

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
DU 11/05/ 2018

RG N° 1568/2018

Affaire :

AYANTS DROIT DE FEU DJEDJEHOU  
DJEDJI YAYA OUATTARA

C/

Monsieur AKPO ABRAHAM  
Monsieur DOGBOVI JOACHIM

DECISION

Statuant publiquement,  
contradictoirement, en matière de référé  
et en premier ressort ;

Au principal renvoyons les parties à se  
pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais  
dès à présent, vu l'urgence ;

Nous déclarons incompétent pour  
connaître du litige au profit du tribunal  
de première instance d'Abidjan-  
Plateau ;

Mettons les dépens à la charge des  
demandeurs.



AUDIENCE PUBLIQUE DU 18 MAI 2018

L'an deux mil dix-huit;  
Et le dix-huit mai ;

Nous, **KOUASSI Amenan épouse Djinphié**, juge délégué  
dans les fonctions de président du Tribunal de Commerce  
d'Abidjan, statuant en matière de référé en notre Cabinet  
sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assisté de **Maître AMANI épouse KOFFI Adjo Audrey**,  
Greffier,

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 17 avril 2018, **Monsieur Djedjehou  
Yaya Yssouf Ouattara**, né le 27/04/1978 à Abidjan-  
Marcory, de nationalité ivoirienne, **Monsieur Djedjehou  
Yaya Karim Ouattara**, né le 11/07/1987 à Abidjan-  
Koumassi, de nationalité ivoirienne, **Madame Djedjehou  
Fatou Ouattara**, née le 11/05/1979 à Boundiali (Côte  
d'ivoire), de nationalité ivoirienne, **Madame Djedji Yaya  
Mariam Watara**, née le 30/12/1984 à Abidjan- Koumassi,  
de nationalité ivoirienne, **Madame Djedjehou Djadji  
Yaya salimata Ouattara**, née le 20/04/ 1989 à Abidjan-  
Koumassi, de nationalité ivoirienne, **Madame Djedji Yaya  
Fatoumata Ouattara**, née le 15/10 / 1993 à Bonoua (Côte  
d'Ivoire), de nationalité ivoirienne, tous ayants de droit de  
feu DJEDJEHOU DJEDJI YAYA OUATTARA, domiciliés  
à Abidjan dans la Commune de Koumassi, quartier  
Remblais au lot N°2776, îlot 219 ont donné assignation à  
**Monsieur Akpo Abraham**, locataire, demeurant chez  
les requérants à KOUMASSI, quartier Remblais au lot  
N°2776, îlot 219 et **Monsieur Dogbovi Joachim**,  
locataire, demeurant chez les requérants à KOUMASSI,  
quartier Remblais au lot N°2776, îlot 219 à comparaître le  
vendredi 27 avril 2018 devant la juridiction de référé  
de ce siège à l'effet de s'entendre :

- dire leur action bien fondée
- en conséquence
- valider le congé de six(06) mois allant du 26  
septembre 2017 au 28 mars 2018 ;

-ordonner l'expulsion de Akpo Abraham et Dogbovi  
Joachim des lieux par eux loués tant de leur personne, de  
leurs biens que de tous occupants de leur chef ;  
Condamner le requis aux dépens ;

A l'appui de leur action, les demandeurs font valoir qu'ils  
sont propriétaires d'un immeuble sis commune de

bt

Koumassi, quartier remblais au lot N°2776, îlot 219 qu'ils ont donné en location à usage commercial à Messieurs AKPO Abraham et DOGBOVI Joachim ;

Ils affirment que voulant reprendre le local, ils ont donné un congé de six (06) mois allant du 26 septembre 2017 au 28 mars 2018 aux défendeurs ;

Ils soulignent que le congé ayant expiré le 28 mars 2018 et en l'absence d'une contestation, il sied d'en déduire, conformément à l'article 125 de l'Acte Uniforme de l'OHADA, que le contrat de bail a cessé à la date fixée par le congé ;

Ils sollicitent en conséquence la validation du congé servi aux défendeurs et l'expulsion de ceux-ci des lieux qu'ils occupent ;

En réplique, les défendeurs soutiennent que le local leur sert d'église et qu'en dépit du paiement régulier des loyers qui ont connu une hausse, les demandeurs leur ont servi un congé de six (06) mois ;

Ils spécifient que le litige les opposant est survenu suite à des travaux qu'ils ont décidé d'effectuer devant la façade du local en vue d'organiser une cérémonie nuptiale ;

Ils prétendent avoir entrepris des démarches pour quitter les lieux et demandent qu'un délai leur soit accordé par les demandeurs ;

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, les parties ont été invitées à faire des observations sur l'incompétence de la juridiction de céans à connaître de l'action en validation de congé qu'elle soulève d'office ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

Les défendeurs ont été assignés à leur personne, ils ont comparu et conclu ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

### **Sur la compétence de la juridiction des référés**

Aux termes de l'article 9 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, « *Les juridictions de commerce connaissent :*

- *des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial général ;*
- *des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial général ; toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les Tribunaux de droit commun » ;*

Il est en outre constant en application de l'article 101 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général, qui dispose en son alinéa 1 : « *Les dispositions du présent titre sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes : -1°) locaux à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel...* » que seul le bail à usage professionnel entre dans le champ d'application dudit acte à l'exclusion du bail à usage d'habitation ;

Il ressort donc de l'analyse combinée de ces deux textes que le bail à usage professionnel de par sa nature commerciale relève de la compétence du tribunal de commerce ; puisque pour qu'il y ait un bail à usage professionnel, il faut un local affecté à une activité professionnelle ou commerciale, tandis que le bail à usage d'habitation échappe à la compétence de cette juridiction ;

En application de l'article 101 sus indiqué le bail à usage d'habitation n'entre pas dans le champ d'application de l'acte uniforme susvisé ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier que les défendeurs exploitent dans le local loué une église ;

L'église étant considérée comme une association, le bail conclu par elle ne bénéficie pas du statut de bail

gt

commercial sauf si la preuve est rapportée qu'en plus de son activité associative, elle accomplit des actes de commerce de manière habituelle ;

En l'espèce, les demandeurs ne faisant pas la preuve que les défendeurs exercent une activité commerciale dans les locaux loués, il y a lieu d'en déduire que le local loué n'est pas affecté à une activité commerciale, de sorte qu'il ne s'agit point d'un bail à usage professionnel au sens de l'article 101 de l'acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général ;

Par conséquent, la juridiction de céans n'est pas compétente pour connaître de la présente action en validation de congé ;

Il y a lieu de se déclarer incompétent pour connaître de ce litige au profit du tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau ;

#### Sur les dépens

Les demandeurs succombent ; il sied de les condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Nous déclarons incompétent pour connaître du litige au profit du tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau ;

Mettons les dépens à la charge des demandeurs.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .



9N100282713

C.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 19 JUIN 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 45

N° 972 Bord. 320/17

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

