

Grcet

KF/KAD/KV

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°3013/2017  
RG N°4491/2017  
RG N°3552/2017  
RG.N°4250/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
du 16/11/2017

Affaire :

Le Groupe Scolaire Paul  
LANGEVIN  
(SCPA BILE-AKA, BRIZOUA-BI et  
Associés)

Contre

- 1/ Monsieur KOUDOU DAGO  
(SCPA Lolo-Diomande-Ouattara)
- 2/ Agence de gestion foncière  
(Maître Mamadou KONE)
- 3/ Etat de Côte d'Ivoire
- 4/ Ministère de l'Education  
nationale de l'Enseignement  
technique et Formation  
Professionnelle  
(Maître ADOU & BAGUI)

DECISION :

Contradictoire

Joint la fin de non-recevoir tirée du  
défaut de qualité pour agir au fond ;

Ordonne la poursuite de la  
procédure ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 NOVEMBRE 2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du jeudi seize novembre de l'an deux mil dix-sept tenue  
au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Docteur **KOMOIN François**, Président du Tribunal ;

**Madame KOUASSI AMENAN Hélène épouse DJINPHIE,**  
**Messieurs DOUDOU YVES STEPHANE, N'GUESSAN GILBERT,**  
**TALL YACOUBA, DICOH BALAMINE, NIAMKEY KODJO PAUL ;**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUTOU AYA GERTRUDE**, Greffier ;

Avons rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :

**Le Groupe Scolaire Paul LANGEVIN**, en acronyme GSPL,  
Société à Responsabilité Limitée, ayant son siège à Abidjan,  
Marcory, Quartier Bietry, Rue du canal ; 18 BP 2149 Abidjan 18,  
ayant pour gérante Madame OUDART Chantal Juliette Paule  
épouse DALQUIER, de nationalité Française demeurant audit  
siège social ;

**Demandeur, représenté par son conseil SCPA BILE-AKA,**  
**BRIZOUA-BI et Associés**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y  
demeurant à 7, Boulevard Latrille, Cocody, 25 BP 945 Abidjan 25,  
Tel : 22 40 64 30, fax : 22 48 89 28 ;

d'une part ;

Et

**1/ Monsieur KOUDOU DAGO**, né le 1<sup>er</sup> janvier 1947 à Tagolilé  
(Lakota), de nationalité ivoirienne, Directeur de société, demeurant  
à Abidjan-Cocody les II Plateaux, Rue des Jardins, 10 BP 1262  
Abidjan 10 ; tel : 01 30 66 99 ;

**Défendeur, représenté par son conseil SCPA Lolo-Diomande-**  
**Ouattara**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant  
Cocody les II Plateaux, Résidence « LES PERLES I » Rue 2, Villa

numéro 72, derrière la pharmacie les perles, 28 BP 1186 Abidjan  
28, Tél : 22 42 09 41 ;

**2/ Agence de gestion foncière (AGEF) Société Anonyme à participation financière publique majoritaire avec conseil d'administration ayant son siège à Abidjan deux Plateaux, rue J.95 BP V 168 Abidjan prise en la personne de son Directeur général, Monsieur COULIBALY Lamine ;**

**Défenderesse, représentée par son conseil Maître Mamadou KONE, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan ;**

**3/ Etat de Côte d'Ivoire**

**4/ Ministère de l'Education nationale de l'Enseignement technique et Formation Professionnelle pris en la personne du Directeur des affaires Juridiques dudit ministre conformément aux dispositions de l'article 8-(6 du décret n° 2017-150 du 1<sup>er</sup> mars 2017, portant attribution du Ministère de l'Education Nationale et de la Formation Professionnelle ;**

**Défendeur, représenté par son conseil SCPA ADOU et BAGUI, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan ;**

d'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 24 août 2017, l'affaire a été appelée et renvoyée au 11 octobre 2017 devant la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution ;

A cette date, la cause a subi d'autres renvois, dont le dernier est intervenu le 02 novembre 2017, après une jonction faite avec la procédure RG N° 4250/2017 ;

A cette autre date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour jugement être rendu le 16 novembre 2017 ;

Advenue cette audience, le tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement avant dire droit comme suit.

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 02 août 2017, le Groupe Scolaire Paul LANGEVIN, Sarl, a assigné Monsieur KOUDOU DAGO à comparaitre le 24 août 2017 devant le tribunal de céans à l'effet de s'entendre :

- dire qu'il existe un bail commercial à durée indéterminée entre Monsieur KOUDOU DAGO et lui ;
- ordonner la cessation de troubles de jouissance, sous astreinte comminatoire de deux millions (2.000.000) de francs CFA par acte de trouble par jour à compter du prononcé de la décision ;

Par exploit en date du 11 octobre 2017, Monsieur KOUDOU DAGO a assigné en intervention forcée les époux DALQUIER à comparaitre le 18 octobre 2017 devant le tribunal de céans au motif que leur intervention dans la présente cause est nécessaire ;

A l'appui de son action, le Groupe scolaire Paul LANGEVIN explique que le 02 décembre 1999, suivant un contrat de bail commercial, Monsieur KOUDOU DAGO a donné en location aux époux DALQUIER son immeuble urbain bâti, formant le lot 737 bis, îlot 76, sis à Abidjan, Marcory Zone 4C et objet du titre foncier numéro 82632 de Bingerville, pour une durée de onze (11) ans ;

Il indique que suite à des mésententes entre le bailleur et les preneurs, ceux-ci ont été expulsés des lieux loués par un jugement n°352/16 du 1<sup>er</sup> décembre 2016 rendu par le tribunal de commerce d'Abidjan ;

Cependant, révèle-t-il, depuis l'année 2006, il occupe les lieux en vertu d'un contrat de bail verbal à durée indéterminée conclu avec le défendeur ;

Il affirme qu'il lui revient de la presse et des réseaux sociaux que Monsieur KOUDOU DAGO aurait entrepris de l'expulser alors qu'il s'acquitte régulièrement de ses obligations, et surtout n'a jusque-là été partie à aucune instance judiciaire relativement à son occupation des lieux loués ;

Il argue que par un courrier en date du 03 juillet 2017, il a proposé à son bailleur un règlement amiable du litige, lequel est resté sans suite ;

Il estime qu'il a tout intérêt à voir reconnaître l'existence d'un bail

commercial à durée indéterminée le liant à Monsieur KOUDOU DAGO et surtout, à voir cesser les troubles de jouissance résultant des déclarations publiques du bailleur relativement à sa prétendue expulsion imminente des lieux loués ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans de reconnaître qu'un bail verbal existe entre les parties et en conséquence, ordonne l'arrêt des troubles de jouissance résultant des déclarations publiques du défendeur ;

Il précise que contrairement aux allégations du défendeur, il justifie d'un intérêt et a donc qualité à agir, dans la mesure où il est une personne morale distincte de ses fondateurs, qu'il n'est pas la dénomination commerciale des époux DALQUIER et qu'enfin le local qu'il occupe est son siège social ;

Il ajoute que le bien-fondé ou non de sa demande en reconnaissance de bail à durée indéterminée et de cessation de trouble de jouissance, n'affecte en rien l'existence de son intérêt à être reconnu locataire des locaux ; qu'il s'agit d'un intérêt légitime ;

Par ailleurs, il fait valoir que la preuve de l'existence du bail verbal conclu par les parties résulte des quittances de paiement versées au dossier qui attestent du paiement par elle des loyers des locaux objet du litige depuis 2006 ;

Il conclut au rejet de la fin de non-recevoir soulevée par le défendeur et au bien-fondé de sa demande ;

En réplique, Monsieur KOUDOU DAGO soulève *in limine litis*, l'irrecevabilité de l'action au motif que le groupe Scolaire Paul LANGEVIN n'a pas qualité pour agir ;

Il soutient qu'il n'existe aucun contrat de bail verbal entre le Groupe scolaire Paul LANGEVIN et lui portant sur l'immeuble objet du litige ;

En effet, il explique qu'en date du 02 décembre 1999, Madame OUDART épouse DALQUIER Chantal Paule et Monsieur DALQUIER Maurice ont pris conjointement en location un terrain urbain bâti d'une villa de cinq (5) pièces et un entrepôt de 45m<sup>2</sup>, le tout formant le lot numéro 737/bis îlot 76 sis en zone 4C dans la commune de Marcory lui appartenant pour une durée de onze (11) ans ;

Il déclare que suite à des mésintelligences entre les parties sur le terme du contrat de bail les liant, la Cour d'Appel a, par un arrêt numéro 1011 en date du 27 juillet 2012, renouvelé le contrat de bail pour une durée de 04 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et fixé

le loyer mensuel à la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA et le terme du contrat au 31 décembre 2015 ;

Il indique que le pourvoi formé contre ledit arrêt devant la Cour Suprême et la Cour Commune de justice et d'arbitrage (CCJA) ayant été rejeté, le 23 novembre 2015 il a invité les époux DALQUIER à libérer les lieux à la date du 31 décembre 2015 ; que cependant, ceux-ci s'y sont maintenus ;

Il fait valoir que sur le fondement de l'arrêt de la Cour d'Appel d'Abidjan et passé en force de chose jugée irrévocable, il a obtenu du tribunal de commerce d'Abidjan l'expulsion des époux DALQUIER des lieux loués ; mais, souligne-t-il, ladite juridiction a différé la mesure d'expulsion à la fin du mois de juillet 2017 en raison de l'exploitation par les époux DALQUIER du Groupe Scolaire Paul LANGEVIN ;

Il soutient que les époux DALQUER, se prévalant de leur qualité de locataires, ont interjeté appel de cette décision et la cause est toujours pendante devant la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Il soutient qu'alors que l'appel est pendant devant la Cour d'Appel, surgit de nulle part le Groupe scolaire Paul LANGEVIN qui prétend qu'il serait lié à lui par un contrat de bail verbal conclu depuis 2006 portant sur les mêmes locaux ;

Or, fait-il noter, ce groupe scolaire n'est que l'exploitation des époux DALQUIER d'une part, et d'autre part, le contrat de bail conclu avec les époux DALQUIER interdisant expressément la sous-location, ce groupe ne peut se prévaloir d'un contrat de bail distinct de celui des époux DALQUIER portant sur les mêmes locaux ;

Il affirme qu'en réalité l'attitude du Groupe Scolaire Paul Langevin, qui n'est rien d'autre que l'exploitation des époux DALQUIER, relève d'une mauvaise foi de ceux-ci, dont l'objectif est de se maintenir indéfiniment sur sa propriété ; que c'est la raison pour laquelle, il a initié la procédure en intervention forcée à leur encontre, ceux-ci n'ayant pas été appelés à l'instance entre le Groupe Scolaire Paul LANGEVIN et lui ;

Il déclare que la preuve que la présente action est l'œuvre des époux DALQUIER résulte à suffisance du SMS que Madame DALQUIER lui a adressé le 30 août 2017 et retranscrit par un huissier, dans lequel elle l'invitait à un règlement négocié du différend qui oppose les parties ;

Il fait remarquer que les époux DALQUIER ont eux-mêmes indiqué dans leur requête aux fins de consignation de loyers en date du 04

juillet 2012, soit longtemps après la création de la Sarl Groupe Scolaire Paul LANGEVIN qu'ils sont tous deux exploitants sous la dénomination professionnelle Groupe Scolaire Paul LANGEVIN, école homologuée à programme français et qu'en outre, Madame OUDART épouse DALQUIER Chantal Juliette Paule, signataire du contrat de bail, en est la gérante ;

Selon lui, il résulte de ce qui précède qu'il n'a jamais pu exister un quelconque bail entre le Groupe Scolaire Paul LANGEVIN et lui ; et que c'est la raison pour laquelle, il sollicite que l'action soit déclarée irrecevable ;

## **SUR CE**

### **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 le taux du ressort**

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *Les Tribunaux de commerce statuent :*

*- en premier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé.*

*- en premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs. » ;*

En l'espèce, le Groupe Scolaire Paul LANGEVIN sollicite la reconnaissance d'un contrat de bail et la cessation de troubles ;

L'intérêt du litige étant indéterminé, il convient de statuer en premier ressort ;

#### **Sur la recevabilité de l'action**

Monsieur KOUDOU DAGO oppose à l'action du Groupe Scolaire Paul LANGEVIN la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité pour agir, motif pris de ce que les parties ne sont pas liées par un contrat de bail ;

Le triomphe de cette fin de non-recevoir est tributaire de la question de savoir s'il existe ou non un contrat de bail entre les

parties ;

En effet, le tribunal ne peut statuer sur la fin de non-recevoir soulevée sans examiner les pièces du dossier qui fondent la demande du Groupe Scolaire Paul LANGEVIN, notamment les reçus de paiement des loyers des locaux litigieux et sans se prononcer sur l'existence ou non d'un contrat de bail entre le Groupe Scolaire Paul LANGEVIN et Monsieur KOUDOU DAGO ; ce qui constitue le fond du litige à lui soumis par le demandeur qui veut voir sa qualité de locataire de Monsieur KOUDOU DAGO reconnue ;

Il s'infère de ce qui précède que la fin de non-recevoir soulevée est liée au fond ;

Il y a lieu, en conséquence, de joindre cette exception au fond ;

### Sur les dépens

Le tribunal n'ayant pas vidé sa saisine, il convient de réserver les dépens ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Joint la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir au fond ;

Ordonne la poursuite de la procédure ;

Réserve les dépens.

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

**ET ONT SIGNE LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER**



**GRATIS**  
**ENREGISTRÉ AU PLATEAU**  
Le ... 22 JUN 2018 ...  
REGISTRE A.J. - Vol. ...  
N° ... Bord. ...  
**REÇU: GRATIS**  
Le Chef du Domaine ...  
l'Enregistrement et du ...