

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES
DU 15 FEVRIER 2018

RG N° 069/18

Société Civile Immobilière dite SCI
ZOHRA

(Cabinet N'TAKPE & Associés)
C/

Monsieur CHEIKHI Kamal
(Maître AKE Raymond)

DECISION :

Contradictoire

Nous déclarons incompetent pour connaître du
présent litige au profit du juge du fond du Tribunal
de Commerce d'Abidjan ;

Condamnons la Société Civile Immobilière dite
SCI ZOHRA aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 15 FEVRIER 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le quinze février;

Nous, **KACOU Brédoumou Florent**, 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 N'DOUA Niankon Marie-France**,
Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 08 janvier 2018, **la Société Civile Immobilière dite SCI ZOHRA**, au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège social est à Abidjan-Cocody Danga, 03 BP 3481 Abidjan 03, agissant aux poursuites et diligences par son représentant légal, Monsieur **YACOUBA Moumane**, son gérant, de nationalité nigérienne, domicilié à Abidjan-Adjamé, ayant pour conseil, le Cabinet N'TAKPE & Associés, Avocats à la Cour, a assigné **Monsieur CHEIKHI Kamal**, de nationalité marocaine, commerçant, domicilié à Adjamé, locataire chez la demanderesse, en son domicile, ayant pour conseil, Maître AKE Raymond, Avocat à la Cour, à comparaître le 18 janvier 2018 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre :

- constater la résiliation du contrat de bail;
- valider le congé ainsi servi à Monsieur CHEIKHI Kamal ;
- ordonner l'expulsion de celui-ci des lieux qu'il occupe sans titre ni droit tant de sa personne, de ses biens que de tout occupants de son chef;
- voir ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, la SCI ZOHRA expose qu'elle a donné à bail à Monsieur CHEIKHI Kamal, un local à usage commercial ;

Qu'en raison de l'état de vétusté avancé de ce bien immobilier, il a décidé de le détruire en vue de sa reconstruction ;



Handwritten notes in blue ink: '040418' and 'NTAKPE'.

Qu'il fait servir, par un exploit en date du 23 septembre 2016, un congé de 06 mois au défendeur aux fins de reprise du local ;

Que bien que ce délai soit arrivé à expiration depuis plusieurs mois, Monsieur CHEIKHI Kamal demeure dans les lieux sans avoir contesté ledit congé ;

Que le défendeur est désormais un occupant sans titre ni droit ;

Que toutes les démarches amiables entreprises en vue de la libération des lieux par les défendeurs sont restées vaines ;

Que cette situation cause un préjudice à la demanderesse d'autant plus que Monsieur CHEIKHI Kamal ne paie plus les loyers ;

Que la SCI ZOHRA demande par conséquent à la juridiction de céans de constater la résiliation du bail intervenu depuis l'expiration du congé régulièrement servi et d'ordonner l'expulsion de Monsieur CHEIKHI Kamal des lieux qu'il occupe désormais sans titre ni droit ;

En réponse, Monsieur CHEIKHI Kamal fait valoir qu'il a contesté le congé qui lui a été servi le 23 septembre 2016 par la demanderesse;

Qu'en effet, ledit congé n'a pas donné la description des travaux ni précisé la priorité du locataire de se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit ;

Qu'une indemnité d'éviction n'a pas été proposée, de sorte que ledit congé doit être annulé pour violation des dispositions de l'article 127 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ;

Que le juge des référés ne saurait valider ce congé en raison de la contestation sérieuse qui prévaut en l'espèce ;

Que par ailleurs, depuis le 18 septembre 2017, une opposition à paiement de loyer a été servi à Monsieur CHEIKHI Kamal pour éviter qu'il ne paie entre les mains de son actuel bailleur qui aurait acquis illégalement immobilier, objet du bail ;

Qu'un procès est en cours sur la propriété de ce bien immobilier ;

Qu'il en résulte que le motif de congé qui a été donné à Monsieur CHEIKHI Kamal n'est pas réel ;

Que cette contestation rend le juge des référés incompetent quant à la validation du congé ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur CHEIKHI Kamal a conclu et fait valoir ses moyens. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Sur la compétence

Monsieur CHEIKHI Kamal soutient que la juridiction des référés de ce siège est incompetente pour connaître de la présente action au motif que le congé qui lui a été servi viole les dispositions de l'article 127 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, de sorte qu'il y a contestation sérieuse.

Il ressort de la lecture attentive de l'acte d'assignation que la SCI ZOHRA demande la résiliation du bail intervenu depuis l'expiration du congé non contesté, la validation du congé et l'expulsion subséquente du défendeur.

Or, Monsieur CHEIKHI Kamal verse au dossier un exploit en date du 22 mars 2017 par lequel il conteste le congé en date du 23 septembre 2016 servi par la demanderesse.

Il en résulte qu'il y a contestation sérieuse, de sorte que la juridiction des référés doit se déclarer incompetente au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce de ce siège conformément aux dispositions de l'article 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative ; ce texte prescrivant que les décisions du juge des référés ne doivent pas préjudicier au fond du litige.

Sur les dépens

La SCI ZOHRA succombe à l'instance. Il y a lieu de la condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière

de référé et en premier ressort ;

Nous déclarons incompetent pour connaître du présent litige au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Condamnons la Société Civile Immobilière dite SCI ZOHRA aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier ;



911:00 27 26 88

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 MARS 2018
REGISTRE A.J. Vol. 64 F° 24
N° 497 Bord. 17510A
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

