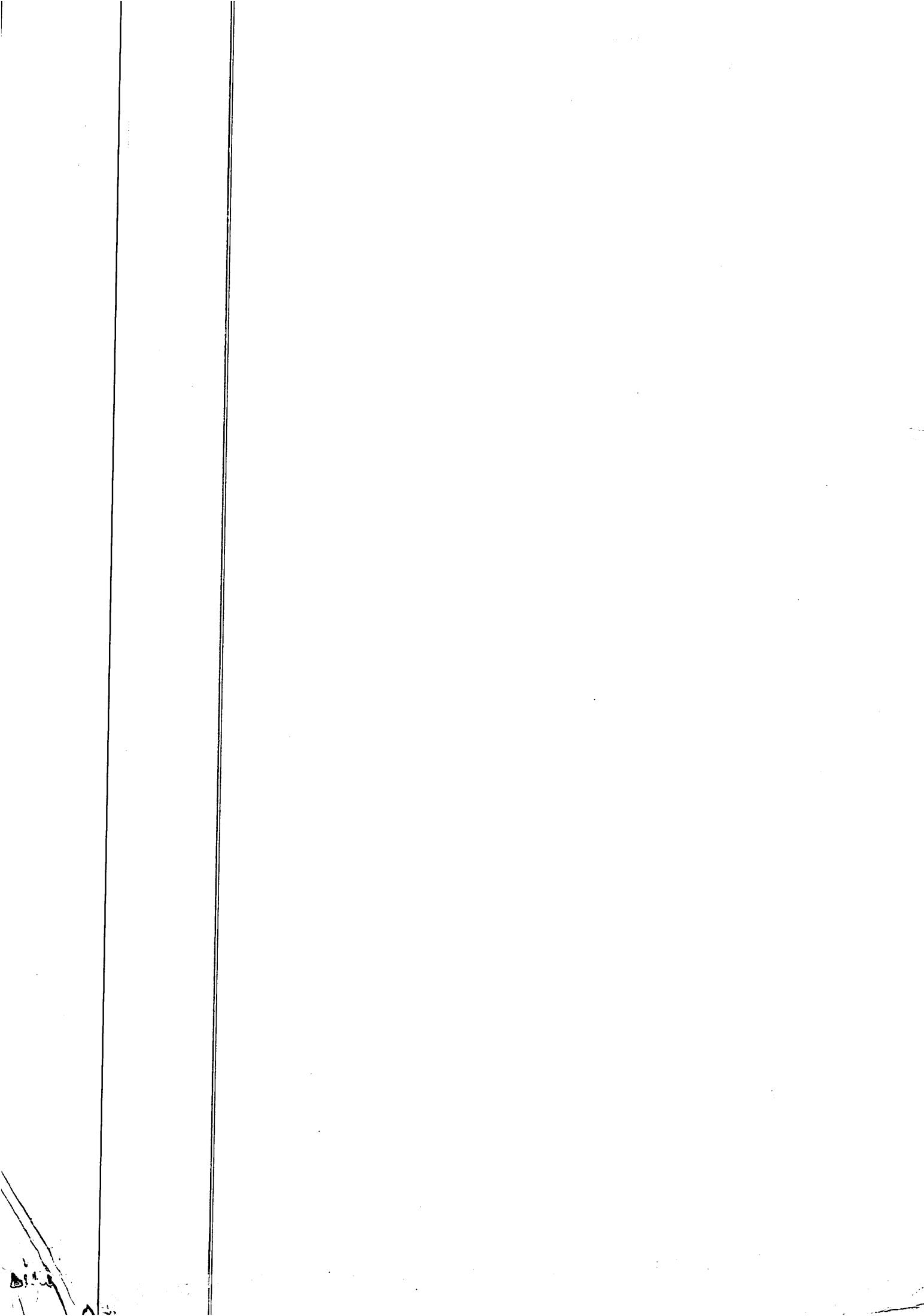


AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRES DU 07 MARS 2019



73 Post Entreprise Abidjan Cedex1, Tel : (225) 22 41 70 11, Fax : (225) 22 41 74 03 ;

D'autre part ;

Enrôlée le 11 Janvier 2019 pour l'audience du 16 Janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 17 Janvier 2019 pour attribution à la 1ère chambre ;

A cette date le Tribunal a une mise en état a été ordonnée, confiée à Madame GALE MARIA épouse DADJE pour y procéder et renvoyé la cause et les parties au 14 Février 2019 pour retour après instruction;

Celle-ci a fait objet de clôture N°236/2019 en date du 11 Février 2019 ;

A ce te audience, l'affaire étant en état d'être jugée a été mise en délibéré pour décision être rendue le 07 Mars 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

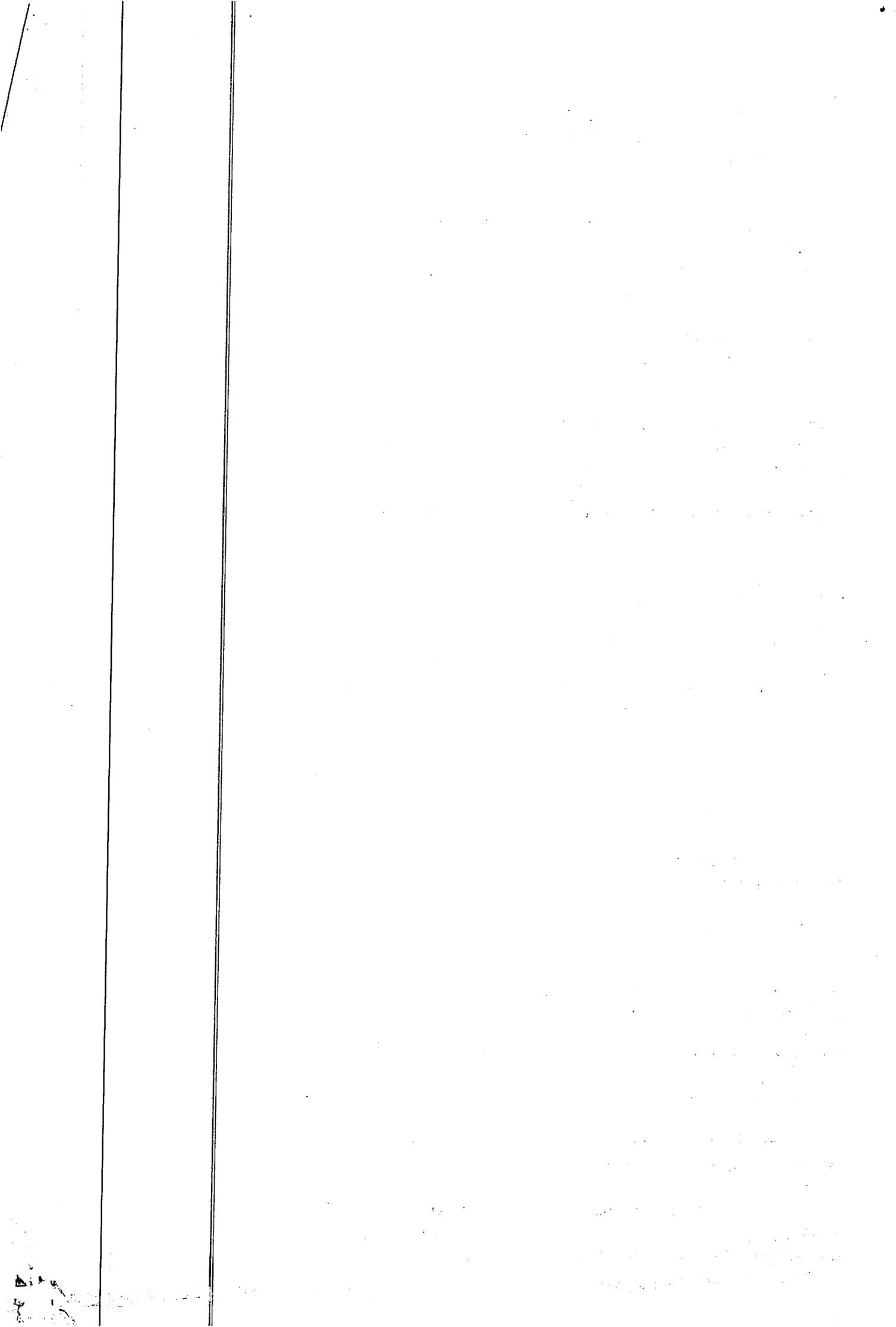
Ouï les parties en leurs moyens et préentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 07 janvier 2019, la Société Ivoirienne d'Etudes Economiques et de contrôle, dite SIETCO Liquidation a assigné Monsieur Merhez Semaan Antonios à comparaître le 16/01/ 2019 devant le tribunal de céans, aux fins de s'entendre :

- Constater que le bail à construction liant les parties est arrivé à expiration le 31/12/2017 ;
- Ordonner l'expulsion du défendeur tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner la restitution par le défendeur de la somme de 23.040.000 FCFA indûment perçue au titre des loyers du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018 ;



- Condamner le défendeur à lui payer la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, s'agissant de l'expulsion et la restitution des loyers ;

Au soutien de son action, elle expose que par acte notarié en date du 05/12/2001, Monsieur Merhez Semaan Antonios et la SIETCO, représentée par son Directeur Général d'alors, prise en la personne de Monsieur Grah Kadji, ont conclu un bail à construction non renouvelable d'une durée de quinze ans avec un différé d'un an courant du 1^{er} janvier 2002 au 31 décembre 2017 ;

Elle ajoute que comme suite à sa dissolution, Monsieur Dian Boni, désigné liquidateur, a interpellé le défendeur qui jusque-là, se maintient dans les lieux dont il continue de percevoir les loyers, et ce, malgré l'expiration du terme et toutes les relances amiables ;

Monsieur Merhez Semaan Antonios plaide pour sa part l'irrecevabilité de l'action pour représentation irrégulière de la demanderesse et défaut de mise en demeure préalable ;

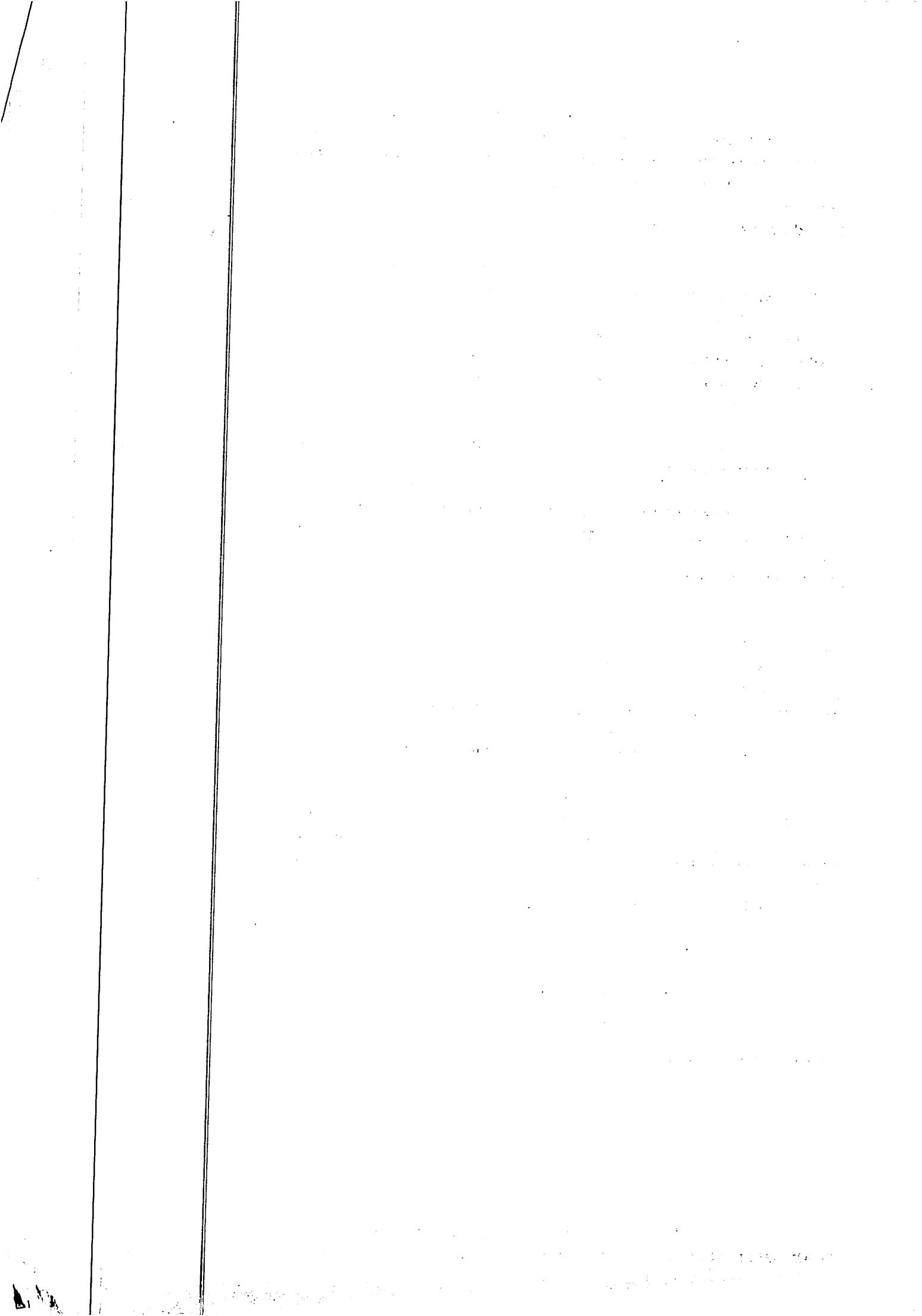
Il relève en effet qu'au mépris des articles 212 et 266 de l'Acte Uniforme de l'Ohada relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, la décision de l'assemblée générale du 23/02/2013 désignant Monsieur Dian Boni en qualité de liquidateur n'a pas fait l'objet de publication dans le délai d'un mois, de sorte qu'elle n'est pas opposable aux tiers et que partant, le susnommé n'a pas qualité pour représenter la demanderesse ;

Par ailleurs, il fait noter que le bail litigieux étant un bail à usage professionnel et comme tel soumis au droit commercial, l'inobservation de la mise en demeure préalable prescrite par l'article 133 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant sur le droit commercial général expose l'action de la SETCO Liquidation à l'irrecevabilité ;

Subsidiairement au fond, il estime que pour le motif précédent, la demande en expulsion doit être rejetée comme mal fondée ;

S'agissant des loyers, il précise qu'aux termes du contrat querellé, il s'est obligé à payer un loyer annuel de 1.400.000 FCFA, de sorte que le cas échéant, sur la période critique, il n'aurait qu'à payer une indemnité d'occupation de 2.800.000 FCFA ;

Enfin, sur les dommages et intérêts sollicités par la demanderesse sur le fondement de l'article 1147 du code civil, Monsieur Merhez Semaan Antonios souligne que le contrat liant



les parties est régi par l'Acte uniforme de l'Ohada portant sur le droit commercial général qui n'en prévoit pas ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a eu personnellement connaissance de la procédure ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur la recevabilité de l'action

Sur le défaut de mise en demeure préalable

Le défendeur excipe de l'irrecevabilité de l'action dirigée contre lui au motif qu'aucune mise en demeure ne lui a été servie, comme le recommande l'article 133 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant sur le droit commercial général ;

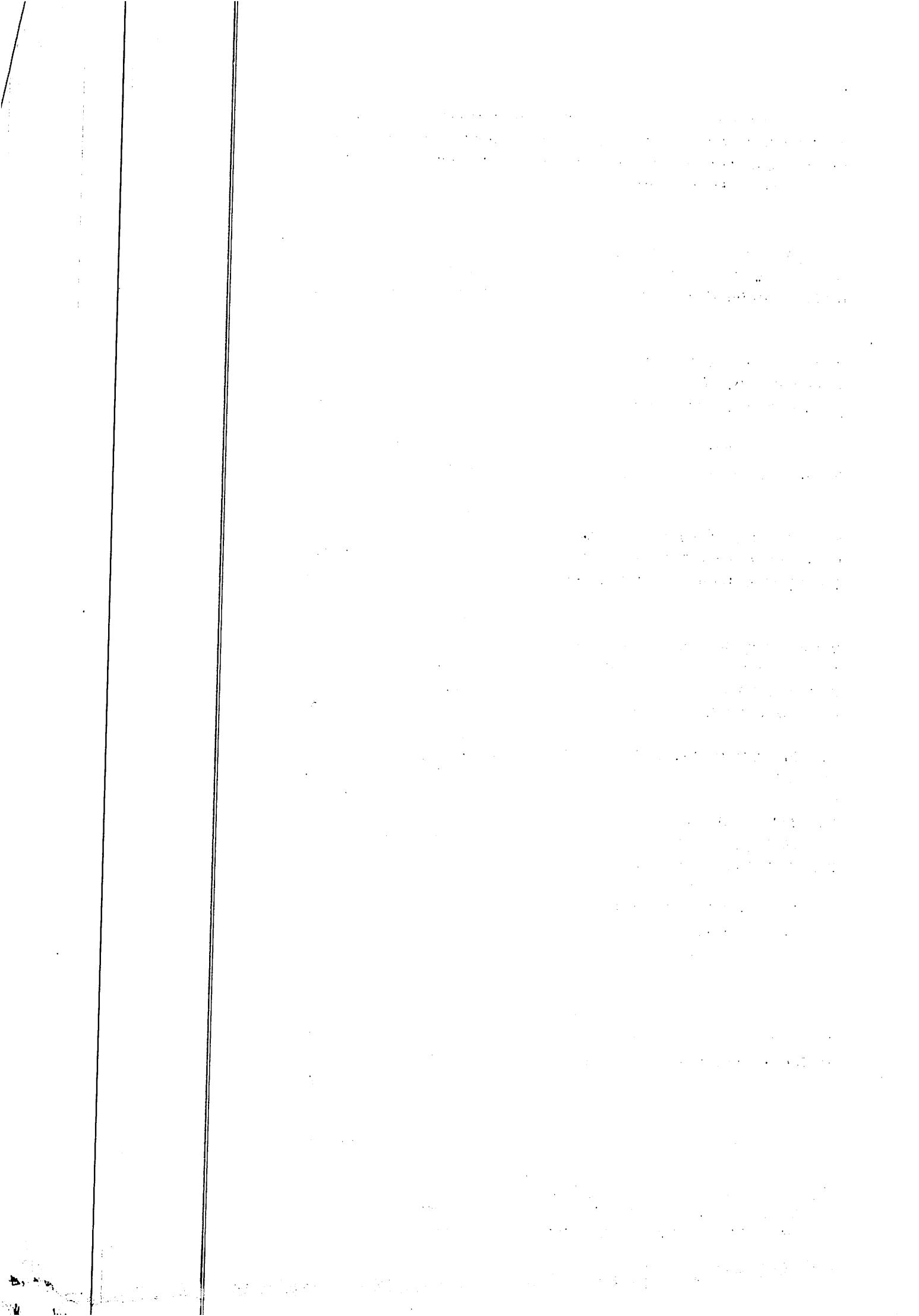
Il ressort du bail à construction qui lie les parties que le preneur s'est obligé « à édifier à ses frais un immeuble à usage mixte d'habitation et de commerce dont deux magasins sur rue, un appartement de trois pièces sur les magasins et huit studios dont quatre au rez de chaussée et quatre au premier étage », le tout à l'arrière d'un immeuble de type rez de chaussée plus deux étages (R+2) appartenant à SIETCO Liquidation ;

Un tel bail a bien la nature d'un bail commercial tel que défini par l'article 101 de l'Acte susvisé qui dispose : « *Les dispositions du présent titre sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :*

1°) locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel ;

2°) locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail ;

3°) terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui » ;



Toutefois, si le bail litigieux est commercial et exige pour sa résiliation une mise en demeure préalable, comme le préconise l'article 133, il faut préciser qu'en l'espèce, la Société SIETCO Liquidation sollicite que le tribunal constate purement et simplement que ledit bail est arrivé à expiration depuis le 31/12/2017 ;

L'objet de la demande n'étant pas la résiliation du bail à construction qui lie les parties, il y a lieu de conclure que la mise en demeure préalable n'est pas un critère de recevabilité de l'action et rejeter le moyen soulevé ;

S'agissant du défaut de représentation régulière

Monsieur Merhez Semaan Antonios plaide l'irrecevabilité de l'action pour représentation irrégulière de la demanderesse en ce qu'au mépris des articles 212 et 266 de l'Acte Uniforme de l'Ohada relatif droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, la décision de l'assemblée générale du 23/02/2013 désignant Monsieur Dian Boni en qualité de liquidateur n'a pas fait l'objet de publication dans le délai d'un mois de sorte que cette décision n'étant pas opposable aux tiers, le susnommé n'a pas qualité pour représenter la demanderesse ;

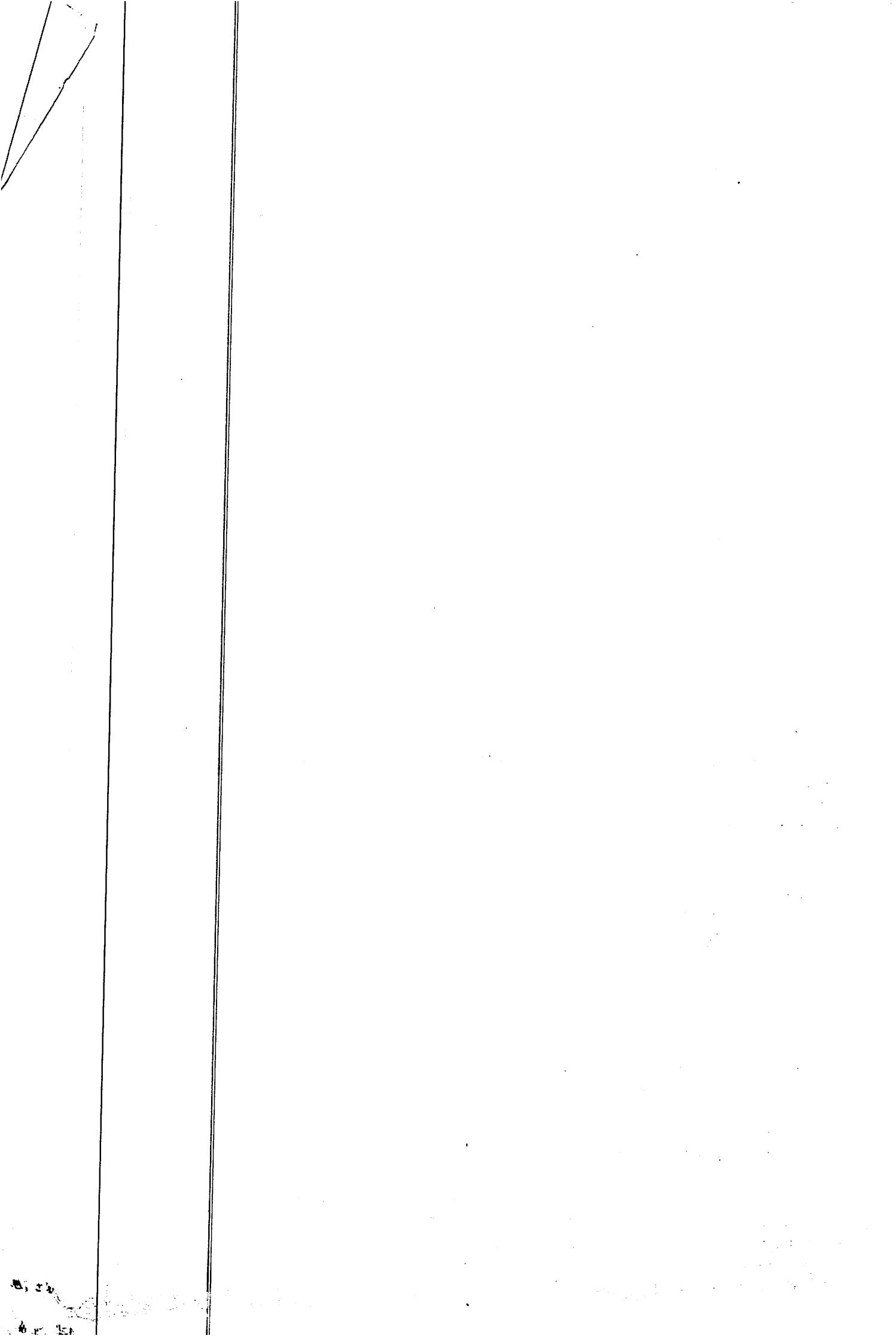
L'article 212 de l'Acte Uniforme de l'Ohada relatif droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique dispose : « *L'acte de nomination du liquidateur est publié dans les conditions et délais fixés à l'article 266 du présent Acte uniforme. La nomination et la révocation du liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de cette publication. Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celle-ci a été régulièrement publiée* » ;

Il s'infère de cette disposition que la décision de nomination du liquidateur doit être publiée pour être opposable aux tiers ;

En la présente cause, la preuve de cette publication dans le délai d'un mois de la nomination litigieuse dans un journal habilité à recevoir les annonces légales, comme le recommande l'article 266 de l'Acte susvisé, n'est pas rapportée ;

Monsieur Merhez Semaan Antonios étant tiers, comme n'ayant pas, en qualité d'associé de la SIETCO, pris part à la nomination querellée, il s'ensuit que ladite nomination ne lui est pas opposable ;

Or, si aux termes de l'article 205 de l'Acte Uniforme de l'Ohada relatif droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, la personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la publication de la clôture



de celle-ci, encore faut-il que la représentation de la société en liquidation soit assurée par un liquidateur dont la nomination a été régulièrement portée à la connaissance des tiers par sa publication ;

Cette publication faisant en l'espèce défaut, il s'ensuit que la représentation de la demanderesse par Monsieur Dian Boni, liquidateur, est irrégulière ;

Le moyen soulevé étant fondé, il y a lieu de déclarer l'action de la SIETCO Liquidation irrecevable ;

Sur les dépens

La Société Ivoirienne d'Etudes Economiques et de contrôle, dite SIETCO Liquidation succombe et doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

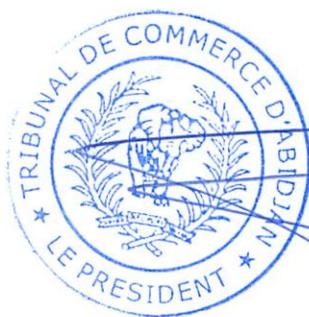
Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action de la Société Ivoirienne d'Etudes Economiques et de contrôle dite SIETCO Liquidation irrecevable pour défaut de représentation régulière ;

La condamne aux entiers dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.



N° Proc: 00282807

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 24 AVR 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 33

N° 668 Bord. 251 B2

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

1. *Chlorophytum comosum* (L.) Willd.
2. *Chlorophytum comosum* (L.) Willd.
3. *Chlorophytum comosum* (L.) Willd.
4. *Chlorophytum comosum* (L.) Willd.
5. *Chlorophytum comosum* (L.) Willd.
6. *Chlorophytum comosum* (L.) Willd.
7. *Chlorophytum comosum* (L.) Willd.
8. *Chlorophytum comosum* (L.) Willd.
9. *Chlorophytum comosum* (L.) Willd.
10. *Chlorophytum comosum* (L.) Willd.

Geological Survey of India