

Appel N° 855 du 03-07-19

3000
NE

REPUBLIC DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0677/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 29/05/2019

Affaire :

**LES AYANTS DROIT DE FEU
HOLLAND N'GBELE N'DA
PIERRE à savoir :**

MADAME HOLLAND N'DA
MARIE-THERESE ABREMA épse
KOUADIO ET 25 AUTRES

(Maitre DJETE-GOLI Marie Josiane)

c/

1- MONSIEUR DIALLO BOUBACAR SIDI

(SCPA 2YK & Associés)

**2- MAITRE ANOMA EHUA
MARTHE**

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action des ayants droit de feu HOLLAND N'GBELE N'DA PIERRE ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Les condamne aux dépens.

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'GUÉSSAN 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:

**LES AYANTS DROIT DE FEU HOLLAND N'GBELE
N'DA PIERRE à savoir :**

MADAME HOLLAND N'DA MARIE-THERESE ABREMA épse KOUADIO, née le 11/11/1950 à Abidjan, Assistante Sociale, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux ;

ET 25 AUTRES;

Ayant élu domicile au **Cabinet de MAITRE DJETE-GOLI MARIE JOSIANE**, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan-Plateau, Rue des Chemins de Fer, à côté de la Société Ivoirienne de gestion du Patrimoine Ferroviaire dite S.I.P.F, 04 BP 1034 Abidjan 04 ; Tél : 20-22-57-03 Cel : 03-11-56-14 ; FAX : 201-21-76-22 ; email : mariejogoli@hotmail.fr;

Demandeurs;

D'une

part ;
Et ;

1-MONSIEUR DIALLO BOUBACAR SIDI, né le 22 juillet 1968 à Sannou Labe (République de Guinée), commerçant demeurant au Plateau, Immeuble BALAFON,

240915

1

Tel : 07-80-27-91 ;

Ayant élu domicile en l'Etude **de la SCPA 2YK & ASSOCIES**, Avocats à la Cour, en leur Cabinet sis à Abidjan-Cocody, Cite des Arts, 323 Logements , Rue des Bijoutiers, prolongement de la Cité BAD, Escalier B1, 3^{ème} étage, porte 20, 04 BP 1405 Abidjan 04, Tél : 22-44-35-56/07-79-79-48 ; FAX : 22-42-39-91 ;

2-MAITRE ANOMA EHUA MARTHE, Notaire à Abidjan-Cocody les 20 Plateaux, Boulevard Latrille, 1^{er} Carrefour à gauche après l'Ambassade de Chine, Résidence « AURORE », 1^{er} étage, Appartement N° A13, 28 BP 659 Abidjan 28 ; Tel : 22-42-39-74/04-88-83-49 ; Fax : 22-42-39-91

Défendeurs;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 06 mars 2019, l'affaire a été appelée;

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 03 avril 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré le 15 mai 2019;

Lequel délibéré a été prorogé pour décision être rendue 29 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 ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit en date du 14 février 2019, les ayants droits de feu HOLLAND N'GBELE N'DA PIERRE à savoir : HOLLAND N'DA MARIE THERESE ABREMA épouse KOUADIO, HOLLAND N'DA MARGUERIETE COCO épouse MARIN, N'DA LAGRENAT RAPHAEL, HOLLAND N'DA SEBASTIEN, HOLLAND N'DA JOSEPH, N'DA JEANNE AMELAN épouse ABOUT, N'DA CHRISTINE EMMASSOULE épouse MABO, N'DA GNANZOU AKA EMMANUEL, N'DA AMETCHI ROGER CLAUDE, N'DA EVELYNE GNOAN AKOUA épouse COFFI, N'DA ALLCUMOU MADELEINE épouse SITTY, HOLLAND YVETTE épouse BELL, N'DA ABOIDJI PATRICE, N'DA HOIMIAN GUILLAUME, N'DA AKA BERNARD DESIRE, N'DA ABREMA PAULINE, HOLLANDE N'GBELE N'DA JACQUES, HOLLAND N'GBELE N'DA GUY MOQUIHAN, N'DA PATRICE, HOLLAND AMMAH MARIE NOËLLE épouse MARC DONAL, N'DA MOKEY JEAN BAPTISTE, N'DA LEON EDOUAH, HOLLAND N'DA ANNE AHEREY ZOUMA épouse BACH, HOLLAND N'DA AKOU FRANCOISE MARIE-LAURE, HOLLAND N'DA AMA HORTANSE MARIE-CLAUDE, KASSI ADJO MICHELLE R., ont fait servir assignation à monsieur DIALLO BOUBACAR SIDI et Maître ANOMA EHUA MARTHE d'avoir à comparaître par devant le Tribunal de ce siège à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du bail commercial

du 22 juillet 2014 consenti à monsieur DIALLO BOUBACAR SIDI par Maître ANOMA EHUA MARTHE ;

- Ordonner son expulsion de l'immeuble BALAFON sis au Plateau formant le lot n°58 titre foncier 271 et 412 de la circonscription foncière de Bingerville tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que leur défunt père, était propriétaire de l'immeuble BALAFON sis au Plateau formant le lot n°58 titre foncier 271 et 412 de la circonscription foncière de Bingerville, dont ils ont hérité par effet de la succession ;

Ils ajoutent que Maître ANOMA EHUA MARTHE, notaire à Abidjan désignée pour procéder à la liquidation de la communauté ayant existé entre lui et ses trois veuves ainsi qu'au partage de la succession, a conclu le 22 juillet 2015 avec le monsieur DIALLO BOUBACAR SIDI un contrat de bail commercial portant sur ledit immeuble ;

Ils font observer que par ordonnance des référés N°41178 du 25 juillet 2014, Maître ANOMA EHUA MARTHE a été révoquée et cette ordonnance a été confirmée en cause d'appel ;

Ils indiquent qu'après avoir repris la gestion de leur bien suite à cette révocation du notaire liquidateur, ils se sont

rendus compte que Monsieur DIALLO BOUBACAR SIDI a mis l'édit local en sous-location sans leur accord, de sorte qu'ils lui ont adressé le 03 décembre 2018, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses du contrat ;

Ils font valoir que par exploit du 27 décembre 2018, Monsieur DIALLO BOUBACAR SIDI a contesté la mise en demeure motif tiré de ce qu'il avait reçu l'autorisation de Maître ANOMA EHUA MARTHE d'effectuer des travaux de réhabilitation des magasins vétustes et inoccupés de l'immeuble et les mettre en location, à charge de reverser les loyers à la succession ;

Ils soutiennent cependant, que même si cette autorisation leur a été dénoncée à l'occasion d'une réunion de famille le 05 février 2014 par l'ex-notaire chargée de liquider la succession, ils déplorent le fait que monsieur DIALLO BOUBACAR SIDI ne leur fait aucun point de l'encaissement des loyers ;

Au surplus, poursuivent-ils, il fait défense aux locataires de communiquer avec eux ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat du 12 Avril 2018 qu'ils versent au dossier ;

Ils font observer que celui-ci a même fait signer des contrats de bail aux occupants des lieux dans lesquels, il se désigne comme bailleur, alors que suivant les dispositions des alinéas 4 et 5 de l'article 10 du contrat de bail le liant à eux, toute sous-location sans accord des propriétaires est interdite ;

Ainsi, terminent-ils, eu égard au préjudice financier qu'ils subissent depuis quatre ans du fait de ces occupations irrégulières, ils saisissent le tribunal pour obtenir la

résiliation du contrat de bail et l'expulsion du défendeur ;

Réagissant aux arguments du défendeur, les ayants droits de feu HOLLAND N'GBELE N'DA PIERRE, soutiennent que monsieur DIALLO BOUBACAR SIDI n'est pas celui qui a réhabilité totalement les lieux et qu'il aurait pu se procurer les photographies qu'il produit dès lors qu'il est locataire des lieux depuis longtemps ;

Ils font valoir que ce dernier contrairement à ses prétentions n'est pas leur mandataire mais un locataire tel que cela ressort du contrat de bail commercial du 22 juillet 2014 conclu avec Maître ANOMA EHUA MARTHE ;

Ils soulignent, qu'ils n'ont jamais donné leur accord au défendeur pour entreprendre des travaux et qu'à l'occasion de la réunion du 05 février 2014, soit 5 mois avant la conclusion du bail, ils ont tous manifesté leur mécontentement face à l'initiative du Notaire et indiqué les conditions auxquelles le bail sur l'immeuble devait être conclus ;

Par ailleurs, ils arguent qu'alors que la sous-location est interdite sans l'accord des bailleurs, le défendeur a consentis des baux dont les loyers sont supérieurs à ceux à eux déclarés, de sorte qu'il s'agit d'un enrichissement sans cause

Selon eux, ces manquements aux stipulations contractuelles doivent amené le tribunal à déclarer bienfondé leur action ;

En réplique, monsieur DIALLO ABOUBACAR SIDI

explique, en produisant des planches photographiques présentant l'état de vétusté des locaux en cause, que ceux-ci ont été abandonnés à la ruine par les demandeurs et étaient de ce fait devenus le lieu de rassemblement des délinquants représentant un danger pour les commerçants, si bien qu'il a par lettre du 13 juin 2012 sollicité auprès du Notaire chargé de liquider la succession, l'autorisation de faire des travaux de réfection des magasins et les mettre en location ;

Faisant suite à ce courrier relève-t-il, Maître ANOMA EHUA MARTHE lui a adressé le 12 novembre 2013 un courrier au terme duquel elle l'autorisait à effectuer lesdits travaux et à mettre les magasins en location à charge de reverser les loyers, et deux autres courriers des 11 et 13 novembre 2013 étaient adressés à la succession pour l'informer de l'autorisation ainsi donnée ;

Poursuivant, il note qu'à la fin des travaux, il a par lettre en date du 29 janvier 2014, informé le Notaire qui a organisé diverses rencontres au sortir desquelles, un contrat de bail le liant à la succession a été signé en vertu duquel, le local était mis à sa disposition pour une période d'une année consécutive moyennant un loyer mensuel de 1.700.000 FCFA payable sur le compte indivision de la succession ;

Il souligne en produisant les reçus de caisse de versement d'espèce et décharges de paiement sur la période de 2014 à 2019, qu'il a toujours reversé dans le compte indivision de la succession logé à la SGBCI les loyers dus ;

Ainsi, note-t-il, c'est avec surprise, qu'il a reçu divers exploits de notification de courriers ayant respectivement pour objet la révision du loyer, un préavis et une prétendue sous-location, si bien que considérant ces courriers

contraires à leurs stipulations contractuelles, il a élevé une protestation contre ceux-ci par exploits du 29 Août 2017 ;

Il précise que persistant dans ces manœuvres, les demandeurs lui ont servir le 03 décembre 2018, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, contre laquelle, il a à nouveau élevé une protestation étant donné qu'il justifie bel et bien d'une autorisation de réhabiliter les lieux et les mettre en location ;

Il soutient donc, que dès lors que le local qu'il occupe fait partie des locaux réhabilités par lui, il y a lieu de conclure en l'espèce, en l'existence d'un mandat de gestion et non d'un contrat de bail comme le prétend les demandeurs ;

Seulement, fait-il observer ceux-ci ont manifesté le désir de porter le loyer des locaux à 4.000.000 de FCFA, chose qu'il a refusé et que c'est certainement en représailles à son refus qu'ils entreprennent de résilier le bail et l'expulser malgré le versement régulier des loyers dus ;

Poursuivant, monsieur DIALLO BOUBACAR SIDI fait observer que les demandeurs qui lui déniennent l'initiative de la réfection totale de l'immeuble n'apportent pas la preuve contraire en précisant l'auteur des travaux y effectués;

Il relève en outre, que le fait pour lui de mettre en location les locaux par lui réhabilités, et reverser les loyers à la succession ne constituent pas une sous-location dès lors qu'il y a été autorisé par le Notaire liquidateur, et que les ayants droit ne s'y sont jamais opposés ;

Au demeurant, il soutient que les demandeurs qui font valoir qu'il sous-loue les locaux qu'il occupe ne précisent pas le

local par eux donné en location qui ferait l'objet de la sous-location, de sorte qu'ils manquent de faire la preuve du moyen invoqué pour fonder la résiliation et son expulsion ;

Enfin, il affirme que la convention l'autorisant à mettre en location des locaux par lui réhabilités à charge d'en reverser les loyers à la succession s'apprécie en un contrat de mandat, lequel n'a jamais été contesté par les consorts HOLLAND ;

Dès lors, il conclut au mal fondés des demandeurs en leur action ;

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur DIALLO ABOUBACAR SIDI ont fait valoir des moyens de défenses et Maître ANOMA EHUA MARTHE a été assigné à son étude, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

Les ayants droits de feu HOLLANDE N'GBELE N'DA PIERRE ayant introduit leur action, conformément aux prescriptions légales, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

- Sur le bien-fondé de la demande en résiliation et expulsion**

Les ayants droit de feu HOLLAND N'GBELE N'DA PIERRE sollicitent la résiliation du contrat de bail les liant à Monsieur DIALLO ABOUBACAR SIDI et l'expulsion de celui-ci pour sous-location non autorisée des locaux ;

L'article 121 alinéa 1er de l'Acte uniforme du Traité OHADA portant sur le droit commercial général dispose que «*Sauf stipulation contraire du bail, toute sous-location totale ou partielle est interdite. En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit. A défaut, la sous-location lui est inopposable.*» ;

Il s'infère de l'analyse de ce texte que le locataire principal ne peut sous-louer un local qui lui a été donné à bail qu'avec l'autorisation préalable du bailleur et qu'à défaut, la sous-location lui est inopposable ;

En outre article 133 de l'Acte uniforme susvisé indique, pour sa part, 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* » ;

En l'espèce, s'il est acquis que la sous-location sans autorisation du bailleur est interdite en vertu de l'article 10 du contrat de bail, il est non moins constant que par courrier du 12 novembre 2013, Maître ANOMA EHUA MARTHE, notaire liquidateur de la succession a autorisé le défendeur à sous-louer les locaux ;

En effet, au moment où elle donnait son autorisation, le mandat de Maître ANOMA EHUA MARTHE n'avait pas encore été révoqué, celle-ci étant intervenue le 25 juillet 2014 ;

Il en résulte que c'est au nom et pour le compte des ayants droit de feu HOLLAND N'GBELE N'DA PIERRE qu'elle a donné son accord ;

Dans ces conditions, les sous-locations opérées du fait de

cette autorisation sont opposables aux demandeurs ;

Ainsi, le contrat de bail du 22 juillet 2014 contenant la clause interdisant la sous-location, même postérieur à cette autorisation n'a pas pour effet d'annihiler les sous-locations effectuées avant sa conclusion ;

Il s'ensuit que, dès lors que les demandeurs ne rapportent pas la preuve que des sous-locations ont été consenties après la signature du contrat de bail, ils ne justifient pas de l'inexécution par le défendeur de ses obligations contractuelles, condition nécessaire à la résiliation du contrat de bail et par voie de conséquence à l'expulsion du preneur ;

Il convient dès lors, de déclarer la demande des ayants droit de feu HOLLAND N'GBELE N'DA PIERRE mal fondée et la rejeter comme telle ;

Sur l'exécution provisoire

L'action des demandeurs ayant été jugée mal fondée, la demande d'exécution provisoire devient sans objet et doit être rejetée ;

Sur les dépens

Les Ayants droit de feu HOLLAND N'GBELE N'DA PIERRE succombant, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort :

Déclare recevable l'action des ayants droit de feu HOLLAND N'GBELE N'DA PIERRE ;

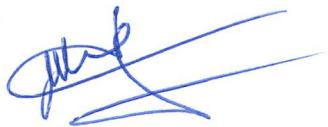
Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Les condamne aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT, LE GREFFIER. /.



N°QG: 00282824

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 17.01.2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 56

N° 1158 Bord 440 53

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

