

Affaire :

**Madame Kouadio Alice Aya
Gbamlé épouse Andrieux**
(Maître Paule Folquet-Diallo,)

Contre

**La Société Nouvelle Ghandour
Côte d'Ivoire (SNGCI)**
(Maître Agnès Ouangui)

Déclare l'action en expulsion de
Madame Kouadio Alice Aya
Gbamlé épouse Andrieux au nom
des ayants droit de feu KOUADIO
Yéboué irrecevable pour défaut de
mise en demeure préalable ;

Met les entiers dépens de l'instance
à sa charge.

Baux Commerciaux

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 02 NOVEMBRE 2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi 26 octobre de l'an deux mil dix-sept, tenue au siège dudit Tribunal à laquelle siégeaient :

Assesseurs ;

, Greffier ;

Avec l'assistance de

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

Madame Kouadio Alice Aya Gbamlé épouse Andrieux, gérante de société demeurant à _____, née le _____, agissant en son nom propre et en qualité de mandataire des nommés Kouadio Stéphane Bobogan et Kouadio Caroline Kan, tous et seuls ayants droits de feu Françoise Paulette Marie ;

Demanderesse représentée par **Maître Paule Folquet-Diallo**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, sise à Cocody Rue 37, parallèle à la rue Cannebière 01 BP V 127 Abidjan, Téléphone 22485308/22485309 ;

D'une part

Et

La Société Nouvelle Ghandour Côte d'Ivoire, SARL en abrégé **SNGCI**, au capital de _____, sis à _____, représentée par M. Hussein Ghandour ;

Défenderesse, représentée par **Maître Agnès Ouangui**, Avocat à la Cour, 24 Boulevard Clozel, Immeuble sipim, 7è étage, 01 BP 1306 Abidjan 01 Téléphone 20210850 ;

D'autre part

Enrôlée pour l'audience du 22 juin 2017, l'affaire a été appelée et renvoyée au 29 juin 2017. Une instruction a été ordonnée, confiée au juge _____ et la cause renvoyée à l'audience publique du 27 juillet 2017. Cette mise en état a fait l'objet d'une

ordonnance de clôture N°869/17 du 24 juillet 2017. A la date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour le 26 octobre 2017 lequel délibéré prorogé au 02 novembre 2017 ;

Advenue cette audience, le tribunal a vidé son délibéré ainsi qu'il suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation

Où les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier de justice daté du 26/05/2017 et avenir d'audience du 1^{er}/06/2017 valant premières conclusions, **Madame Kouadio Alice Aya Gbamlé épouse Andrieux**, agissant en son nom propre et en qualité de mandataire des **nommés Kouadio Stéphane Bobogan et Kouadio Caroline Kan** tous et seuls ayants droit de **feue Françoise Paulette Marie** a fait servir assignation à la **Société Nouvelle Ghandour Côte d'Ivoire, SARL en abrégé SNGCI**, à comparaître devant le tribunal de ce siège, aux fins de s'entendre :

- dire son action recevable et bien fondée ;
- dire et juger que la SNGCI est une occupante sans titre ni droit ;
- prononcer l'expulsion de la SNGCI des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;
- condamner la SNGCI à payer les sommes de _____ à titre d'indemnité d'occupation et _____ à titre de dommages-intérêts ;
- condamner la SNGCI aux entiers dépens distraits au profit de Maître Paule Folquet Diallo, Avocat aux offres de droit.

Au soutien de son action, elle expose que le 1^{er} septembre 1998, leur défunte mère a signé avec la société Euromixte un contrat de bail à construction d'une durée de quinze ans non renouvelable qui expirait le 31 août 2013 ;

Que cependant, la SNGCI occupe les lieux en se prévalant d'un contrat à usage professionnel en date du 29 mars 2012 la liant à feu KOUADIO Yéboué jusqu'au 30 septembre 2028 ;

Qu'estimant que ce dernier, leur père, était divorcé de leur mère qui était au demeurant seule propriétaire du bien loué, elle a, au nom des ayants droit de feu Françoise Paulette Marie, signifié à la SNGCI une mise en demeure valant sommation de quitter les lieux et de s'acquitter de la somme de _____ à titre d'indemnité d'occupation ;

Elle précise qu'en réaction, la SNGCI a adressé à la fratrie une lettre de protestation en soulevant plusieurs arguments de fait et de droit ;

Qu'en effet, la SNGCI leur dénie la qualité pour agir, arguant que l'acte de notoriété déterminant leurs qualités héréditaires dressé en France n'a pas reçu l'exequatur en Côte d'Ivoire ; et fait valoir que feu Kouadio Yéboué, époux commun en biens, pouvait bien consentir le bail litigieux ; et que dans tous les cas, l'OHADA relatif au droit commercial général, ayant auparavant signé le 02 mai 2007, avec la société Euromixte, un premier contrat à usage professionnel, elle a droit au renouvellement dudit bail ;

Madame Kouadio Alice Aya Gbamlé épouse Andrieux ajoute que face à ces arguments qui ne résistent pas à l'analyse, elle a, par correspondance notifiée par exploit d'huissier, fait une offre de règlement amiable à la SNGCI qui n'a pas daigné réagir.

Dans une suite de conclusions, la SNGCI reprend pour l'essentiel ses arguments développés dans sa lettre de protestation suite à sa mise en demeure d'avoir à quitter les lieux ;

Elle dénie la qualité à agir aux ayants droit de feu Françoise Paulette Marie et estime que les baux à usage professionnel qu'il a signés avec la société Euromixte et feu KOUADIO Yéboué ne recèlent aucune tare pouvant les frapper de nullité ;

Qu'en effet, s'agissant d'un bail à construction, la société Euromixte pouvait valablement consentir une sous-location sans rechercher l'accord de feu Françoise Paulette Marie ou ses ayants droit ;

Qu'en outre, le divorce entre les deux conjoints aujourd'hui décédés n'était pas devenu définitif, de sorte que feu KOUADIO Yéboué , époux commun en biens, a pu valablement lui consentir le second bail litigieux sans l'accord préalable des ayants droit de sa défunte épouse prédécédée ;

Pour faire définitivement tomber la fin de non-recevoir relative à

leur défaut de qualité pour agir par rattachement à leur défunte mère, les demandeurs soutiennent que leur qualité d'ayants droit de feu KOUADIO Yéboué devait suffire à annuler le bail par lui consenti à la SNGCI ;

Ils dénoncent ledit bail, relèvent le prix dérisoire du loyer et émettent des réserves sur les paiements prétendument effectués par la SNGCI ;

Ils sollicitent en définitive son départ comme locataire de mauvaise foi et lui réclament l'indemnité d'occupation ainsi que les dommages-intérêts ;

Dans cette nouvelle posture, la SNGCI fait noter que c'est de bonne foi qu'elle a contracté avec feu KOUADIO Yéboué qui de son vivant n'avait pas à rechercher l'accord de ses propres ayants cause ;

Elle précise qu'elle a payé directement et même par anticipation certains loyers entre les mains du *de cuius* et consigné une bonne partie au greffe du tribunal, faute d'interlocuteur ;

Elle ajoute que dans tous les cas, son expulsion pour mauvaise foi comme débiteur de quelques loyers, devait être demandée après une mise en demeure, en respect de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le droit commercial général ;

Qu'à défaut, cette disposition étant d'ordre public, l'action litigieuse doit être déclarée irrecevable ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ont comparu et conclu ;

En application de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il échet de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

Pour faire la preuve de leurs qualités héréditaires à l'égard de leur mère, les ayants droit de feu Françoise Paulette Marie ont produit un acte de notoriété dressé par devant un notaire français ;

La SNGCI soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut d'exéquatour de cet acte qui ne peut pour cela produire aucun effet sur le territoire de la Côte d'Ivoire ;

Aux termes en effet de l'article 43 de l'accord de coopération judiciaire du 24/04/1961 entre la France et la Côte d'Ivoire, les actes authentiques, notamment les actes notariés exécutoires dans l'un des deux Etats, sont déclarés exécutoires dans l'autre par le Président du Tribunal du lieu où l'exécution doit être poursuivie qui statue selon les formes prévues pour les référés et vérifie seulement si les actes réunissent les conditions nécessaires à leur authenticité dans l'Etat où ils ont été reçus et si les dispositions dont l'exécution est poursuivie n'ont rien de contraire à l'ordre public de l'Etat où l'exequatur est requis ou aux principes de droit public applicables dans cet Etat ;

Toutefois il est constant que les demandeurs dans leurs dernières écritures ont mis à présent en avant leur qualité d'héritier de feu KOUADIO Yéboué ; de sorte que la fin de non recevoir assise sur l'absence d'exequatur de l'acte de notoriété établi par le notaire français n'a plus à être examinée, devenue sans objet ;

Les demandeurs ont ainsi produit en second lieu un acte de notoriété les désignant comme ayants droit de feu KOUADIO Yéboué et déclaré agir en définitive en cette qualité ; dans ces conditions, en vertu des principes et règles du droit des successions, ils sont ayants cause à titre universel de leur père défunt et continuent sa personne dans ses rapports avec la SNGCI relativement au bail que celui-ci a conclu avec cette société ;

Ils dénoncent pour défaut de paiement des loyers le contrat de bail à usage professionnel consenti par leur défunt père à la SNGCI, dont ils sollicitent l'expulsion ; ce à quoi celle-ci s'oppose pour défaut de mise en demeure préalable ;

L'article 133 du nouvel Acte Uniforme portant sur le droit commercial général dispose que « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation. La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire. A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef. Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du*

preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents ».

Il s'agit là d'une disposition d'ordre public ainsi que l'indique l'article 134 dudit acte uniforme à laquelle nul n'est autorisé à déroger ;

En l'espèce les demanderesses prétendent avoir adressé une mise en demeure à la SNGCI par exploit daté du 14 avril 2016.

L'examen de cette mise en demeure révèle que les demandeurs ont considéré la SNGCI comme une occupante sans droit ni titre pour nullité du contrat de bail et l'ont sommée de quitter les lieux dans un délai maximum d'un mois et de leur verser une indemnité d'occupation de

faute de quoi ils saisiraient la juridiction compétente pour ordonner leur expulsion ;

Une telle mise en demeure n'est manifestement pas conforme à l'article 133 susindiqué et ne peut valoir comme telle ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que la présente demande en expulsion a été faite sans mise en demeure préalable et de la déclarer irrecevable ;

Sur les dépens

Les demandeurs succombent et doivent supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action en expulsion de Madame Kouadio Alice Aya Gbamlé épouse Andrieux au nom des ayants droit de feu KOUADIO Yéboué irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable ;

Met les entiers dépens de l'instance à sa charge.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.