

24.000

**DLNB**  
**N°694**  
**DU 27/11/2018**

**REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE**  
**Union-Discipline-Travail**  
**COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE**

**ARRET CIVIL**  
**CONTRADICTOIRE**  
**4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,**  
**COMMERCIALE ET**  
**ADMINISTRATIVE**

**4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET**  
**ADMINISTRATIVE**

**AUDIENCE DU MARDI 27 NOVEMBRE 2018**

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile, Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi vingt sept novembre deux mille dix-huit**, à laquelle siégeaient :

**AFFAIRE:**  
**LA SOCIETE DE TRANSPORT**  
**DE BONOUA DITE STB**

**MADAME APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE**  
**LEPRY**, Président de Chambre, **PRESIDENT**,

« **SCPA BILE AKA BRIZOUA**  
**BI ET ASSOCIES** »

Monsieur **GNAMBA MESMIN** et  
Madame **TOURE BIBA EPOUSE OLAYE**, Conseillers à  
la Cour, **MEMBRES**,

C /

**AD DE FEU EHOULAN**  
**KOUASSI ANTONIN**

Avec l'assistance de Maître **DJO LOU NAYE EPOUSE**  
**KOFFI BRIGITTE**, **GREFFIER**,

« **SCPA ADOU BAGUI** »

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

**ENTRE :**  
**LA SOCIETE DE TRANSPORT DE BONOUA DITE**  
**« STB », au capital de 50.000.000 f CFA dont le siège**  
**social est à BONOUA, prise en la personne de son**  
**représentant légal, demeurant audit siège social.**

**APPELANTE**

Représentée et concluant par LA SCPA BILE –AKA  
BRIZOUA –BI ET ASSOCIES, Avocat à la cour, son  
conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :**  
**LES AYANTS DROITS DE FEU EHOULAN**  
**KOUASSI ANTONIN :**



**MADAME KOUASSI ATTOUO HELENE, née le 10  
Juin 1941 à BONOUA de nationalité ivoirienne.  
MADAME M'PIKE BERTINE, née le 22 juin 1946 à  
BONOUA, de nationalité ivoirienne et autres.**

**INTIMES**

Représentés et concluant par LA SCPA ADOU ET BAGUI  
Avocat à la cour, son conseil ;

**D'AUTRE PART**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou 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** : LA SECTION DU TRIBUNAL DE GRAND BASSAM statuant en la cause, en matière civile a rendu du le jugement N°262 du 22 juin 2016, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 05 septembre 2017, **LA SOCIETE DE TRANSPORT DE BONOUA DITE « STB »** déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **LES AYANTS DROITS DE FEU EHOULAN KOUASSI ANTONIN A SAVOIR MADAME KOUASSI ATTOUO HELENE , MADAME M'PIKE BERTINE ET AUTRES** à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 10 avril 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° 1471 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 06 Novembre 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 27 novembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour 27 novembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public en date du 18 janvier 2018 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 05 Septembre 2017, la Société de Transport de Bonoua dite STB a relevé appel du jugement civil contradictoire n°262/2015 du 22 juin 2016 rendu par la Section de Tribunal de Grand Bassam, qui a statué, dans la cause, comme suit :

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

*Déclare les demandeurs recevables en leur action ;*

*Les y dits bien fondés ;*

*Ordonne l'expulsion de la SOCIETE DE TRANSPORT DE BONOUA des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses bien que de tout occupant de son chef ;*

*Condamne la défenderesse à leur payer respectivement les sommes de quatorze millions huit cent mille francs au titre des arriérés de loyers couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 janvier 2015 et vingt millions de francs au titre d'indemnité forfaitaire d'occupation d'espace ;*

*Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;*

*Condamne la défenderesse aux dépens » ;*

Il résulte des énonciations du jugement attaqué et des éléments du dossier qu'à son décès, monsieur EHOULAN KOUASSI Antonin a laissé pour lui succéder plusieurs héritiers et une parcelle de terrain située à Bonoua ; l'un des héritiers, monsieur KOUASSI Philippe, ayant construit sur une portion de cette parcelle le siège de sa société de transport, ses cohéritiers, prétextant que son fondateur utilisait cette partie du patrimoine successoral à leur détriment, saisissaient la section de tribunal de Grand-Bassam pour voir ordonner non seulement l'expulsion de cette société, mais sa condamnation au paiement d'une indemnité forfaitaire d'occupation dudit site et des arriérés de loyers, laquelle faisait droit à leur demande, d'où l'appel interjeté par ladite société ;

Elle fait grief, en effet, au jugement attaqué, de s'être déterminé ainsi sur la seule base des prétentions des intimés selon lesquelles ils étaient les propriétaires exclusifs de la

parcelle litigieuse, alors qu'il n'avaient produit aucun titre de propriété, ni contrat de bail, encore moins un mandat du conseil de famille au soutien de ces prétentions ;

De ce fait, elle soulève, d'une part, l'exception de communication des pièces conformément à l'article I20 du code de procédure civile, commerciale et administrative ; d'autre part, aucune liquidation de la succession n'ayant été effectuée, et le conseil de famille n'ayant désigné aucun organe à l'effet de la représenter en justice, les intimés n'ont pas qualité pour agir au nom de l'ensemble des héritiers, leur action devra donc être déclarée irrecevable par application de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Par ailleurs, poursuit-elle, feu KOUASSI Philippe, étant héritier de feu EHOULAN KOUASSI Antonin au même titre que les intimés, ses descendants sont aussi copropriétaires de la parcelle litigieuse, de sorte que ses cohéritiers ne pouvant prétendre avoir plus de droit que lui sur la parcelle en cause, ils sont mal fondés à solliciter son expulsion ; en tout état de cause, l'alinéa 2 de l'article I33 de l'Acte Uniforme OHADA portant sur le Droit Commercial General, prescrivant que toute action en résiliation de bail et en expulsion conséquentes doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, n'ayant reçu aucune mise en demeure, son expulsion est irrégulière et entache donc de nullité le jugement querellé ;

Enfin, ne s'étant jamais engagée à payer aux intimés les sommes qui lui sont réclamées, c'est à tort que le premier juge, s'est fondé sur les dispositions des articles I12 et I14 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général, inapplicables en la cause, pour la condamner à leur paiement ;

En réplique, réagissant, sur les exceptions opposées, les intimés relèvent que contrairement aux insinuations de l'appelante, il ne résulte nullement des énonciations du jugement attaqué qu'ils se soient prévalus de la qualité de propriétaires exclusifs de la parcelle de terre en cause, de sorte qu'ayant agi en l'espèce en leur qualité d'ayants droit de feu EHOULAN KOUASSI Antonin, pour le compte de la succession non encore liquidée, ils ont bien qualité pour agir, la Cour est donc priée de rejeter ces moyens ;

Ils font valoir qu'au décès de leur auteur commun courant juin 2009, ils ont convenu avec le fondateur de la société STB que tant que celle-ci, qui n'est pas ayant droit du de cujus, souhaitait se maintenir sur le site litigieux pour la poursuite de son activité, elle devrait, non seulement, verser à la succession une indemnité forfaitaire de 20.000.000 FCFA, mais un loyer mensuel de 400.000 FCFA à compter de décembre 2011 ;

De plus, celle-ci ne s'étant pas exécutée bien que son fondateur, interpellé avant son décès dans le courant de l'année 2012, ait pris l'engagement ferme de le faire, ils l'ont interpellée à nouveau par exploit du 08 février 2015, dans lequel son gérant déclarait, à cet égard, ceci : « En effet, je confirme ces informations sur les conditions des exploitations dans le local. Mais toutefois, après le décès de feu Kouassi Philippe, nous n'avions pas résolu ce contentieux dans les délais.

Mais nous allons inscrire ce point à l'ordre du jour au prochain conseil d'administration » ;

De même, le 30 Mars 2015, ils ont signifié à la société STB une mise en demeure de s'acquitter des loyers conformément aux dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA sur le droit commercial General, restée vaine ;

Ils concluent, en conséquence, à la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au Ministère Public, qui a conclu qu'il plaise à la Cour, confirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

### DES MOTIFS

#### EN LA FORME

##### Sur le caractère de la décision

Les intimés ayant conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

##### Sur la recevabilité de l'appel

La société STB a initié son appel dans le respect des règles de forme et de délais prescrites par la loi, il convient de le recevoir ;

#### AU FOND

##### Sur l'exception de communication de pièces

Pour l'appelante les intimés ayant déclaré dans leurs écritures qu'ils sont les propriétaires exclusifs de la parcelle de terre litigieuse, elle soulève cette exception pour demander qu'il lui soit communiqué le titre de propriété, le contrat de bail et le mandat du conseil de famille au soutien de leurs prétentions ;

Ceux-ci n'ayant aucunement déclaré être les seuls propriétaires de cette parcelle, et, le bail commercial invoqué par eux pouvant être verbal, ce moyen non pertinent doit être rejeté ;

##### Sur le moyen tiré du défaut de qualité à agir

La société STB soulève cette fin de non-recevoir arguant que le bien en cause appartenant indivisiblement aux héritiers de feu EHOULAN KOUASSI Antonin, dont fait partie son fondateur, monsieur KOUASSI Philippe, les intimés qui agissent en l'espèce sans preuve de leur propriété exclusive sur ce bien, n'ont pas qualité pour agir en justice, en l'absence d'un mandat exprès du conseil de famille ;

Cependant, les intimés dont la qualité d'héritier de feu EHOULAN KOUASSI Antonin ne peut être contestée au regard de l'acte de notoriété n°66/09 du 05 février 2009, produit au dossier, ont, conformément à L'article I<sup>er</sup> alinéa I du code de procédure civile commerciale et administrative, bien qualité pour agir en vue de la protection de leur droit de propriété indivis sur le bien litigieux sans qu'il ne soit nécessaire de rapporter la preuve de leur propriété exclusive sur ledit bien ;

Il y a lieu de rejeter également ce moyen comme inopérant en la cause ;

### **Sur la demande en expulsion, en paiement d'une indemnité d'occupation et de loyers**

L'appelante excipe de la nullité du jugement critiqué au motif que, le premier juge avait prononcé son expulsion du terrain litigieux, alors que d'une part, la preuve de l'existence d'un bail conclu entre les parties n'était pas rapportée, d'autre part, la demande d'expulsion n'avait pas été précédée d'une mise en demeure conformément aux exigences de l'article I33 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Elle ajoute qu'elle n'avait jamais pris l'engagement de payer ni une indemnité d'occupation, encore moins des loyers, son fondateur étant copropriétaire indivis de la parcelle litigieuse ;

Il ressort cependant des éléments du dossier que répondant à la sommation interpellative du 03 février 2015, aux termes de laquelle les intimés, les cohéritiers de son fondateur, lui rappelait les engagements qu'avait pris ce dernier avant son décès relativement aux conditions et modalités de l'exploitation de sa société sur le site dont s'agit, à savoir payer à la succession KOUASSI, les sommes de 20 000 000 F CFA et de 400 000 F CFA respectivement à titre d'indemnité d'occupation et de loyer mensuel, elle déclarait, par le canal de son gérant, ceci : « En effet, je confirme ces informations sur les conditions des exploitations dans le local. Mais toutefois, après le décès de feu Kouassi Philippe, nous n'avions pas résolu ce contentieux dans les délais. Mais nous allons inscrire ce point à l'ordre du jour au prochain conseil d'administration » ;

En outre, il est également produit un exploit de mise en demeure en date du 30 mars 2015, reçue par elle, lui indiquant la violation des conditions d'occupation de la parcelle litigieuse stipulées entre les parties, en l'occurrence, le non-paiement des

loyers et de l'indemnité d'occupation et l'invitant à s'exécuter dans un délai d'un mois conformément aux exigences de l'article I33 précité ;

Ces pièces étayant de façon non équivoque non seulement l'existence d'un bail verbal à usage professionnel entre les parties depuis décembre 2011, mais aussi le fait que l'appelante avait pris l'engagement de payer une indemnité d'occupation forfaitaire en contrepartie de son occupation du site depuis le décès de leur auteur commun, elle est mal venue à réfuter ses engagements pris par son fondateur ;

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, c'est à bon droit que le premier juge a, d'une part, ordonné son expulsion des lieux querellés, le non-paiement des loyers étant aux termes de l'article I33 ci-dessus une cause légitime de résiliation du bail et d'expulsion du preneur, et d'autre part, l'a condamnée au paiement tant des loyers dus que de l'indemnité d'occupation forfaitaire convenue en contrepartie de son occupation de la parcelle, objet du litige, étant entendu qu'un héritier ne peut profiter seul d'un bien d'une succession non encore liquidée et partagée ;

Il s'évince de l'ensemble de tout ce qui précède que l'appel de la société STB étant mal fondé, il convient de l'en débouter pour confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

#### Sur les dépens

L'appelante ayant ainsi succombé, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

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

Déclare la Société de Transport de Bonoua dite STB recevable en son appel ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

La condamne aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier./.



1100 28 2813  
D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
7 1 MAI 2019  
REGISTRE A. J. Vol.....F°.....  
3°..... Bord.....  
4°.....  
REÇU : Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
Enregistrement et du Timbre  
