

---  
Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse  
Bonaventure  
(Maître KAUDJHIS-OFFOMOU)

Contre

La SCI Les JARDINS D'EDEN  
(Cabinet OUATTARA & Associés)

-----  
ARRÊT

-----  
Contradictoire

-----  
Déclare recevable l'appel interjeté par  
Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse  
Bonaventure contre l'ordonnance RG N°  
3968/18 rendue le 28 décembre 2018 par le  
juge des référés du Tribunal de Commerce  
d'Abidjan ;

L'y dit bien fondé ;

Annule l'ordonnance querellée pour défaut  
de motivation ;

Renvoie la SCI Les Jardins d'Eden à mieux se  
pourvoir ;

Condamne la SCI les Jardins d'Eden aux  
dépens ;

-----  
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU JEUDI 21 MARS 2019  
-----

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience  
publique ordinaire du jeudi vingt et un mars de l'an deux  
mil dix-neuf tenue au siège de ladite Cour, à laquelle  
siégeaient :

Docteur KOMOIN François, Premier Président de la  
Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan ;

Madame RAMDÉ Assetou épouse OUATTARA et  
Messieurs TALL Yacouba, SILUÉ Daoda et  
JEANSON Jean Claude, Conseillers à la Cour,  
Membres ;

Avec l'assistance de Maître DOUHO Thémaubly  
Danielle épouse BAHU, Greffier ;

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

ENTRE :

MONSIEUR ASSI KAUDJHIS NARCISSE  
BONAVENTURE, Enseignant Chercheur, de nationalité  
ivoirienne, domicilié à la Riviera M'Badon, quartier « Les  
Jardins d'Eden » ;

Appelant,

Représenté et concluant par son conseil, Maître  
KAUDJHIS-OFFOMOU, Avocat près la Cour d'Appel  
d'Abidjan, y demeurant Cocody Deux Plateaux Sud, route  
du Lycée Technique, 216 Logements, en face des écoles  
Maarif de Turquie, Rue B 52, Bâtiment O2, 1<sup>er</sup> étage,  
appartement 218, 08 BP 803 Abidjan 08 (RCI), Tél. : (225)  
22.44.00.50, E-mail. : kaudjhisoffomou@yahoo.fr ;

D'UNE PART ;

ET :

LA SCI LES JARDINS D'EDEN, Société Civile Immobilière au capital de 100.000.000 de F CFA, dont le siège social est à la Riviera M'Badon, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur YOROKPA Agbodo Séraphin, son Directeur Général, domicilié au siège de ladite société ;

Intimée,

Représentée et concluant par son conseil, le Cabinet OUATTARA & Associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody Palmeraie, Boulevard Mitterrand, Immeuble SANTA BENEDICTA, 2<sup>ème</sup> étage, appartement N° 4B, 03 BP 29 Abidjan Cedex 03, Tél. : 07.34.12.92/07.69.07.43 ;

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 ;

La juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause en matière des référés a rendu le 28 décembre 2018 une ordonnance RG N° 3968/2018 qui a ordonné le déguerpissement de Monsieur ASSI Kaudjhis Narcisse Bonaventure de la villa bâtie sur le lot N° 97, îlot 9 de l'Opération EDEN RIVIERA ;

Par exploit du 08 février 2019 de Maître Paul KOUADIO, huissier de justice à Bondoukou, Monsieur ASSI Kaudjhis Narcisse Bonaventure a interjeté appel de l'ordonnance susénoncée et a, par le même exploit, assigné la SCI LES JARDINS D'EDEN à comparaître par-devant la Cour de ce siège pour s'entendre infirmer ladite ordonnance en toutes ses dispositions ;

Enrôlée sous le N° 119/20149 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 20 février 2019, puis renvoyée pour attribution à l'audience du 21 février 2019 devant la première Chambre ;

À cette audience, l'affaire a été renvoyée au 28 février 2019 pour toutes les parties et retenue ; puis mise en délibéré au

21 mars 2019 pour arrêt être rendu ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

### LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 08 février 2019, Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure a interjeté appel de l'ordonnance RG N° 3968/18 rendue le 28 décembre 2018 par le Juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

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

*Recevons la société Civile Immobilière dite SCI les jardins d'Eden en son action ;*

*L'y disons bien fondée ;*

*Constatons que Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure est un occupant sans titre ni droit ;*

*Ordonnons le déguerpissement de ce dernier de la villa bâtie sur le lot n°97, îlot 9 de l'opération Eden Riviera ;*

*Mettons les dépens à la charge de Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure » ;*

Des énonciations de l'ordonnance querellée et des pièces du dossier, il ressort que par exploit d'huissier du 22 novembre 2018, la société Civile Immobilière dite SCI les jardins d'Eden a fait servir assignation à Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure d'avoir à comparaître par devant le président du Tribunal de Commerce d'Abidjan à l'effet de s'entendre :

- constater qu'elle est propriétaire de la villa bâtie sur le lot N° 97 îlot 9 de l'opération Eden Riviera 4 ;
- constater que Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure se trouve dans les lieux, sans détenir aucun droit de réservation, ni d'attestation de remise de clés encore moins d'attestation d'attribution ;
- en conséquence, ordonner son déguerpissement des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, la SCI les Jardins d'Eden a expliqué qu'elle est un promoteur immobilier ; que dans le cadre de ses activités, elle a construit des logements sis à la Riviera M'badon pour ses clients ;

Cependant a-t-elle dit, elle a constaté que Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure occupe la villa N° 97, îlot 9, sans être muni d'une attestation de réservation, ni d'une attestation d'attribution encore moins d'une attestation de remise de clés ;

Estimant que cette occupation sans titre ni droit de sa villa par Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure constituait une voie de fait, elle a saisi la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan afin que celle-ci ordonne son déguerpissement des lieux dont s'agit ;

Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure n'avait pas fait valoir de moyens ;

Pour statuer comme il l'a fait, le premier juge, se fondant sur les dispositions de l'article 221 du code de procédure, civile, commerciale et administrative, a estimé qu'il était le juge de l'évidence et était habilité à prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;

En cause d'appel, Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure soutient qu'il a conclu un contrat de réservation le 19 janvier 2001 portant sur la villa N° 97, îlot 9 de l'opération Eden Riviera 4 avec la SCI les jardins d'Eden ;

Il ajoute qu'il a payé la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA comme acompte ; que le 08 février 2002, la SCI les Jardins d'Eden lui a délivré une attestation d'attribution de la villa litigieuse ainsi qu'une autorisation de faire la clôture de ladite villa ; et enfin, le 06 août 2003, elle portait à sa connaissance qu'il pouvait faire son abonnement d'eau ;

Il soutient que contrairement aux affirmations de l'intimée devant le premier juge, il détient une attestation d'attribution sur la villa litigieuse ;

Il fait observer que l'intimée ne peut contester les documents qu'elle lui a elle-même délivrés, d'autant que sur le fondement de ces documents, elle avait obtenu contre lui en 2006 une ordonnance d'injonction de payer qui avait été par la suite rétractée ;

Il conclut qu'il n'est pas un occupant sans titre ni droit, de sorte que l'ordonnance querellée doit être infirmée ;

La SCI les Jardins d'Eden n'a pas fait valoir de moyens ;

La Cour a sollicité les observations des parties sur le moyen de nullité tiré du défaut de motivation de l'ordonnance entreprise qu'elle soulève conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure, civile, commerciale et administrative ;

## SUR CE

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que la SCI les jardins d'Eden a été assignée à son domicile élu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel ayant été introduit conformément à la loi, il convient de le recevoir ;

### Au fond

## Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant que Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure fait grief au juge des référés du Tribunal de Commerce d'avoir ordonné son déguerpissement de la villa qu'il occupe au motif qu'il est un occupant sans titre ni droit ;

Qu'il explique qu'il a conclu un contrat de réservation le 19 janvier 2001 portant sur la villa litigieuse avec la SCI les jardins d'Eden, à qui il a payé un acompte de cinq millions (5.000.000) de francs CFA ;

Qu'il indique que la SCI les jardins d'Eden lui a délivré une attestation d'attribution en date du 08 février 2002 ;

Considérant qu'aux termes de l'article 142-4° du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *Tout jugement doit contenir : les motifs, en fait et en droit précédés d'un résumé des prétentions des parties* » ;

Qu'il s'en infère que toute décision de justice doit être motivée par le juge qui l'a rendue ;

Considérant que les mentions énumérées par l'article 142 susénoncé sont des mentions obligatoires devant figurer dans une décision de justice ;

Considérant que la motivation d'une décision de justice constitue l'exposé de l'ensemble des motifs, c'est-à-dire de l'ensemble des raisons de fait ou de droit sur lequel repose la décision du juge ; Qu'elle est l'âme même de la décision, de sorte que le défaut de motivation appelle sanction qui est la nullité de la décision considérée ;

Considérant qu'en l'espèce l'ordonnance querellée est ainsi motivée :

« Au fond

### Sur la demande aux fins de déguerpissement

*La SCI "Les jardins d'Eden" sollicite le déguerpissement de Monsieur ASSI KAUDJHIS NARCISSE BONAVENTURE de la villa bâtie sur le lot n° 97 îlot 9 de l'opération Eden Riviera 4 ;*

*En application de l'article 221 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « La juridiction des référés peut, en l'absence de contestation sérieuse, prendre des mesures à caractère provisoire ou mettre fin à une voie de fait. » ;*

*Il s'induit de ce texte que la décision du juge des référés qui est juge de l'évidence est habilitée à prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;*

*En l'espèce, il est demandé au juge des référés de constater que le défendeur est un occupant sans droit ni titre et d'en tirer les conséquences en ordonnant son déguerpissement de la villa bâtie sur le lot n° 97 îlot 9 de l'opération Eden Riviera 4 ;*

### PAR CES MOTIFS

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

*Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;*

*Recevons la Société Civile Immobilière dite SCI "les jardins d'Eden" en son action ;*

*L'y disons bien fondée en sa demande en déguerpissement ;*

*Constatons que Monsieur ASSI KAUDJHIS NARCISSE BONAVENTURE est un occupant sans titre ni droit ;*

*Ordonnons le déguerpissement de ce dernier de la villa bâtie sur le lot n° 97, îlot 9 de l'opération Eden Riviera 4 ;*

*Mettons les dépens à la charge de Monsieur ASSI KAUDJHIS NARCISSE BONAVENTURE ; ».*

Que la Cour constate à la lecture d'une telle motivation que le juge des référés du Tribunal de Commerce n'a pas du tout motivé sa décision, violant ainsi l'obligation qui lui est faite par l'article 142 susénoncé, n'ayant en effet nullement explicité ses constatations ni expliqué en quoi Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure était, à l'évidence, un occupant sans droit ni titre ;

Que pour cela sa décision mérite d'être censurée par la nullité ;

Sur les dépens

Considérant que la SCI les Jardins d'Eden succombe ;

Qu'il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel interjeté par Monsieur ASSI KAUDJHIS Narcisse Bonaventure contre l'ordonnance RG N° 3968/18 rendue le 28 décembre 2018 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit bien fondé ;

Annule l'ordonnance querellée pour défaut de motivation ;

Renvoie la SCI Les Jardins d'Eden à mieux se pourvoir ;

Condamne la SCI les Jardins d'Eden aux dépens ;

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

ET ONT SIGNÉ LE PREMIER PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.