

G.A.M

N° 821  
DU 07/12/2018

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

2<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

MONSIEUR OTOKORE  
GNAHORE BERNARD

(Me HONORE KOUOTO)

C/

MADAME SIDIBE MARIE  
CLAIRE

(Me BINATE BOUAKE)

COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE  
-----  
DEUXIEME CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE  
-----

AUDIENCE DU VENDREDI 07 DECEMBRE 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, deuxième Chambre Civile, Commerciale, et Administrative séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi sept décembre deux mille dix huit à laquelle siégeaient :

Madame SORI HENRIETTE, Président de Chambre,  
PRESIDENT ;

Mesdames OUATTARA M'MAN et N'GUESSAN  
AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN, Conseillers à la  
Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBAMELE AHOU  
MARIETTE, Secrétaire des Greffes et Parquets, Greffier ;

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

ENTRE :

**Monsieur OTOKORE GNAHORE BERNARD**, né le  
01<sup>er</sup> janvier 1952 en Côte d'Ivoire, de nationalité  
ivoirienne, Cadre de Société, demeurant à Abidjan-Cocody  
les II Plateaux quartier SIDECI, Villa n°26 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Maître HONORE KOUOTO,  
Avocat à la Cour, son Conseil;

D'UNE PART ;

Et :

**Madame SIDIBE MARIE CLAIRE**, née le 15 juillet 1951  
à Bamako, de nationalité malienne, Traiteur, domiciliée au  
10495 Rue Saint-Denis, Montréal, QC H3L2J2 Canada.  
Montréal People 411 Tel 00 (1) 51 43 83 19 12 ;

INTIMEE ;

Représentée et concluant par Maître BINATE BOUAKE,  
AVOCAT à la Cour, son Conseil;

**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, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n°303 CIV 3F du 20 mars 2017, enregistré à Abidjan-Plateau le 04 mai 2017 (reçu : dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 27 juin 2017, suivi d'intervention volontaire en date du 30 juin 2017, Monsieur OTOKORE GNAHORE BERNARD, a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné dame SIDIBE MARIE-CLAIRE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 27 octobre 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 1522 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 16/11/2018 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 07 décembre 2018;

Advenue l'audience de ce jour Vendredi 07 décembre 2018, 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 ;

**EXPOSE DU LITIGE**

Par exploit en date du 27 Juin 2017, de Maître YEZION K Augustine, huissier à Abidjan, monsieur **OTOKORE Gnahoré Bernard** a déclaré interjeter appel du jugement civil contradictoire n°303/2017 rendu le 20 mars 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau qui, en la cause, a statué comme suit :

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

*Rejette l'exception de communication de pièces et d'irrecevabilité tirée du défaut de qualité pour agir de dame SIDIBE Marie Claire soulevées par le défendeur ;*

*Reçoit dame SIDIBE Marie Claire en son action ;*

*L'y dit bien fondée ;*

*Ordonne le déguerpissement de OTOKORE GNAHORE Bernard de la villa n°26 sise à Abidjan Cocody les deux Plateaux bâtie sur le terrain objet du titre foncier n°50.860 de la circonscription foncière de Bingerville, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;*

*Ordonne exécution provisoire de la décision ;*

*Met les dépens de l'instance à la charge de OTOKORE GNAHORE Bernard » ;*

Au soutien de son appel monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard expose qu'il occupe depuis 1994 la villa n°26 sise à Cocody deux plateaux SIDECI appartenant à monsieur SAMAKE Daba Charles suivant un contrat de bail conclu entre celui-ci et la Société BOLLORE, son employeur et, depuis 2003, suite au décès de SAMAKE Daba Charles, en vertu d'un contrat verbal le liant personnellement à Maître N'DRI N'Da Yao Jacques, Notaire chargé de l'administration des biens du de cujus en vue de la liquidation de la succession ;

Poursuivant, il explique qu'en raison de la mésentente entre les héritiers de feu SAMAKE Daba Charles, madame Anna DIARRA veuve SAMAKE, la première épouse et sa fille SAMAKE Henriette Diarra Korotoumou, voulant sortir de l'indivision ont demandé au notaire de vendre la maison dont il est locataire ; qu'exerçant son droit de préemption il s'est porté acquéreur de ladite maison au prix de 85 millions ;

Il indique qu'avant la finalisation de la vente convenue entre Maître N'DRI N'Da Yao Jacques et lui, celui-ci a été dessaisi par ordonnance à lui signifiée le 08 décembre 2014, au

profit d'un autre notaire à la demande de madame SIDIBE Marie Claire ;

Il fait savoir qu'alors qu'il attendait d'être contacté par le nouveau liquidateur de la succession pour parfaire la vente, madame SIDIBE Marie Claire et ses filles ont entrepris son expulsion devant le Tribunal au motif qu'il est un occupant sans droit ni titre et débiteur de plusieurs mois de loyers échus ;

Il fait grief à ce jugement d'avoir déclaré recevable l'action de madame SIDIBE Marie Claire alors que celle-ci compte tenu de la mésentente entre les cohéritiers n'a pas qualité pour agir dès lors que eu égard à la règle de l'unanimité successorale, elle n'établit pas qu'elle dispose d'un mandat de représentation de tous les ayants droit ;

Il soutient par ailleurs, qu'il ne peut lui être valablement reproché d'avoir manqué à son obligation de payer les loyers échus en raison de la dizaine de millions qu'il a exposé pour les travaux de réparation de l'immeuble et les impôts imputables aux bailleurs ;

Il précise enfin qu'il a retenu les loyers en vue de les payer à la personne habilitée à les recevoir ; que d'ailleurs, devant le Tribunal, il a offert en vain de consigner lesdits loyers à la CARPA ;

Il fait noter que contrairement à la conviction du Tribunal, le contrat de bail qui le lie aux propriétaires indivis ne peut pas être expiré par le dessaisissement du liquidateur, sauf sa résiliation judiciaire ; qu'une telle décision n'étant pas encore prononcée, il ne peut pas être considéré comme un occupant sans droit ni titre ;

Par exploit en date du 30 juin 2017, madame Anna DIARRA, veuve SAMAKE, première épouse du défunt, est intervenu volontairement pour contester la procédure initiée par madame SIDIBE Marie Claire et s'opposer à l'expulsion de monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard ;

Pour sa part, madame SIDIBE Marie Claire fait valoir qu'elle a entrepris l'expulsion de monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard pour non-paiement de loyers ;

D'ailleurs insiste-t-elle, le contrat de bail de monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard a pris fin au dessaisissement du notaire avec lequel il l'a conclu, de sorte que devenu un occupant sans titre ni droit, son maintien dans la maison ne se justifie pas ;

Elle demande donc à la Cour de dire l'appel mal fondé et confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

Madame SIDIBE Marie Claire a déposé des écritures et pièces;

Il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire, l'intimé ayant eu connaissance de la procédure;

#### **Sur la recevabilité de l'appel**

Il n'est pas établi que le jugement dont appel a été signifié ;  
Ainsi, le délai d'appel n'ayant pas couru, il convient de le déclarer recevable pour être intervenu dans les formes et délai légaux;

#### **Sur la recevabilité de l'intervention volontaire**

Il résulte de l'article 167 alinéa 3 du code de procédure civile qu'aucune intervention n'est recevable, si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce opposition ;

L'article 187 du code de procédure civile définit la tierce opposition comme une voie de recours par laquelle une personne autre que les parties engagées dans l'instance, peut attaquer une décision qui lui cause préjudice...

Madame ANNA Diarra, première épouse de feu SAMAKE Daba Charles, agissant en son nom personnel et au nom et pour le compte de sa fille mineure, s'oppose à l'expulsion de monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard, préférant la vente de la maison ;

L'expulsion entreprise justifiée par le non-paiement des loyers, n'entrave en rien la liquidation de la succession par la vente de la maison querellée ;

Il convient de constater que la décision à intervenir ne fait pas grief aux intérêts de madame ANNA Diarra tels qu'énoncés dans l'exploit du 20 Juin 2017 ;

Les conditions édictées par les dispositions sus visées n'étant pas réunies, il convient de déclarer l'intervention volontaire de madame ANNA DIARRA irrecevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur la recevabilité de l'action en déguerpissement de madame SIDIBE Marie Claire**

Aux termes de l'article 3 de code de procédure civile commerciale et administrative, « l'action n'est recevable que si le demandeur :

1° justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé, direct et personnel ;

2° a la qualité pour agir en justice ;

3° possède la capacité pour agir en justice ;

Il est produit au dossier le jugement n° 3004 du 29 juin 2012 du Tribunal de première instance d'Abidjan déterminant la qualité des héritiers de feu Charles Daba SAMAKE dont il ressort que madame SIDIBE Marie Claire est habilitée à recueillir la moitié des biens de la communauté en vertu du mariage ayant existé entre le de cujus et elle, l'autre moitié revenant à ses deux enfants pour moitié chacune ;

Il en résulte que madame SIDIBE Marie Claire a qualité et intérêt pour agir ;

En conséquence, l'action en expulsion par elle entreprise contre monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard d'un immeuble de la succession de monsieur SAMAKE Daba Charles est recevable ;

#### **Sur la demande en expulsion**

Pour ordonner l'expulsion de monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard, le Tribunal a déclaré que le bail verbal que celui-ci a conclu avec le premier notaire liquidateur de la succession de feu SAMAKE Daba Charles est arrivé à expiration depuis le dessaisissement dudit notaire ;

Cependant, il n'est pas acquis aux débats que ce contrat a été conclu pour une durée déterminée non renouvelable ;

En outre, en droit positif le bail survit au changement de propriétaire ou de bailleur; Le bail se renouvelle par tacite reconduction jusqu'à ce que le bailleur et le locateur y mettent fin ou que le bail soit judiciairement résilié;

Dans le cas d'espèce, le bail dont bénéficie monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard, n'a pas fait l'objet d'une résiliation amiable ou judiciaire, par conséquent monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard n'est pas un occupant sans droit ni titre contrairement aux énonciations du jugement ;

L'obligation principale du preneur est le paiement du loyer ; En cas de non-paiement, le propriétaire est en droit de faire résilier judiciairement le bail et subséquemment faire expulser le locataire;

Monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard reconnaît devoir des loyers échus sur plusieurs années dont il ne s'est pas acquitté à ce jour ;

Le moyen tiré de la compensation à opérer entre les sommes dépensées pour les travaux de réfection de la villa et les impôts et les loyers n'est pas sérieux en ce que l'appelant ne rapporte pas la preuve des paiements allégués ;

C'est donc à bon droit que le Tribunal a ordonné son expulsion de la villa n°26 sise à Abidjan Cocody les Deux Plateaux bâtie sur le terrain objet du titre foncier n° 50860 de la circonscription foncière de Bingerville pour loyers impayés;

Il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris par substitution de moyens ;

### **Sur les dépens**

Monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard succombe ;  
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

### **PAR ES MOTIFS**

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

Déclare monsieur OTOKORE Gnahoré Bernard recevable en son appel ;

Dit l'intervention volontaire de Madame ANNA DIARRA veuve SAMAKE irrecevable ;

Déclare OTOKORE Gnahoré Bernard mal fondé en son appel ;

Confirme le jugement entrepris par substitution de moyens ;

Met les dépens à la charge de l'appelant ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.



N 510 28 27 75

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 11 JAN 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 1 F° 03

N° 5 Bord 1/03

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

