

3000
N15

APPEL N° 1198 du 16/05/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0295/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 29/05/2019

Affaire :

MONSIEUR CHEICK MOHAMED
BARRY

(Maitre Laurent GUEDE LOGBO)

C/

MONSIEUR HAIDAR ALI
MOUSTAPHA

(Maitre KOFFI BROU Jonas)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Dit que Maître BAGROU Koné Pelikely
Chantal n'est pas partie à l'instance ;

Déclare recevable l'action de monsieur
CHEICK Mohamed Barry ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux entiers dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 29 mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle
siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE, Président ;

Messieurs **ZUNON JOËL, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA
CHRISTOPHE, BERET ADONIS**, Assesseurs ;

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

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

MONSIEUR CHEICK MOHAMED BARRY, Entrepreneur, de
nationalité ivoirienne, domicilié à Abobo-Nord quartier Centre lot
N°80 ilot 90, 13 BP 168 Abidjan 13 ;

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître **LAURENT GUEDE
LOGBO**, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan-Plateau, Avenue
Daudet, immeuble Daudet, 5^{ème} et 6^{ème} étages, porte 56, 01 BP 3469
Abidjan 01, Tel : 20-32-16-42, FAX : 20-33-18-56

Demandeur ;

Et ;

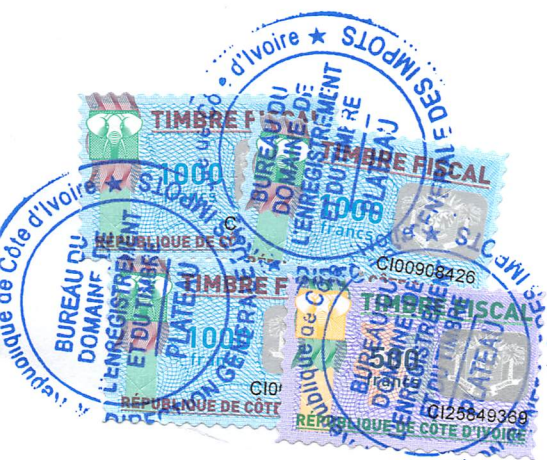
MONSIEUR HAIDAR ALI MOUSTAPHA, Directeur de
Société, demeurant à Abidjan, Commune du Plateau, Rue Crosson
Duplessis 6^{ème} étage, porte 62, 03 BP 1696 Abidjan 03 ;

Lequel fait élection de domicile au Cabinet de Maître **KOFFIBROU
JONAS**, Abidjan-Plateau, 23 Avenue Chardy, immeuble Chardy,
RDC, 04 BP 2759 Abidjan 04, Tél : 20-21-
05-33/Fax: 20-22-17-75- koffijonas2@hotmail.fr;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 29 Janvier 2019, l'affaire a été appelée



250819
Gm n kff

et renvoyée au 30 janvier 2019 pour attribution devant la 3^{ème} Chambre, puis au 06 février 2019 pour production du courrier de règlement amiable préalable ;

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 06 mars 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré le 10 avril 2019 ;

Lequel délibéré a été rabattu et renvoyé au 17 avril 2019 pour production du jugement rendu par le tribunal de Plateau ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 15 mai 2019 ;

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

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

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 d'huissier de justice en date du 11 janvier 2019, monsieur CHEICK Mohamed Barry a assigné Monsieur HAIDAR Ali Moustapha à comparaître, le 29 janvier 2019, devant le Tribunal de céans pour :

- Dire et juger que l'avenant notarié du 10 juillet 2001 à l'acte de bail à construction du 28 mai 1996 est nul et de nul effet ;
- Dire que ledit avenant lui est inopposable ;
- Condamner monsieur HAIDAR Ali Moustapha aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur CHEICK Mohamed Barry expose que suivant acte notarié du 28 mai 1996, il a donné à bail à

monsieur HAIDAR Ali Moustapha un bail à construction pour une durée de 14 ans portant sur une parcelle de terrain formant le lot numéro 964 îlot 108 du lotissement d'Abobo gare ;

Toutefois, précise-t-il, à l'arrivée du terme du bail précité, le défendeur n'a pas libéré les lieux loués alors même qu'il avait été mentionné dans le contrat que celui-ci ne pouvait faire l'objet d'une prorogation ou d'une tacite reconduction ;

Il a alors assigné monsieur HAIDAR Ali Moustapha en déguerpissement ;

Pour faire échec à cette action en déguerpissement, dit-il, monsieur HAIDAR Ali Moustapha a produit en cours d'instance un avenant au bail à construction en date du 10 juin 2001 qui apporte des modifications au contrat de bail initial en ce qui concerne la date de conclusion du contrat, la durée du bail et le montant du loyer ;

Il fait savoir qu'il a adressé au notaire qui a rédigé ledit avenant un courrier relatif aux irrégularités par lui constatées dans l'avenant ;

Il soutient en effet que l'avenant ne concerne pas le bail à construction du 28 mai 1996, motif pris de ce qu'il mentionne à sa page 3 que les modifications concernent l'acte de bail à construction des 12 mars, 06 avril et 11 mai 2001 ;

Il affirme également que le titre foncier visé par ledit avenant est sis à Treichville et porte sur le numéro 21.284 de Bingerville, alors que la parcelle objet du bail à construction est sise à Abobo et porte sur le numéro 82.467 de Bingerville ;

Il souligne par ailleurs que la signature sur l'avenant n'est pas la sienne ;

Monsieur CHEICK Mohamed Barry fait observer que le notaire précité n'a pas donné de réponse à son courrier ;

Poursuivant monsieur CHEICK Oumar Barry soutient qu'il n'a pas reçu copie de l'avenant querellé et que ledit avenant n'a pas non plus été enregistré ;

Par ailleurs, il déclare qu'aux termes de l'article 9 du contrat de bail à construction en date du 28 mai 1996, « A l'expiration du bail, par l'arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés sur le terrain loué, ainsi que toutes améliorations de quelque nature que ce soit, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte

pour le constater » ;

Il précise que malgré l'arrivée du terme du bail, le défendeur a continué à percevoir les loyers des constructions élevées sur sa parcelle ;

Il ajoute que par ordonnance n°3015 du 27 mai 2014, le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau a désigné Maître BAGROU Kone Pélikély Chantal en qualité de séquestre des magasins devant lui revenir ;

Considérant que l'avenant au bail à construction sera déclaré inopposable, il sollicite additionnellement du Tribunal que lui soient reversés les loyers encaissés par l'administrateur séquestre précité ;

En réponse, monsieur HAIDAR Ali Moustapha fait valoir que que l'avenant querellé concerne bel et bien le bail à construction du 28 mai 1996 ;

Selon lui, les mentions des 12 mars, 06 avril et 11 mai 2011 sont des erreurs matérielles qui se sont glissées dans l'avenant et qui ne sauraient en altérer la portée ;

De plus, le défendeur explique qu'entre la lettre visée dans l'assignation pour prouver que la signature apposée sur l'avenant n'est pas la sienne et ledit avenant, il s'est écoulé plus de 17 ans de sorte que la signature du demandeur a pu changer ;

Il affirme par ailleurs, qu'une même personne peut avoir plusieurs signatures ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Le défendeur, régulièrement assigné a conclu ; il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux de ressort

L'article 10 de la loi 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

et

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, l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

- **Sur le défaut de lien d'instance entre monsieur CHEICK Mohamed Barry et maître BAGROU Koné Pelikely Chantal**

En l'espèce, le demandeur sollicite qu'il soit fait injonction à Maître BAGROU Koné Pelikely Chantal de lui reverser les loyers par elle encaissés en sa qualité de séquestre ;

Toutefois, le tribunal constate que cette dernière n'a pas été assignée à cette instance de sorte qu'aucun lien d'instance n'existe entre elle et le demandeur ;

Dès lors, à défaut pour le demandeur de rapporter la preuve que maître BAGROU Koné Pelikely Chantal, a été assignée à comparaître par devant la juridiction de céans, il y a lieu de dire qu'elle n'est partie à l'instance ;

Sur la recevabilité de l'action à l'égard de monsieur HAIDAR Ali Moustapha

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la déclarer recevable ;

AU FOND

- **Sur le bienfondé de la demande en annulation du bail à construction**

Le demandeur sollicite la nullité de l'avenant au bail à construction en date du motif pris de ce que dernier contient de nombreuses anomalies qui établissent que le dit avenant ne porte pas sur le bail à construction qu'il a conclu avec monsieur HAIDAR Ali Moustapha ;

En effet, il explique que ledit avenant porte sur une parcelle autre que celle objet du bail à construction et que la signature apposée sur ledit avenant n'est pas la sienne ;

Il ressort des pièces du dossier que cet avenant a été établi sous la

forme d'un acte notarié ;

L'article 34 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *Tous les actes notariés font foi en justice de la convention qu'ils renferment, entre les parties et leurs héritiers ou ayants cause.*

Ils sont exécutoires dans toute l'étendue du territoire de la République.

Néanmoins, en cas de plainte en faux principal, l'exécution de l'acte argué de faux est suspendue par la mise en accusation. En cas d'inscription de faux faite incidemment, les tribunaux peuvent, suivant la gravité des circonstances, suspendre provisoirement l'exécution de l'acte. »

Il s'évince de ces dispositions, que l'acte notarié fait foi jusqu'à inscription de faux ;

En l'espèce, le demandeur n'a pas rapporté la preuve du caractère faux de l'avenant en cause suivant la procédure sus indiquée, de sorte qu'il ne saurait valablement en contester la régularité ;

Il sied donc de déclarer monsieur CHEICK Mohamed Barry mal fondé en sa demande en nullité de l'avenant précité ;

• **Sur le bienfondé de la demande en inopposabilité**

Le demandeur sollicite que l'avenant au bail à construction lui soit déclaré inopposable ;

Toutefois, l'action en inopposabilité suppose que le demandeur en justice soit tiers à l'acte concerné, dont les effets lui cause un préjudice ;

En l'espèce, il est établi que monsieur CHEICK Mohamed est partie à l'avenant du 10 Juillet 2001 ;

D'où il suit, qu'il est mal fondé à demander que cet acte lui soit déclaré inopposable ;

Il y a lieu par conséquent, de l'en débouter ;

Sur Les Dépens

Le demandeur succombant à la présente instance, il sied de mettre les entiers dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Dit que Maître BAGROU Koné Pelikely Chantal n'est pas partie à l'instance ;

Déclare recevable l'action de monsieur CHEICK Mohamed Barry ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux entiers dépens de l'instance.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

N^o RC: 00282822

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....09.....JUL.....2019.....

REGISTRE A.J. Vol.....45.....F°.....53

N°.....1098.....Bord.....414/.....01.....

REÇU : Dix huit mille francs

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

affirmatg