

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3229/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

VEUVE BABO Née GBAGOUA
DJEHA ELLA
(Maître KADI DAGO)

C/

Monsieur KOUANHON
EDMOND JEANNOT

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'opposition de
veuve BABO, née GBAGOUA DJEHA
ELLA, représentant BABO DESIREE
GRACE DIVINE, BABO JUNIOR
CHRIST ROY BABO, BABO JUNIOR
DAVID ROY GBAGBO ;

L'y dit bien fondé en son opposition ;

Dit l'action de monsieur
KOUANHON EDMOND
JEANNOT mal fondé en mal fondé ;

L'en déboute ;

Condamne monsieur KOUANHON
EDMOND JEANNOT aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 FEVRIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire
du treize février deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à
laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMERUWA EDJIKEME,
DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame KOUAHO
MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE**, Greffier;

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

VEUVE BABO Née GBAGOUA DJEHA ELLA, née le 14 juin 1982 à
Bronda, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Gonzagueville dans la
commune de Port-Bouet, Cellulaire : 77-61-014-86 ; représentante légale
des enfants mineurs :

-BABO DESIREE GRACE DIVINE NAOMIE GBAYOUH, née le 19 juillet
2005 à Gonzagueville dans la commune de Port-Bouet ;

-BABO JUNIOR CHRIST-ROY BABO, né le 18 décembre 2006 à
Gonzagueville dans la commune de Port-Bouet ;

-BABO JUNIOR DAVID ROY GBAGBO, né le 28 septembre 2005 à
Gonzagueville dans la commune de Port-Bouet ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet de **Maître KADI DAGO**,
Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT, né le 20 décembre
1969 à Krozalié, de nationalité ivoirienne, enseignant domicilié à Port-
Bouet Gonzagueville, Téléphone : 01-79-52-53 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 20 septembre 2018, la cause a été
appelée et renvoyée à l'audience du 17 octobre 2018 devant la 3^{ème}
chambre pour attribution ;



A cette date du 17 octobre, le dossier a été renvoyé au 24 octobre 2018 pour le défendeur puis au 31 octobre 2018 pour la demanderesse ;

A la date du 31 octobre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 21 novembre 2018 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 05 décembre 2018 ;

A cette date, le délibéré a été rabattu et renvoyé au 12 décembre 2018 puis au 19 décembre 2018 pour production de l'acte de signification du jugement de défaut ;

A la date du 19 décembre 2018, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 30 janvier 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 06 février 2019 puis au 13 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement dont la teneur 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 en date du 29 août 2018, veuve BABO, née GBAGOUA DJEHA ELLA, représentant BABO DESIREE GRACE DIVINE, BABO JUNIOR CHRIST ROY BABO, BABO JUNIOR DAVID ROY GBAGBO, a formé opposition au jugement de défaut RG N°052/2016 rendu le 07 mars 2016 par le Tribunal de céans qui a prononcé la résiliation du contrat de bail les liant à monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT, a ordonné leur expulsion des lieux objet dudit contrat, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et les a condamnés à payer la somme d'un million trois cent cinquante mille (1.350.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés et a assigné ce dernier à comparaître devant le Tribunal de ce siège, le 20 septembre 2018, pour statuer sur les mérites de son opposition ;

Au soutien de son action, veuve BABO, née GBAGOUA DJEHA ELLA, représentant BABO DESIREE GRACE DIVINE, BABO JUNIOR CHRIST ROY BABO, BABO JUNIOR DAVID ROY GBAGBO expose que feu BABO KOSSO, son époux, fondateur du collège SIMONE GBAGBO, dans le cadre de ses activités professionnelles a été approché par monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT qui lui a signifié qu'il était propriétaire d'une cour inachevée qu'il était disposé à mettre à sa

disposition ;

Elle ajoute qu'ils ont donc conclu le 1^{er} septembre 2014, un contrat de bail de cinq années portant sur ledit immeuble aux fins pour lui de terminer les travaux et y exploiter son établissement ;

Elle précise toutefois, qu'en réalité tant la parcelle que les constructions inachevées y édifiées sont la propriété exclusive de mademoiselle DEMIN JOELLE ANASTHASIE et que l'attitude de monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT est constitutive d'un dol ;

Elle soutient que mademoiselle DEMIN JOELLE ANASTHASIE qui était en voyage à l'étranger, lors de la conclusion du bail, de retour, a été surprise de constater l'existence d'un établissement scolaire sur son immeuble et a exigé la signature d'un nouveau contrat ;

Elle fait remarquer que désormais, elle paye les loyers entre les mains de celle-ci, de sorte que monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT ne peut lui réclamer les loyers ;

Elle indique que le 25 septembre 2015, soit une année après l'exploitation du local, son époux est décédé et qu'à compter de cette date jusqu'en novembre 2016, date à laquelle elle a pu assurer la gestion de l'établissement, il a été géré par messieurs DIYOU NESTOR, OULAI DEGIE LEGER et KOUANHON GONTY ;

Elle souligne qu'elle s'est acquittée des loyers au titre de l'année scolaire 2016-2017 d'un montant d'un million (1.000.000) de francs CFA et que ceux de l'année scolaire 2017-2018 ont été payés entre les mains des véritables propriétaires de sorte qu'elle n'est redevable d'aucun loyer à l'égard de son nouveau bailleur, encore moins de monsieur KOUANHON EDMOND ;

En réplique, le défendeur à l'opposition prétend qu'il n'a jamais usé de dol pour obtenir le consentement de feu BABO KOSSO en vue de conclure du bail litigieux ;

Il fait observer que le bien immobilier est en principe un bien familial, dont la propriété ne pouvant porter le nom de tous les indivis, a été établie au nom de madame DEMIN JOELLE ANASTHASIE, sa nièce ;

Il ajoute que c'est à son initiative, et avec l'aide financière de ses nièces DEMIN JOELLE ANASTHASIE et DEMIN VIVIANE, qu'il a acquis la parcelle de terrain devant abriter ladite école, sur laquelle, il a commencé à élever des bâtiments pour la construction d'une école ;

Il soutient cependant que ne disposant pas de moyens suffisants pour achever son œuvre, il a conclu avec feu BABO KOSSO, le bail sus invoqué et que c'est en connaissance de cause que ce dernier s'est engagé ;

Il rappelle qu'il a toujours effectué une bonne gestion du bien, notamment en reversant à ses nièces, une partie des loyers qu'il percevait de Feu BABO KOSSO et que c'est plutôt madame GBOGOUA DJEHA ELLA qui depuis la reprise de la gestion de ladite école en novembre 2016, trouve des excuses pour se soustraire de son obligation contractuelle ;

Il précise qu'elle a, à ce titre, refusé de s'acquitter des arriérés de loyer des mois de Mars 2015 à Juillet 2015 laissés par son défunt mari ;

Il conclut qu'en tout état de cause, elle reste devoir la somme d'un million trois cent cinquante mille francs(1.350.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers et prie le tribunal de la débouter de son opposition ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT a comparu et a fait valoir ses moyens de défense ;

En conséquence, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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 CFA 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 CFA. »*

En l'espèce, veuve BABO, née GBAGOUA DJEHA ELLA, représentant BABO DESIREE GRACE DIVINE, BABO JUNIOR CHRIST ROY BABO, BABO JUNIOR DAVID ROY GBAGBO sollicite que le tribunal constate la résiliation du bail les liant à monsieur KOUANHON EDMOND, qu'un nouveau contrat a été conclu avec les propriétaires de l'immeuble et en conséquence rétracte le jugement objet de l'opposition ;

L'intérêt du litige étant indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort.

Sur la recevabilité de l'opposition

L'opposition de a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de l'opposition

Sur la demande en paiement de loyers

Monsieur KOUANHON EDMOND a obtenu, en vertu du jugement N°052/ 2018 du 07 mars 2018 la condamnation des demandeurs à lui payer la somme de 1.350.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés

Les demandeurs s'opposent à ce jugement au motif que monsieur KOUANHON EDMOND n'étant pas propriétaire de l'immeuble, qu'il a usé de dol, pour faire croire le contraire à leur défunt père ; ainsi, il a réussi à le convaincre de conclure le contrat de bail ;

Ils expliquent qu'ils ont conclu un nouveau bail avec mademoiselle DEMIN JOELLE ANASTHASIE, le véritable propriétaire entre les mains de qui ils paient le loyer et que monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT est mal venu à leur réclamer des loyers ;

Ce dernier s'y oppose et explique qu'il a signé le contrat avec feu BABO KOSSO avec le consentement de mademoiselle DEMIN JOELLE ANASTHASIE ;

En outre, il explique qu'il n'a pas usé de dol puisque ce dernier savait lors de la signature du bail qu'il n'était pas propriétaire du local ;

Le dol désigne l'ensemble des tromperies (manœuvres frauduleuses, mensonges, ou réticence blâmable) par lesquelles une partie à un acte juridique provoque chez l'autre partie une erreur qui le détermine à donner son consentement à cet acte ;

En l'espèce, il est constant comme provenant des pièces au dossier, notamment, la fiche technique d'identification d'habitats précaires, délivrée par la mairie de Port Bouët et le titre dit « ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DES HABITATIONS DE AIR FRANCE (JEAN FOLLY) POUR LE DEVELOPPEMENT » que mademoiselle DEMIN JOELLE ANASTASIE est propriétaire de la parcelle querellée ;

Il n'est pas non plus contesté comme provenant des mêmes pièces, notamment le contrat de bail produit au dossier que le défendeur a signé un bail portant sur l'immeuble, propriété de mademoiselle DEMIN JOELLE ANASTASIE, avec feu BABO KOSSO, père des demandeurs à l'instance, en qualité de bailleur dudit immeuble ;

Il s'en induit que ce dernier a usé de mensonges puisqu'alors qu'il n'est pas propriétaire de la parcelle litigieuse, il s'est prévalu de ce titre dans la conclusion du contrat de bail ;

Ce dernier prétend qu'il a obtenu l'autorisation de la véritable propriétaire pour conclure le bail en cette qualité ;

Toutefois, il n'en rapporte la preuve, encore que mademoiselle DEMIN JOELLE ANASTASIE, informé de cette situation a conclu un autre contrat avec les demandeurs mettant ainsi fin au premier ;

Il s'en induit manifestement que monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT a usé de mensonges dans la signature du contrat en faisant croire à son co-contractant qu'il est le propriétaire de l'immeuble ;

En outre, il ressort de l'article 1116 du code civil que « *le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté* » ;

Il est évident que si feu BABO KOSSO avait eu connaissance que le véritable propriétaire du bien est mademoiselle DEMIN JOELLE ANASTHASIE, il n'aurait pas conclu le bail avec monsieur KOUANHON EDMOND ;

Il s'en induit donc que le contrat conclu avec ce dernier est nul et de nul effet, dès lors, ce dernier est mal venu à réclamer des loyers ;

En conséquence, il y a lieu de dire monsieur KOUANHON EDMOND mal fondé en sa demande en paiement de loyers et de l'en débouter ;

Sur la résiliation du bail et l'expulsion des demandeurs à l'opposition

Monsieur KOUANHON EDMOND sollicitent la résiliation du bail et l'expulsion des demandeurs du local qu'ils occupent pour non-paiement des loyers ;

Or, il a été sus jugé que monsieur KOUANHON EDMOND est mal venu à solliciter le paiement des loyers ;

Dans ces conditions, il y a lieu de le déclarer également mal fondé en sa demande de résiliation et d'expulsion ;

Sur les dépens

Monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT succombant à l'instance, il doit en supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'opposition de veuve BABO, née GBAGOUA DJEHA ELLA, représentant BABO DESIREE GRACE DIVINE, BABO JUNIOR CHRIST ROY BABO, BABO JUNIOR DAVID ROY GBAGBO ;

L'y dit bien fondé en son opposition ;

Dit l'action de monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT mal fondé en mal fondé ;

L'en déboute ;

Condamne monsieur KOUANHON EDMOND JEANNOT aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N° 00282799

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 27 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 25
N° 505 Bord. 2071 22

REÇU : Dix huit mille francs

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

PT. 