de la somme d'argent réclamée par celui qui est poursuivie ;

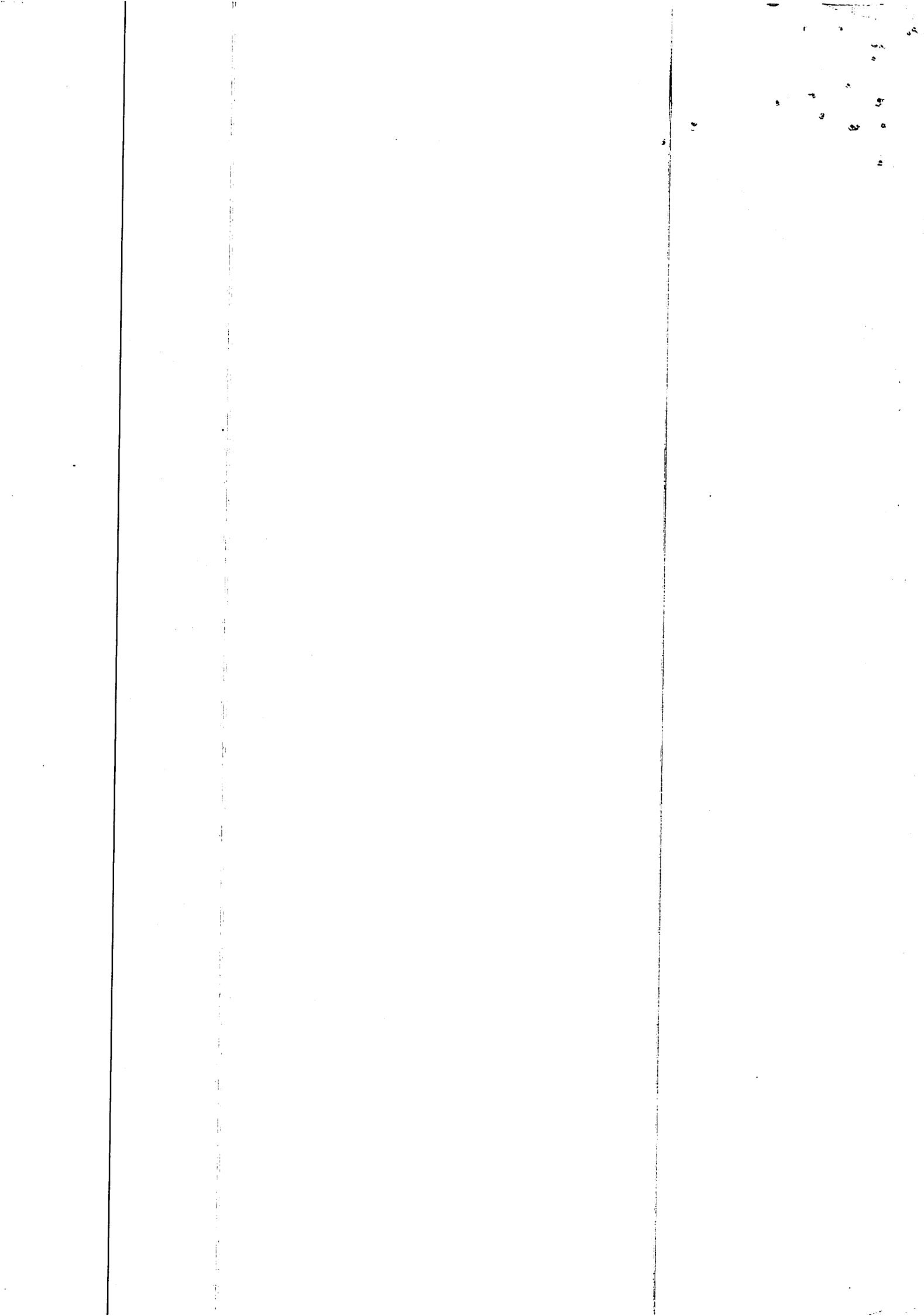
En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que la somme d'argent sollicitée par madame KACOU Akissy Agnès résulte de la mauvaise exécution par le défendeur de ses obligations contractuels découlant du contrat de bail les liant ;

La preuve de remise d'un bien ou d'une somme d'argent à monsieur Gabriel Bohui DOUZOH n'étant pas établie, il s'ensuit que les conditions de la répétition de l'indu ne sont pas remplies ;

Dès lors, ce n'est pas à bon droit que madame KACOU Akissy Agnès fonde son action sur le paiement de l'indu ;

La demande en paiement de l'indu est donc mal fondée et doit être rejetée ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts



Madame KACOU Akissy Agnès sollicite la condamnation de monsieur Gabriel Bohui DOUZOH à lui payer la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, au motif que ce dernier s'est enrichi à son détriment, en ayant donné en sous-location à des tiers, la parcelle de terrain objet de leur contrat de bail ;

L'article 1147 du code civil dispose : « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

Ce texte nécessite pour son application l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre ces deux éléments ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que la demanderesse fait grief à monsieur Gabriel Bohui DOUZOH d'avoir sous-loué la parcelle de terrain objet de leur contrat de bail et de s'être ainsi enrichi à son détriment ;

Aux termes de l'article 121 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général « *Sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite.*

*En cas de sous- location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit.
A défaut, la sous-location lui est inopposable.* » ;

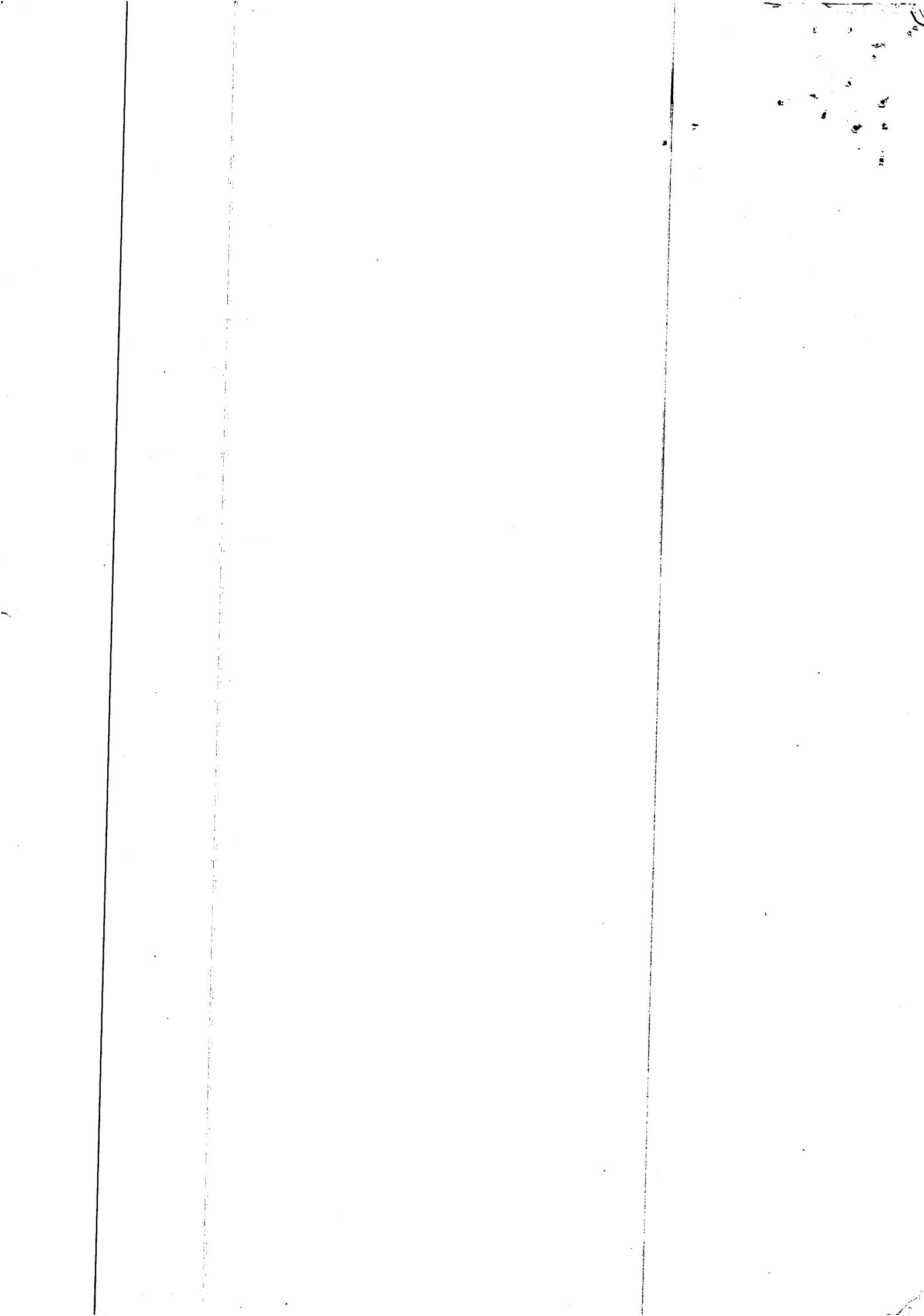
Il en résulte que le preneur ne peut sans le consentement du bailleur, céder le bail ou donner en location l'immeuble loué à des tiers ;

Il est constant à l'analyse des pièces du dossier que c'est à l'insu de madame KACOU Akissy Agnès, que le défendeur a sous-loué l'immeuble litigieux à des tiers, qui de surcroit, y ont érigé des constructions tel qu'il résulte du procès-verbal de constat du 08 Mai 2018 ;

En agissant de la sorte, ce dernier a manqué aux clauses et conditions du bail, et a de ce fait, commis une faute ;

En outre, il ressort du procès-verbal de constat susdit, ainsi que du contrat de bail du 15 Janvier 2017, que les locataires ont versé plusieurs sommes d'argent à monsieur Gabriel Bohui DOUZOH, pour leur installation sur la parcelle de terrain litigieuse ;

D'où il suit, que ce dernier s'est irrégulièrement enrichi au détriment de madame KACOU Akissy Agnès, lui causant nécessairement un préjudice moral et matériel, résultant de l'exploitation illicite de son immeuble ;



Il résulte de ce qui précède, que les conditions de la réparation civile contractuelle sont réunies ;

Toutefois, le montant de 100.000.000 F CFA réclamé par la demanderesse à titre d'indemnisation est non seulement excessif, mais mieux, il est supérieur au quantum de la demande principale, ce, en violation de l'article 32 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Il y a lieu dans ces conditions, de le ramener à de justes proportions, soit à la somme de 25.000.000 F CFA, et condamner monsieur Gabriel Bohui DOUZOH à payer ladite somme d'argent à la demanderesse ;

Sur les dépens

Monsieur Gabriel Bohui DOUZOH succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée ;

Déclare recevable l'action de madame KACOU Akissy Agnès ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne monsieur Gabriel Bohui DOUZOH à lui payer la somme de vingt-cinq (25.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;

La débute du surplus de ses prétentions ;

Condamne monsieur Gabriel Bohui DOUZOH aux dépens.

15% x 25 000 000 = 375 000 ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 05 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol..... 45 F° 19
N° 368 Bord. 12 J.....
DEBET 375 000 francs quinze mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre



