

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 23 SEPTEMBRE 2019

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

**L'an deux mil dix-neuf
Et le vingt-trois Septembre**

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

Nous, **Monsieur BOUAFFON OLIVIER**, Vice-président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière d'urgence ;

RG N°3190/2019

Assisté de **Maître KOUASSI KOUAME FRANCE WILFRIED**, Greffier ;

ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Affaire :

- 1. Monsieur
GNANGOALLOH JEAN
MESMER**
- 2. Madame DOGBOE
AKOUVI DODJI
épouse DE SOUZA**

(Maître GOBA DAVID)

Contre/

**Monsieur ABOULAYE
ABBAS et 85 autres**

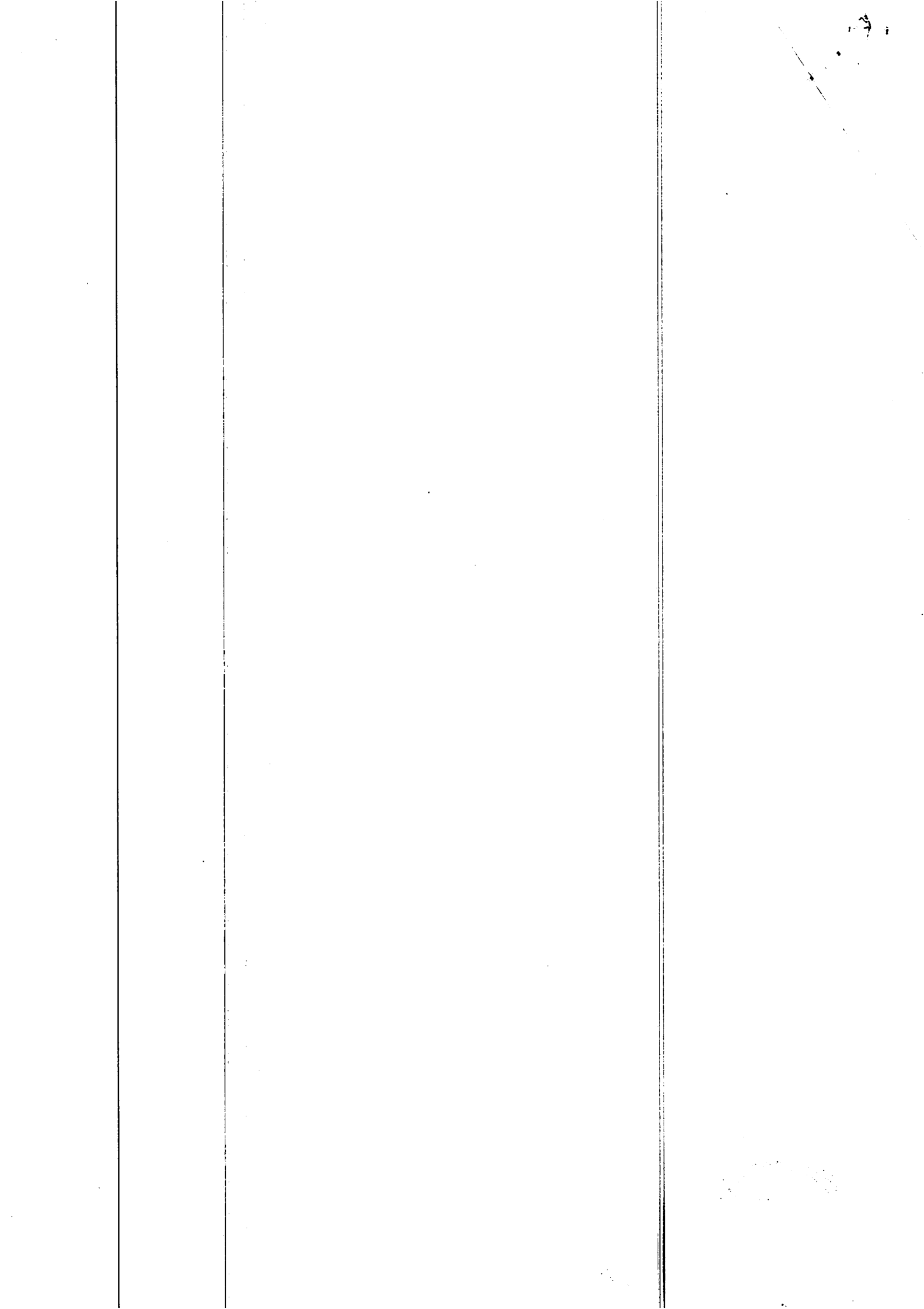
Par exploit d'huissier en date du 22 Août 2019, les nommés GNANGOALLOH JEAN MESMER et DOGBOE AKOUVI DODJI épouse DE SOUZA ont fait servir assignation aux nommés ABOULAYE ABBAS, ABIBA DIARRA, ADOU ALICE, AKA ANNE, AKO NORBERT, ALLOBOUE ANNICK, ASSI MARIE JOSEE, ASSOMON EDMOND, AWE, BA MAMADOU, BAMBA ISSOUF, BAMBARA DAOUA, COMOE, COULIBALY DOTHENI, COULIBALY IBRAHIM, COULIBALY YAMOUSA, DANSI BERNISE, DATO ALICE, DIAW KAHDY, DJACOU ARNAULD, DJETOUAN REINE, DJETOUAN VIVIANE, DJIRO CLARISSE, DOBO ALAIN, EGLISE BONNE NOUVELLE, ETTIEN BEATRICE, FANDAHA COULIBALY, GBANE ABDOUL, GNAHORE SOLANGE, GNAPI ROLAND, GOLET LAGUI, GOUBA HAMED, GOURE BI HONORE, KANDJI JESSICA, KANGA AYA MARIE, KANI, KARIMOU ALPHA, KASSI TANOH KOUA, KOFFI ADJOUA MADELEINE, KOFFI JOELLE, KOFFI MADELEINE, KOFFI, KONAN EDITH, KONAN N'DRI FIRMIN, KONE BOUBACAR, KONE KOLO AGNES, KONE MAIMOUNA, KOUADIO TATIANA, KOUAKOU EMMANUEL, KOUAKOU NATHANAËL, KOUAKOU YAO GUY, KOUAME ALICE, KOUAME REINE, KOUASSI AMENAN, KOUASSI CATHERINE, KOUASSI FRANCOIS, KOUTOUAN TATIANA, KRA LAURE, LALOU DOUDOU, LOUA LUCIE, MAHAN GLWADIS, MEDJI, MEL ALIDA, MOHAMED CAMARA, MOHAMED IDRISSE,

DECISION :
Contradictoire

Nous déclarons incompétent pour connaître de la présente action au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge des demandeurs.





MOUYENE VALERIE VALENTIN, N'GBESSO MARIA, N'GOU EBA CATHERINE, N'DRI NICOLAS, NEBIE MARCELLIN, OKRI KEVIN, OUEDRAOGO FATIM, SANGARE AICHA, SANOGO NABITY, SEKA MARCELLE, TASSIDAN JEAN PAUL, TEMBELY SOULEYMAN, TOGOLA JACQUES, TRAORE KADY, YAO AYA ROSINE, YAO N'GUESSAN FREDERIC, YAO RICHARD, YAO SIMONE, ZADI et ZOUGROU EMILE d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège pour entendre :

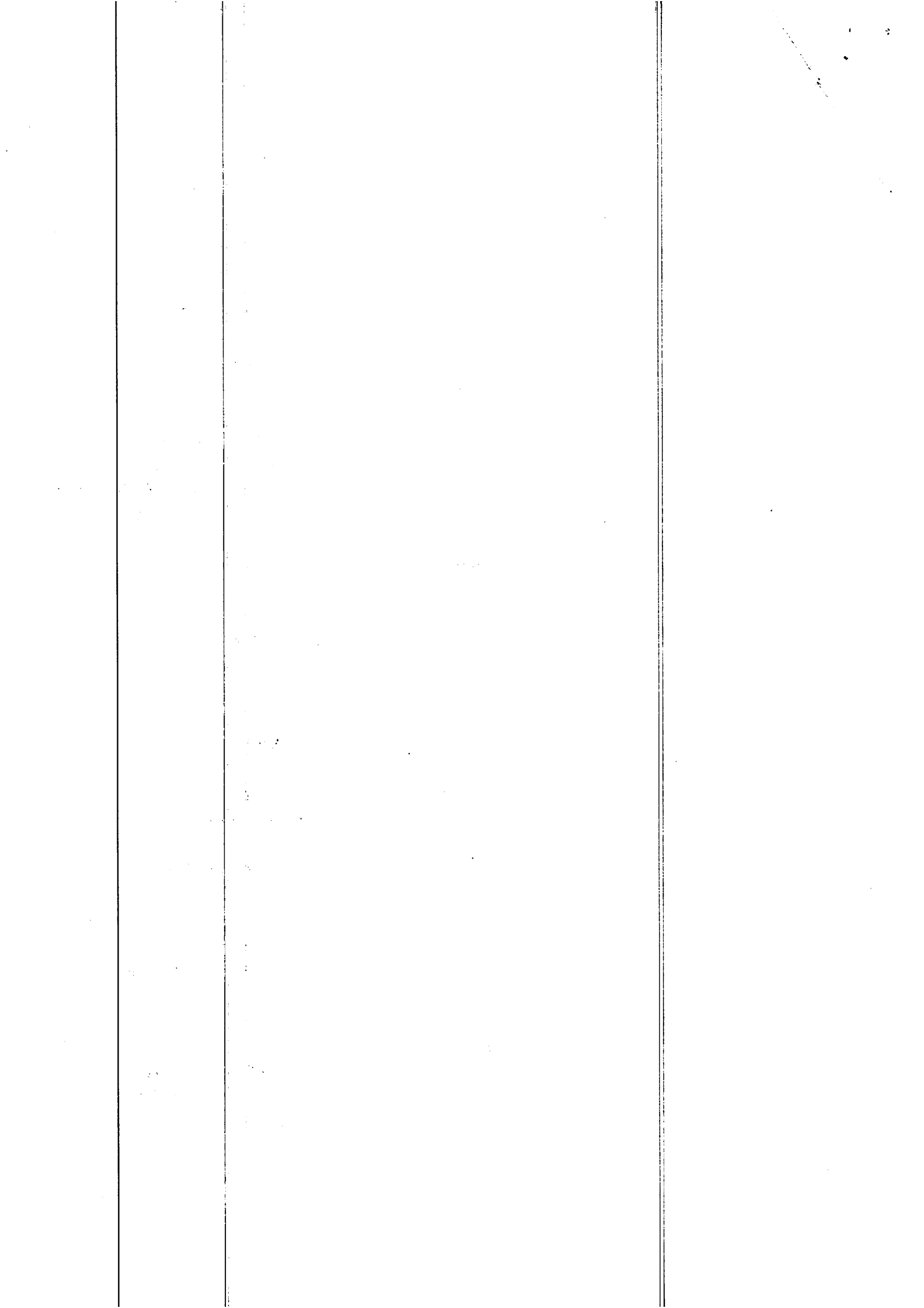
- Valider le congé en date du 24 Octobre 2017 ;
- Constater que les requis sont des occupants sans droit ni titre ;
- Ordonner le déguerpissement des défendeurs des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner les défendeurs aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que Monsieur GNANGOALLOH JEAN MESMER est propriétaire d'un terrain non bâti situé à Cocody Angré terminus 81/82, carrefour notre Dame, objet du titre foncier N°4192 qu'il a cédé à Madame DOGBOE AKOUVI DODJI épouse DE SOUZA dont la procédure de cession est en cours ;

Ils indiquent qu'avant la cession, Monsieur GNANGOALLOH JEAN MESMER avait donné en location ledit terrain à différentes personnes à usage commercial ;

Cependant, ceux-ci y ont édifié des constructions sans le consentement du propriétaire ;

Envisageant de démolir ces constructions, et de reconstruire, Monsieur GNANGOALLOH JEAN MESMER a signifié aux défendeurs un exploit de congé de six (06) mois pour libérer les lieux, lequel congé n'a fait l'objet de la moindre contestation de



sorte que les locataires sont devenus des occupants sans droit ni titre ;

C'est pourquoi, ils sollicitent que le Tribunal valide ledit congé et qu'il ordonne le déguerpissement des défendeurs des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;

En réplique, les défendeurs soulèvent l'exception d'incompétence du juge des référés au motif que la validation du congé impose au juge de valider ledit congé aussi bien en la forme qu'au fond ;

Ils excipent de l'irrecevabilité de l'action au motif que Monsieur GNANGOALLOH JEAN MESMER n'a pas intérêt dans la présente action et que Madame DOGBOE AKOUVI DODJI épouse DE SOUZA ne fait pas la preuve, ni d'un droit de propriété, ni d'un droit de possession lui permettant de mener la présente action ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

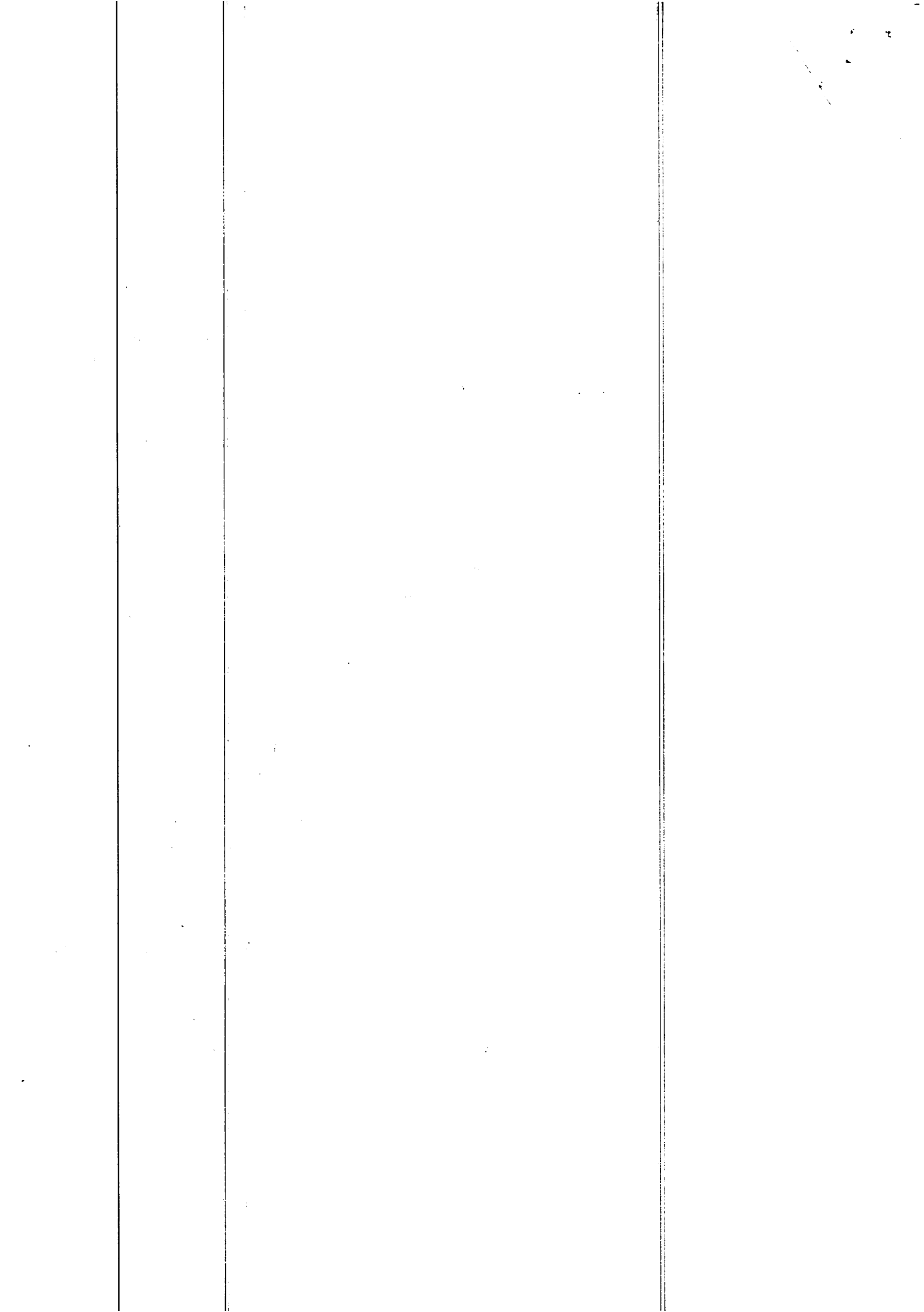
Les défendeurs ont comparu et conclu ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur l'exception d'incompétence soulevée

Les défendeurs soulèvent l'exception d'incompétence du juge des référés au motif que la validation du congé impose au juge de valider ledit congé aussi bien en la forme qu'au fond ;

Aux termes de l'article 226 alinéa 1 du code de procédure civile commerciale et administrative : « Le juge des référés statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal. » ;

Il s'induit de cette disposition que la décision du juge



des référés ne peut, en aucun cas préjudicier au fond du litige ;

Il y a risque de préjudice au fond toutes les fois où la juridiction des référés doit, pour prendre la mesure sollicitée, trancher une question de fond ;

En l'espèce le juge des référés de céans est prié de valider le congé en date 24 Octobre 2017 servi aux défendeurs et de prononcer le déguerpissement de ces derniers des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens, que de tous occupants de leur chef ;

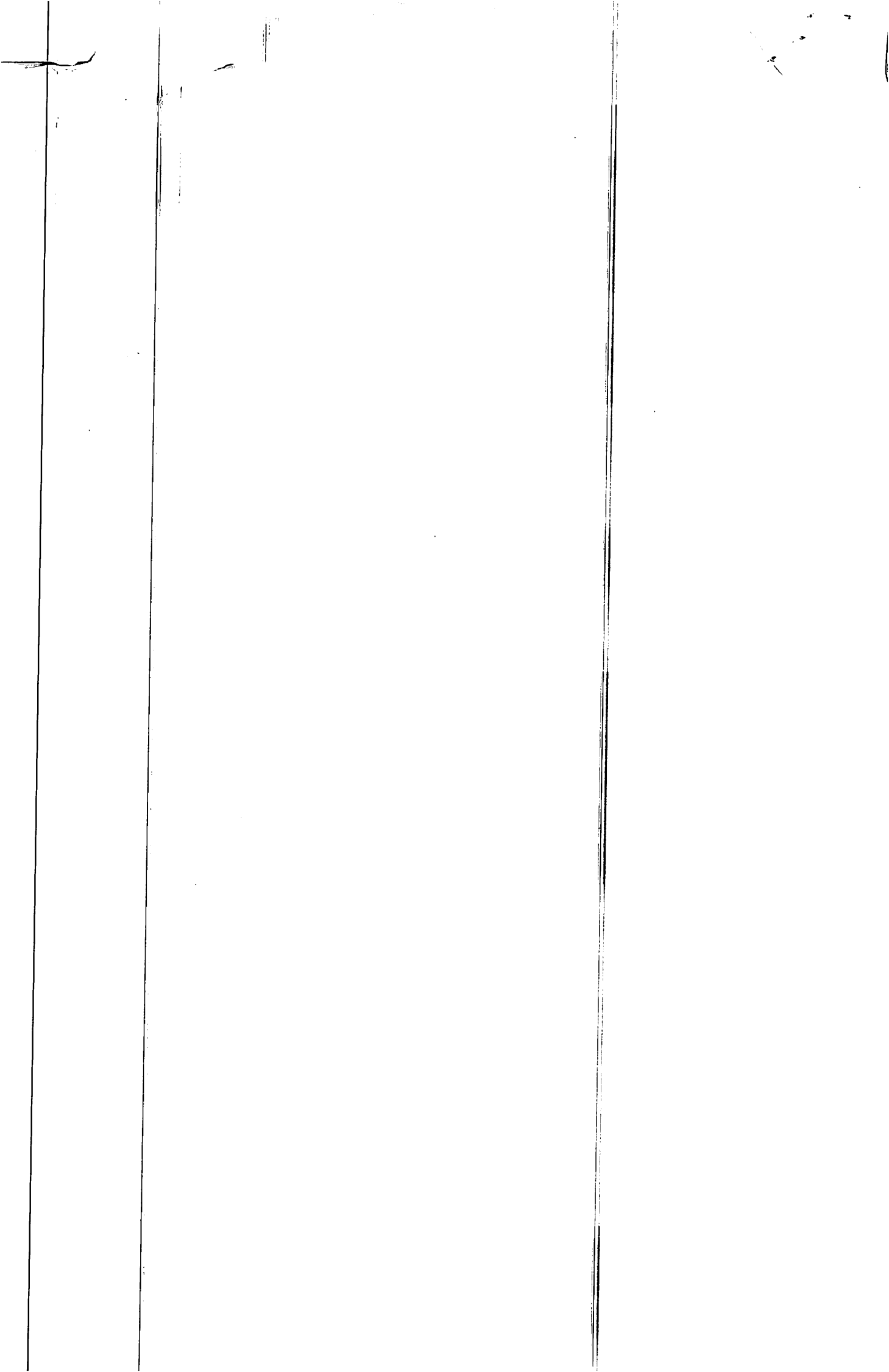
Pour se prononcer sur la validité dudit congé et du déguerpissement résultant de ce congé validé dont les motifs doivent être fondés, la juridiction des référés de céans devra nécessairement se prononcer sur des questions de fond ;

En effet, les articles 125 et 127 de l'acte uniforme portant droit commercial général, subordonnant la cessation du bail à durée indéterminée par l'effet du congé, exigent que le bailleur justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur ainsi que la preuve de la nature et de la description des travaux projetés dans le cadre d'une démolition des lieux loués en vue de leur reconstruction ;

Il s'ensuit que le juge des référés devra nécessairement valider ledit congé aussi bien en la forme qu'au fond ;

Cette question est essentiellement une question de fond dont l'appréciation relève de la juridiction du fond ;

Ainsi, statuer sur les questions qui lui sont posées, conduira la juridiction des référés de céans, soit à apprécier le bien-fondé des motifs des congés invoqués, soit à établir la faute du bailleur dans l'exécution de ses obligations résultant du contrat de bail, voire, à prononcer éventuellement une condamnation au paiement d'une indemnité d'éviction, ce qu'il n'est pas habilité à faire ;



Il y a donc véritablement un risque de préjudicier au fond du litige ;

En outre, la demande en déguerpissement suppose que les défendeurs sont des occupants sans droit ni titre ;

La demande de validité de congé ne pouvant être connu par le juge des référés, le contrat de bail liant les parties demeure et produit ses effets de sorte que les défendeurs ne sont pas des occupants sans droit ni titre ;

Mieux, cette demande étant connexe à la demande de validité de congé, échappe également à la connaissance du juge des référés ;

Il sied dès lors, au regard de tout ce qui précède, de se déclarer incompétent pour connaître de la présente action, et ce, au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Sur les dépens

Les demandeurs succombant, il y a lieu de leur faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

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

Nous déclarons incompétent pour connaître de la présente action au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge des demandeurs.

ET AVONS SIGNE, LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

Droit $\overline{18.050}$ x = 18.050
Hors Délai.....
Reçu la somme de Soixant huit mille francs
.....
Quittance n° 033 9772 et.....
Enregistré le 21 OCT 2019
Registre Vol. 45 Folio. 77 Bord. 583 / 1608/65

~~Le Conservateur~~
~~Le Chef de Bureau du Domaine,~~
~~de l'Enregistrement~~

Le Receveur
Direction Générale des Impôts + III-PROG
Comptabilité
PC 8003
Régistre de Domaine, de la Conservation Foncière, de l'Enregistrement et du Timbre du Régime

(Handwritten signatures)

MEMORANDUM
TO : SAC, NEW YORK
FROM : SAC, PHOENIX
SUBJECT: [Illegible]

1
[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]