

G-YS/M-ABNL

ARRET N°800
DU 02/07/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

4ème CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

TOGBA KOULAYEROU
BONAVENTURE
(La SCPA AYIE-N'ZI & Associés)

C/

La Société SAHAM ASSURANCES
VIE, SA
(LE CABINET K S K)

26 juil 2019
GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE



**GROSSE
EXPEDITION**
Délivrée, le 05/03/2020
à le cabinet KSK

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN PLATEAU
QUATRIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE
AUDIENCE DU MARDI 02 JUILLET 2019**

La Cour d'Appel d'Abidjan, quatrième Chambre Civile,
Commerciale et Administrative séant au palais de Justice
de ladite ville, en son audience publique ordinaire du
mardi deux juillet deux mil dix-neuf à laquelle
siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN épouse
LEPRY, Président de Chambre,

PRESIDENT ;

Madame N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse
WOGNIN et Madame TOURE BIBA épouse OLAYE,
Conseillers à la Cour,

Membres ;

Avec l'assistance de Maître YEO SIRIKI,

Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur TOGBA Koulayerou Bonaventure, né en 1962,
Administrateur Général de la société CICAR AMYOT,
société de courtage en Assurances, de nationalité
ivoirienne, domicilié à Abidjan Yopougon, OI BP 8045
Abidjan OI ;

APPELANT ;

Représenté et Concluant par la SCPA AYIE-N'ZI &
Associés, Avocats ;

D'UNE PART ;

Et :

La société SAHAM ASSURANCES VIE, SA, siège social Abidjan Plateau, 03 Boulevard Roume, Immeuble SAHAM ASSURANCES, 6^{ème} étage, 16 BP 1306 Abidjan 16, Tel: 20 25 97 00, représentant légal, Monsieur RAOUL MOLOKO, Président du CONSEI d'Administration à Abidjan ;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par le Cabinet K S K ;

D'AUTRE PART ;

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

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau statuant en la cause en matière civile, a rendu le **jugement civil contradictoire N°I400/CIV 3F du 20 novembre 2017**, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du II décembre 2018 de Maître M'BAI KOUASSI DENIS Huissier de Justice à Touba, Monsieur TOGBA Koulayerou Bonaventure, a déclaré interjeter appel de le jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné la Société SAHAM ASSURANCESVIE, SA, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 28 décembre 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1863 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue 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 02 juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 02 juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 11 décembre 2018, Monsieur TOGBA KOULAYEROU Bonaventure, ayant pour conseil, la Société Civile et Professionnelle d'Avocats (SCPA) AYIE-N'ZI et Associés, a relevé appel du jugement n°1400/ CIV 3^{ème} F rendu le 20 novembre 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, qui dans la cause, s'est prononcé comme suit :

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

EN LA FORME

Ordonne la jonction des causes RG N°9953/2016 et 2181/2017 ;

Déclare la société CICAR AMYOT irrecevable en son intervention volontaire pour défaut d'intérêt à agir ;

Déclare recevable l'action de la SAHAM ASSURANCE VIE initiée à l'encontre de TOGBA KOULAYEROU Bonaventure ;

Rejette l'exception de sursis à statuer soulevée ;

AU FOND

Déclare la SAHAM ASSURANCE VIE bien fondée en son action ;

Condamne TOGBA KOULAYEROU Bonaventure à lui payer les sommes de trente-huit millions vingt-deux mille cent cinquante-huit (38 022 158) francs, à titre d'arriérés de loyers et cinq millions (5 000 000) francs à titre de frais de remise en état des locaux donnés à bail ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement à hauteur de la somme de 38 022 158 francs ;

Condamne TOGBA KOULAYEROU Bonaventure aux dépens ; »

Au soutien de son recours, l'appelant expose que la société SAHAM ASSURANCE VIE a, par des manœuvres frauduleuses, déterminé la société CICAR AMYOT dont il est

l'actionnaire unique, à lui vendre son immeuble dénommé « ROCHE », sis à Abidjan-Treichville, qu'elle lui a, par la suite donné à bail ;

Ainsi, la société CICAR AMYOT a engagé une action en nullité du protocole d'accord transactionnel et de ladite vente, qui est encore pendante devant les tribunaux, de sorte que si cette sanction venait à être prononcée, le droit de propriété et la qualité de bailleresse de la société SAHAM ASSURANCE VIE en seraient affectés et cette décision aurait une incidence sur sa présente action en paiement de loyers et du montant des travaux de remise en état ;

C'est pourquoi, le sursis sollicité par lui en premier instance était justifié ;

Il signale, par ailleurs, que s'il ne conteste pas le montant des loyers qui lui est réclamé par l'intimée, en revanche, celui de cinq millions de francs qui lui a été alloué est excessif, eu égard au coût des travaux de rénovation réalisés avant son entrée dans les lieux loués, estimé à la somme de I 754 554 F CFA ;

Il en conclut que ce montant couvrant celui du dépôt de garantie versé par la société CICAR AMYOT, la décision des premiers juges ne se justifie pas sur ce point ;

En conséquence, il sollicite de la Cour, d'infirmer leur décision et statuant à nouveau, d'ordonner le sursis à statuer jusqu'à l'intervention d'une décision définitive sur l'action en nullité du protocole d'accord transactionnel passé entre la société CICAR AMYOT et la SAHAM ASSURANCE VIE ;

En réponse, celle-ci, rappelant les faits, soutient qu'en vertu d'un bail à usage d'habitation conclu avec l'appelant pour un loyer mensuel de I 920 311 F CFA, ce dernier occupait un appartement de l'immeuble « ROCHE » ; cependant, à partir du mois d'avril 2012 jusqu'à ce qu'il libère les lieux en février 2014, Monsieur TOGBA KOULAYEROU Bonaventure ne s'est pas acquitté de ses loyers et lui est redevable à ce titre de la somme de 38 022 158 F CFA ;

Selon elle, le sursis à statuer sollicité n'est pas fondé, dans la mesure où la décision invoquée au soutien de cette mesure a été rendue par le Tribunal de commerce d'Abidjan,

qui l'a débouté de cette action comme étant mal fondée ; en outre, il n'existe aucun lien entre les deux procédures ; elle conclut donc au rejet de ce sursis ;

Enfin, pour taire toutes polémiques inutiles sur le montant des travaux de remise en état, il demande que la Cour opère une compensation entre la somme de cinq millions de francs au paiement de laquelle l'appelant a été condamné au titre de la remise en état du local et le montant de son dépôt de garantie et le condamne à payer la différence de 3 079 689 F CFA ;

La décision attaquée ayant été rendue au mépris des dispositions de l'article 106 du code de procédure civile, commerciale et administrative, en ce sens que le Tribunal n'a pas observé l'obligation de communication du dossier au Ministère Public lorsque l'intérêt du litige est supérieur à 25 000 000 F CFA, la Cour a relevé d'office le moyen de nullité de la décision pour inobservation de cette règle et à inviter, à l'audience du 16 avril 2019, les parties à faire leurs observations conformément à l'article 52 alinéa 4 du code susvisé ; Des deux parties, seule l'intimée a déclaré qu'elle n'avait aucune observation particulière à faire ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de Monsieur TOGBA KOULAYEROU a été interjeté dans le respect des forme et délai légaux ;

Qu'il est recevable ;

AU FOND

Sur l'annulation du jugement querellé pour non-communication au ministère public

Considérant qu'aux termes de l'article 106 du code de procédure civile, commerciale et administrative, sont obligatoirement communicables au ministère public, trois jours au moins avant l'ordonnance de clôture, entre autres causes, celles concernant tout litige de

quelle que nature que ce soit dont l'intérêt financier est égal ou supérieur à 25 000 000 F CFA ;

Considérant qu'en l'espèce, la demande en paiement de loyers de la société SAHAM ASSURANCE VIE portant sur un montant de 38 022 158 F CFA en plus de la somme de 5 000 000 F CFA réclamée par elle à titre de dommages-intérêts, est largement supérieure à 25 000 000 F CFA et aurait dû être communiquée au ministère public ; ce qui ne l'a pas été avant que la décision déferée ne soit rendue ;

Or, considérant que l'article I06 précise encore en son avant dernier alinéa, que « Toute décision rendue au mépris des présentes dispositions est nulle et de nul effet. L'affaire est portée à nouveau sur simple requête, par la partie intéressée, devant la même juridiction qui statue autrement composée, dans le délai d'un mois, à compter du dépôt des conclusions du ministère public devant ladite juridiction. » ;

Qu'il convient dès lors de déclarer nul et de nul effet le jugement n°I400 rendu le 20 novembre 2017 par la troisième formation civile du Tribunal de Première Instance d'Abidjan et dire que l'affaire sera à nouveau portée devant le tribunal d'Abidjan pour l'accomplissement de cette formalité, en application de ce texte ;

PAR CES MOTIFS

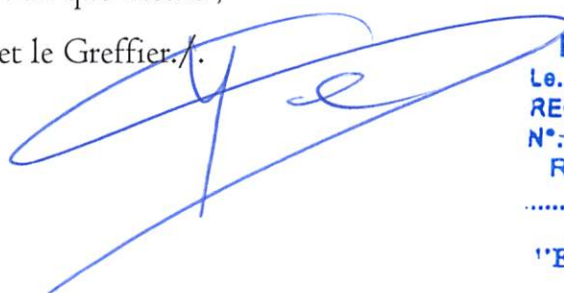
Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

Déclare nul et nul effet le jugement n°I400/ CIV 3^{ème} F rendu le 20 novembre 2017 par le Tribunal d'Abidjan pour non-communication de la cause au ministère public ;

Dit que l'affaire sera portée à nouveau sur simple requête devant le Tribunal par la partie la plus diligente pour l'accomplissement de cette formalité ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier. /



N° 033 97 66
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 28 SEP 2019
REGISTRE A.J. Vol. F°
N° 1095 Bord. 108/58
REÇU : Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
"Enregistrement et du Timbre"
