

30 00  
30 00

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN  
-----  
ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
DU 30 NOVEMBRE 2017  
-----  
RG N° 3453/17  
-----

Monsieur VAHO Guillaume Arsène  
(SCPA AKRE ET KOUYATE)  
C/  
Madame ADJA Faliatou  
(Cabinet GUIRO & Associés)

Et

3539/17  
Madame BOLOGUN Miyubatu  
(Cabinet GUIRO & Associés)  
C/  
Monsieur VAHO Guillaume Arsène  
(SCPA AKRE ET KOUYATE)

-----  
DECISION :  
-----

Contradictoire

Rejetons l'exception d'incompétence ;

Ordonnons la jonction des procédures RG n°3453/2017 et RG n°3539/2017 ;

Nous déclarons compétent pour connaître du présent litige ;

Rejetons les moyens d'irrecevabilité de l'action principale et de la demande en intervention volontaire ;

Recevons Monsieur VAHO Guillaume Arsène et Madame BOLOGUN Muiyibatu respectivement en leur action et demande en intervention volontaire ;

Disons Monsieur VAHO Guillaume Arsène mal fondé en son action en déguerpissement ;

L'en déboutons ;

Le condamnons aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 30 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix-sept ;  
Et le trente novembre ;

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 28 septembre 2017, **Monsieur VAHO Guillaume Arsène**, né le 30 Octobre 1958 à Abidjan Adjamé, de nationalité Ivoirienne, Ingénieur des Travaux Publics, domicilié à Abidjan Cocody II Plateaux, ayant pour conseil **SCPA AKRE ET KOUYATE**, Avocats à la cour a assigné **Madame ADJA Faliatou**, Commerçante, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Adjamé Gare de Bingerville, Avenue 13, Tél :05 50 00 36, ayant pour conseil, **Cabinet GUIRO & Associés**, Avocats à la cour à comparaître le 05 octobre 2017 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre ordonner le déguerpissement de la défenderesse ;

Au soutien de son action, le demandeur expose que suivant protocole d'accord en date du 10 juillet 2001, il a donné à bail à Madame BALOGUN Muiyibatu, un magasin sis à Adjamé, à la gare de Bingerville, face à l'avenue 13 pour un usage commercial, et ce, moyennant un loyer mensuel de 50.000 FCFA ;

Que depuis plusieurs mois, lors de ses différents passages dans le magasin, il lui a été donné de constater la présence d'un autre locataire que le sien ;

Que son véritable locataire en l'occurrence, Madame BALOGUN Muiyibatu a donné son magasin en location à Madame ADJA Faliatou sans l'avoir informé au préalable ni même eu son autorisation ;

Que la nouvelle occupante des lieux n'est pas connue ni de lui ;

Qu'à ce jour, elle occupe son magasin sans droit ni titre ;

Qu'il demande qu'elle soit déguerpie du local tant de sa



030 708 021 [Signature]

personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

En réplique, Madame ADJA Faliatou fait valoir que le local donné à bail est une parcelle du domaine public sur laquelle Monsieur VAHO Guillaume Arsène bénéficie d'une exploitation provisoire ;

Que suite au bail, une autorisation d'occupation a été délivrée à Madame BOLOGUN Muyibatu par la Commune d'Adjamé ;

Que dès lors, le demandeur ne peut prétendre être propriétaire du site abritant le magasin loué à Madame BOLOGUN Muyibatu et solliciter le déguerpissement de l'occupant sans produire un arrêté de concession définitive ;

Que l'appréciation de la qualité de propriétaire relève de la compétence du juge du fond, de sorte que le juge des référés de ce siège doit se déclarer incompétent ;

Que par ailleurs, Madame ADJA Faliatou est la gérante du fonds de commerce de Madame BOLOGUN Muyabitu, le preneur ;

Que les allégations contenues dans le procès-verbal de constat faisant état de ce qu'elle aurait affirmé qu'elle serait locataire sont mensongères ;

Suivant exploit d'huissier en date du 11 septembre 2017, Madame BOLOGUN Miyubatu est intervenue volontairement dans la procédure en déguerpissement initiée par Monsieur VAHO Guillaume Arsène contre Madame ADJA Faliatou ;

La juridiction de céans a ordonné la jonction des deux procédures pour une bonne administration de la justice en raison du lien de connexité existant entre elles ;

Au soutien de sa demande, Madame BOLOGUN Miyubatu expose que suivant contrat en date du 10 juillet 2001, Monsieur VAHO Guillaume Arsène lui a donné à bail à usage professionnel un local sis à Adjamé pour une durée indéterminée ;

Qu'elle a toujours exécuté ses obligations locatives conformément à la loi des parties ;

Que courant année 2013, dans le cadre de ses affaires elle s'est rendue en Angleterre et y exploite un fonds de commerce ;

Que toutefois, elle revient constamment à Abidjan pour faire l'état de la gestion de son fonds de commerce géré par Madame ADJA Faliatou qui a reçu les pleins pouvoirs pour s'acquitter des loyers entre les mains de Monsieur VAHO Guillaume Arsène ;

Que celui-ci recevait régulièrement les loyers des mains de Madame ADJA Faliatou jusqu'à une époque récente ;

Que le 20 mars 2013, Monsieur VAHO Guillaume Arsène, dans un courrier notifié à Madame BOLOGUN Miyubatu, manifestait son désir de reprendre le local et de lui rembourser sa caution ;

Qu'elle n'a donné aucune suite à cette lettre ;

Que l'action en déguerpissement introduite par le demandeur suppose qu'il fasse la preuve de son droit de propriété sur le bien ;

Qu'aux termes de l'article 2 de l'ordonnance n°2013-481 du 2 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains, « *Toute occupation d'un terrain urbain doit être justifiée par la possession d'un titre de concession définitive délivré par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme* » ;

Qu'en l'espèce, le local donné à bail est une parcelle du domaine public sur laquelle Monsieur VAHO Guillaume bénéficie d'une exploitation provisoire ;

Que par la suite, une autorisation d'occupation provisoire a été délivrée à Madame BOLOGUN par la Commune d'Adjamé ;

Que l'appréciation de la qualité de propriétaire relève de la compétence du juge du fond ;

Que c'est pourquoi, le juge des référés de ce siège doit se déclarer incompétent ;

Que par ailleurs, l'action principale initiée à l'encontre de Madame ADJA Faliatou est irrecevable car en sa qualité de gérante du fonds de commerce appartenant Madame BOLOGUN Miyubatu, elle n'a pas qualité pour défendre ;

Qu'au fond, Madame BOLOGUN Miyubatu jouit d'un bail à usage professionnel à durée indéterminée sur le site concédé provisoirement à Monsieur VAHO Guillaume Arsène par la Commune d'Adjamé ;

Que les actions possibles pour espérer rompre ledit bail ne sont autres que le congé ou la rupture pour non-respect des conditions et clauses du bail ;

Qu'en l'espèce, aucun congé n'a été donné à la défenderesse et la preuve de la violation des conditions et clauses du bail n'est pas rapportée, de sorte que Monsieur VAHO Guillaume Arsène saurait solliciter le déguerpissement de Madame ADJA Faliatou, gérante du fonds de commerce de la demanderesse ;

En réplique, Monsieur VAHO Guillaume Arsène soulève la nullité de l'exploit d'assignation en intervention volontaire ;

Qu'il relève que cette assignation en intervention volontaire indique que l'acte a été servi le mercredi 11 septembre 2017 ;

Qu'en compulsant le calendrier grégorien de l'année 2017, le 11 septembre est un lundi ;

Qu'il s'en suit, que le jour indiqué pour la délivrance dudit acte est un jour inexistant ;

Que l'exploit d'assignation doit être déclaré nul pour défaut de date ;

Que l'intervention volontaire est par conséquent irrecevable ;

Que pis, l'intervenant volontaire avait l'obligation de servir son acte d'assignation à toutes les parties au procès ;

Que pour n'avoir pas servi son acte à Madame ADJA Faliatou, l'acte encourt nullité et la demande en intervention doit être déclarée irrecevable ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

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

Madame ADJA Faliatou a conclu et fait valoir ses moyens. Il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

#### **Sur la compétence**

Madame ADJA Faliatou soutient que la juridiction des référés de ce siège est incompétente pour connaître du litige au motif que Monsieur VAHO Guillaume Arsène n'est pas propriétaire du site abritant le magasin qu'elle occupe du chef de Madame BOLOGUN Muyibatu qui

est détentrice d'une autorisation d'occupation provisoire afférente audit site délivrée par la commune d'Adjamé. Elle précise qu'il se pose donc une question de propriété qui ne ressortit pas à la compétence du juge des référés.

Il est toutefois constant que le litige qui oppose les parties n'est pas lié à une question de propriété d'une parcelle de terrain mais porte sur l'occupation du magasin de Monsieur VAHO Guillaume Arsène donné à bail à Madame BOLOGUN Muyibatu par Madame ADJA Faliatou que celui-ci considère comme un occupant sans titre ni droit.

Dès lors, c'est à tort que la défenderesse prétend que le juge doit nécessairement trancher une question de propriété en la présente cause.

Il y a lieu par conséquent de déclarer l'exception d'incompétence mal fondée et de la rejeter ; le juge des référés de ce siège étant compétent pour connaître du présent litige en déguerpissement.

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

Madame ADJA Faliatou soutient que l'action du demandeur en déguerpissement initiée contre elle est irrecevable pour défaut de qualité à défendre dans la mesure où elle occupe le local du chef de Madame BOLOGUN Muyibatu dont elle gère le fonds de commerce.

Il ressort cependant du procès-verbal de constat en date du 22 août 2017 corroboré par les propres conclusions de la défenderesse que celle-ci occupe le magasin que Monsieur VAHO Guillaume Arsène a donné à bail à Madame BOLOGUN Muyibatu. En conséquence, elle a qualité à défendre dans le cadre de la présente procédure en déguerpissement dirigée contre elle.

Il convient ainsi de déclarer le moyen d'irrecevabilité mal fondé et de le rejeter.

L'action de Monsieur VAHO Guillaume Arsène ayant été régulièrement introduite, il y a lieu de la déclarer recevable.

#### **Sur la recevabilité de la demande en intervention volontaire**

Monsieur VAHO Guillaume Arsène relève que le jour indiqué sur l'acte d'assignation en intervention volontaire à savoir le mercredi 11 septembre 2017 est erroné puisque le 11 septembre de l'année 2017 suivant le calendrier grégorien en usage est un lundi. Il conclut à la

nullité dudit acte et par voie de conséquence à l'irrecevabilité de Madame BOLOGUN Muyibatu en sa demande d'intervention volontaire.

Aux termes de l'article 246 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *Les exploits dressés par les huissiers de justice contiennent notamment :*

*1°) la date de l'acte avec l'indication des jour, mois, an et heure ; (...)* »

Selon la jurisprudence de la Cour Suprême, le non-respect des dispositions de l'article 246 du code de procédure civile, commerciale et administrative est sanctionné par une nullité relative de l'assignation, et donc subordonné à la preuve d'un préjudice de la part de celui qui s'en prévaut.

Il est constant en l'espèce que le mercredi 11 septembre 2017, date portée sur l'exploit d'intervention volontaire, est erronée puisque le 11 septembre 2017 tombe en réalité un lundi.

Cependant, dans le corps de l'acte d'assignation querellé, il apparaît clairement que la défenderesse a été invitée à comparaître devant la juridiction de ce siège, « *à l'audience du 12 octobre 2017 à 09 heures 00 minute.* », ce qu'il a fait.

Il en résulte que cette erreur n'a pu donc causer un préjudice à Monsieur VAHO Guillaume Arsène et porter atteinte au principe du contradictoire et aux droits de la défense, de sorte qu'elle n'entache pas la validité de l'exploit d'assignation.

Il convient par conséquent de rejeter l'exception de nullité dudit acte soulevé par le demandeur et par voie de conséquence l'irrecevabilité de la demande en intervention volontaire introduite par Madame BOLOGUN Muyibatu.

Il convient par conséquent de la déclarer recevable en cette demande.

### **Au fond**

#### **Sur la demande en déguerpissement**

Monsieur VAHO Guillaume Arsène sollicite le déguerpissement de Madame ADJA Faliatou du magasin sis à Adjamé au motif que celle-ci occupe les lieux sans titre ni droit.

Il est cependant constant que Monsieur VAHO Guillaume a donné en location ledit magasin à Madame BOLOGUN Muyibatu. Celle-ci, intervenue volontairement dans le procès, précise que Madame



ADJA Faliatou occupe le magasin de son chef en tant que gérante de son fonds de commerce exploité en ces lieux.

Monsieur VAHO Guillaume Arsène ne rapportant pas la preuve que le bail la liant à Madame BOLOGUN Muyibatu a été résilié, il est mal fondé à solliciter le déguerpissement de Madame ADJA Faliatou des lieux ; celle-ci tenant son droit d'occupation de Madame BOLOGUN Muyibatu, la locatrice.

Il convient par conséquent de débouter Monsieur VAHO Guillaume Arsène de son action.

**Sur les dépens**

Monsieur VAHO Guillaume Arsène succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens.

**PAR CES MOTIFS**

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

Ordonnons la jonction des procédures RG n°3453/2017 et RG n°3539/2017 ;

Rejetons l'exception d'incompétence ;

Nous déclarons compétent pour connaître du présent litige ;

Rejetons les moyens d'irrecevabilité de l'action principale et de la demande en intervention volontaire ;

Recevons Monsieur VAHO Guillaume Arsène et Madame BOLOGUN Muyibatu respectivement en leur action et demande en intervention volontaire ;

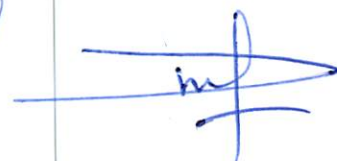
Disons Monsieur VAHO Guillaume Arsène mal fondé en son action en déguerpissement ;

L'en déboutons ;

Le condamnons aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier ;



№ 60 28 60 29

C.F.: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
22 DEC 2017  
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 106  
N° 2276 Bord 617/08  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

