

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°3538/2018  
RG N°3602/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Du 24/01/2019

Affaire :

La Société Civile Immobilière  
MIRALYAN  
(SCPA ABEL KASSI, KOBON)

Contre

La société KDCI  
(SCPA HOUPHOUËT-SORO-  
KONE & Associés)

DECISION :

Contradictoire

Reçoit la Société Civile  
Immobilière MIRALYAN en son  
action ;

Reçoit l'intervention volontaire de  
Maître SINZA Ezan Antoine ;

Dit la Société Civile Immobilière  
MIRALYAN partiellement fondée en  
son action ;

Ordonne le déguerpissement de la  
société KDCI de l'immeuble faisant  
l'objet du titre foncier N°26.415 de  
la circonscription foncière et des  
hypothèques de Bingerville ;

Dit n'y avoir lieu à exécution  
provisoire de la présente décision ;

Condamne la défenderesse aux  
dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JANVIER 2019

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

**Madame TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

**Madame GALE MARIA épouse DADJE**, Messieurs **N'GUESSAN BODO JOAN CYRILLE**, **DAGO ISIDORE**, **DOSSO IBRAHIMA**, **N'GUESSAN GILBERT**, **DICOH BALAMINE**; Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud Paule Emilie**, Greffier ;

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

**La Société Civile Immobilière MIRALYAN** Société immobilière au capital de 26 200 000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan, Marcory 01 BP 13667 Abidjan 01, RCCM CI-ABJ-2017 B 16343 ;

**Demanderesse**, représentée par son conseil, **SCPA ABEL KASSI, KOBON**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant cocody les II Plateaux, BD ' Latrille, Résidence « SICOGI LATRILLE », près de la Mosquée d'Aghien bâtiment L, 1<sup>er</sup> étage, porte 136, 06 BP 1774 Abidjan 06, tél : (225) 22 525 679 / 22 525 680, fax : (225) 22 525 677 ;

D'une part ;

Et ;

**La société KDCI**, Société à Responsabilité limitée, au capital social de 1.000.000 FCFA, inscrite à Abidjan au RCCM sous le numéro CI-ABJ-2017-B-367, dont le siège social se situe à Abidjan Cocody, Riviera Palmeraie ;

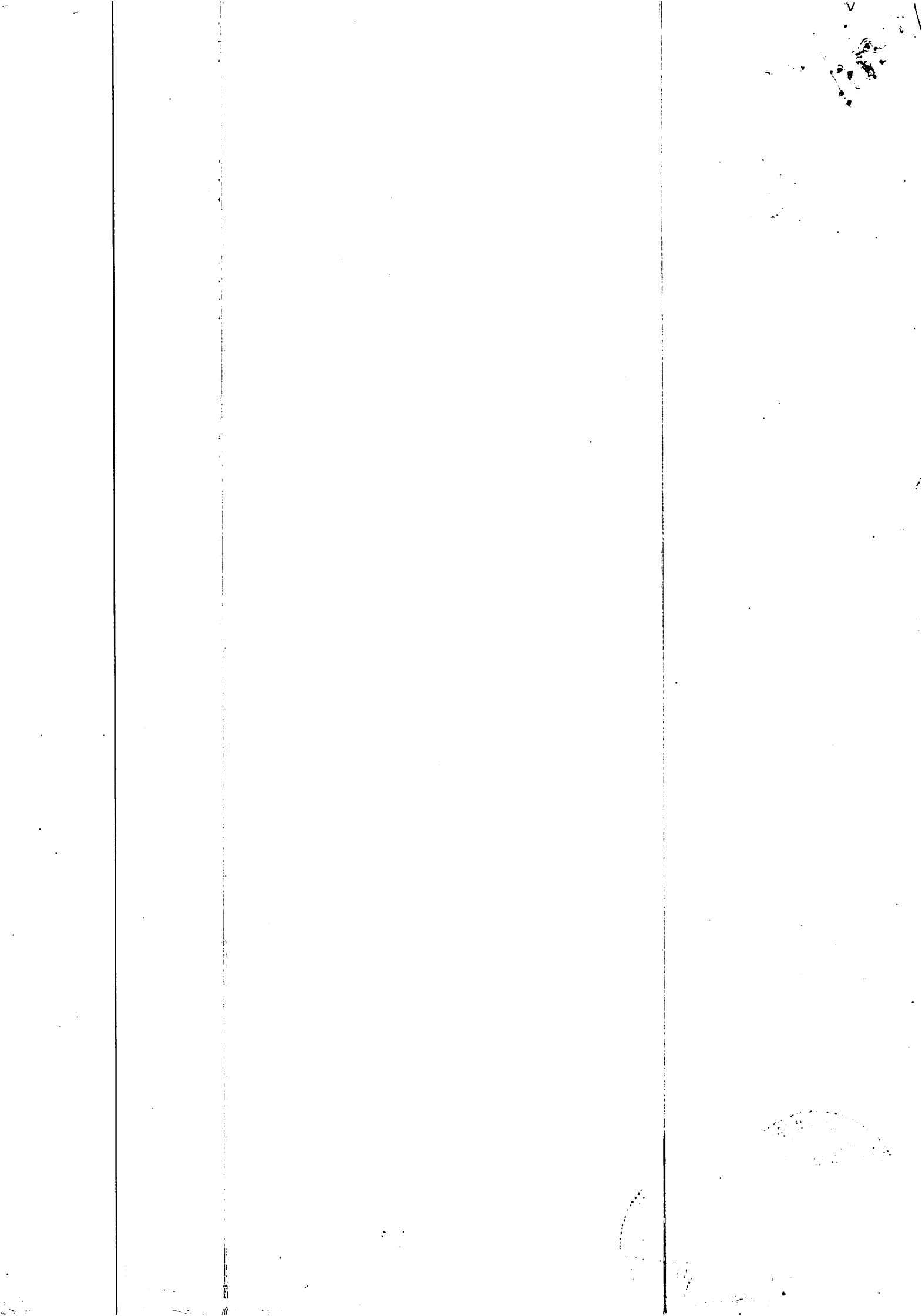
**Défenderesse**, représentée par son conseil **SCPA HOUPHOUËT-SORO-KONE & Associés**, Avocats à la Cour ;

D'autre part ;

Enrôlée le 22 octobre 2018 pour l'audience du 30 octobre 2018,



10319 en Dhl  
190319 en Dhl



l'affaire a été appelée et renvoyée au mercredi 31 octobre 2018 devant la troisième chambre pour attribution ;

A cette date, une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZAH ABOUT pour y procéder et le tribunal a renvoyé la cause et les parties au 28 novembre 2018 pour retour après instruction ;

Celle-ci a fait objet de clôture en date du 24 décembre 2018 ;

Appelée le 28 novembre 2018, le tribunal a fait la jonction des procédures RG 3538 et RG 3602 et l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 26 décembre 2018 mais le délibéré a été rabattu et l'affaire renvoyée au 27 décembre 2018 devant la première chambre pour attribution ;

A cette date, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour le 24 janvier 2019 ;

Advenue cette audience, le tribunal a en rendu le jugement dont la teneur suit:

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier en date du 19 octobre 2018, la Société Civile Immobilière MIRALYAN a fait servir assignation à la société KDCI, à comparaître le 30 octobre 2018 devant le Tribunal de commerce de ce siège aux fins de s'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- ordonner le déguerpissement de la défenderesse de l'immeuble faisant l'objet du titre foncier N°26.415 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville ;
- Assortir le présent jugement de l'exécution provisoire nonobstant opposition ou appel ;

Au soutien de son action, la SCI MIRALYAN expose que suivant contrat du 29 Septembre 2014, elle a donné à bail à la société

PROMOSTORE PLUS, son immeuble sis à Abidjan Marcory Boulevard Valerie Giscard d'Estaing, objet du titre foncier 0°26.415 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville ;

Elle soutient que cependant, la société KDCI occupe ledit immeuble en se prévalant d'un contrat de bail ;

Elle relève que la signature apposée sur ce contrat pour le compte de la bailleuse, n'émane pas de son gérant à savoir, Monsieur NACHARD Ali Yvan ;

Elle conclut que la société KDCI occupe l'immeuble en cause sans titre ni droit, ce qui constitue une voie de fait ;

C'est pourquoi, se fondant sur l'article 555 du code civil relatif au droit de propriété, elle prie le tribunal d'ordonner le déguerpissement de la société KDCI de l'immeuble ;

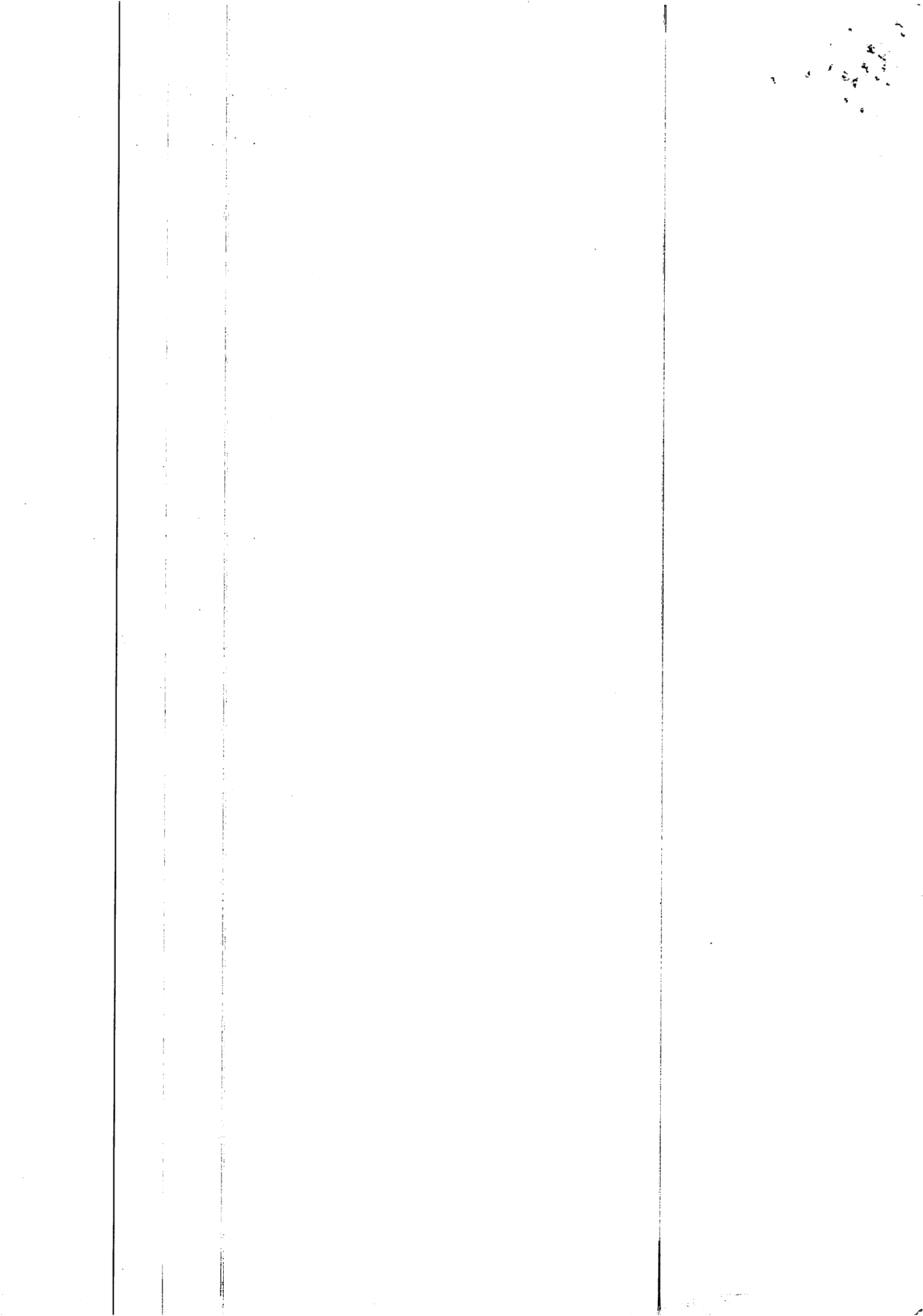
En réplique, la société KDCI soulève avant tout débat au fond, l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité et d'intérêt à agir de la SCI MIRALYAN en raison de ce qu'elle n'est pas locataire de cette dernière ;

Elle explique que suivant contrat de bail commercial en date du 19 juin 2018, elle est entrée en relation avec la Société Civile MIRALYAN, en abrégé SCI MIRALYAN, société Civile de type particulier au capital de vingt-six millions deux cent mille FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan, 29 BP497 Abidjan 29, ayant pour liquidateur judiciaire, Maître EZAN Antoine Sinza, Notaire nommé à cette fin par jugement n°247/CIV-2 rendu le 24 février 2017 ;

Cette société fait partie intégrante de la succession de feu Hassane Wajdi NACHARD, décédé en France le 08 juin 2007 dont Maître EZAN Antoine Sinza a été désigné liquidateur judiciaire par le jugement du 24 février 2017 susvisé pour procéder à la liquidation et au partage de ladite succession ;

Depuis le jugement en date du 24 février 2017, tous les actes de la vie civile et les actions judiciaires ne peuvent être initiées par son liquidateur Maître EZAN Antoine Sinza ;

La société KDCI précise que c'est avec le liquidateur judiciaire de la SCI MIRALYAN, société Civile de type particulier créée par de feu Hassane Wajdi NACHARD, propriétaire de l'immeuble objet du bail, qu'elle a conclu le contrat de bail le 19 juin 2018 ;



Elle conclut subsidiairement sur le fond au rejet de la demande en déguerpissement dirigée contre elle, en arguant de ce qu'elle occupe l'immeuble litigieux en vertu d'un contrat et qu'elle n'est donc pas un occupant sans droit ni titre ;

Par exploit en date du 26 octobre 2018, Maître Ezan Antoine Sinza est intervenue volontairement dans la cause ;

Il déclare que suivant le jugement n°247/CIV-2 rendu le 24 février 2017 par le tribunal d'Abidjan Plateau, le tribunal a ordonné la liquidation et le partage des biens de feu Hassane Wajdi NACHARD entre ses ayants-droit à savoir NACHARD Ali Yvan, NACHARD Yasmine Katalean et NACHARD Mira épouse Koudami ;

Parmi les biens du de cujus, poursuit-il, se trouve non seulement la SCI Miralyan mais également l'immeuble objet du litige sis à Abidjan Marcory Boulevard Valerie Giscard d'Estaing, objet du titre foncier 0°26.415 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville ;

Il soutient que dès lors qu'un liquidateur est nommé, NACHARD Ali Yvan, ne peut ni en sa personne, ni en sa qualité de gérant de la SCI MIRALYAN ester en justice relativement aux biens de la succession en liquidation ; Par voie de conséquence, l'action doit être déclarée irrecevable pour défaut de qualité à agir de la demanderesse ;

Le tribunal a ordonné la jonction des procédures ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

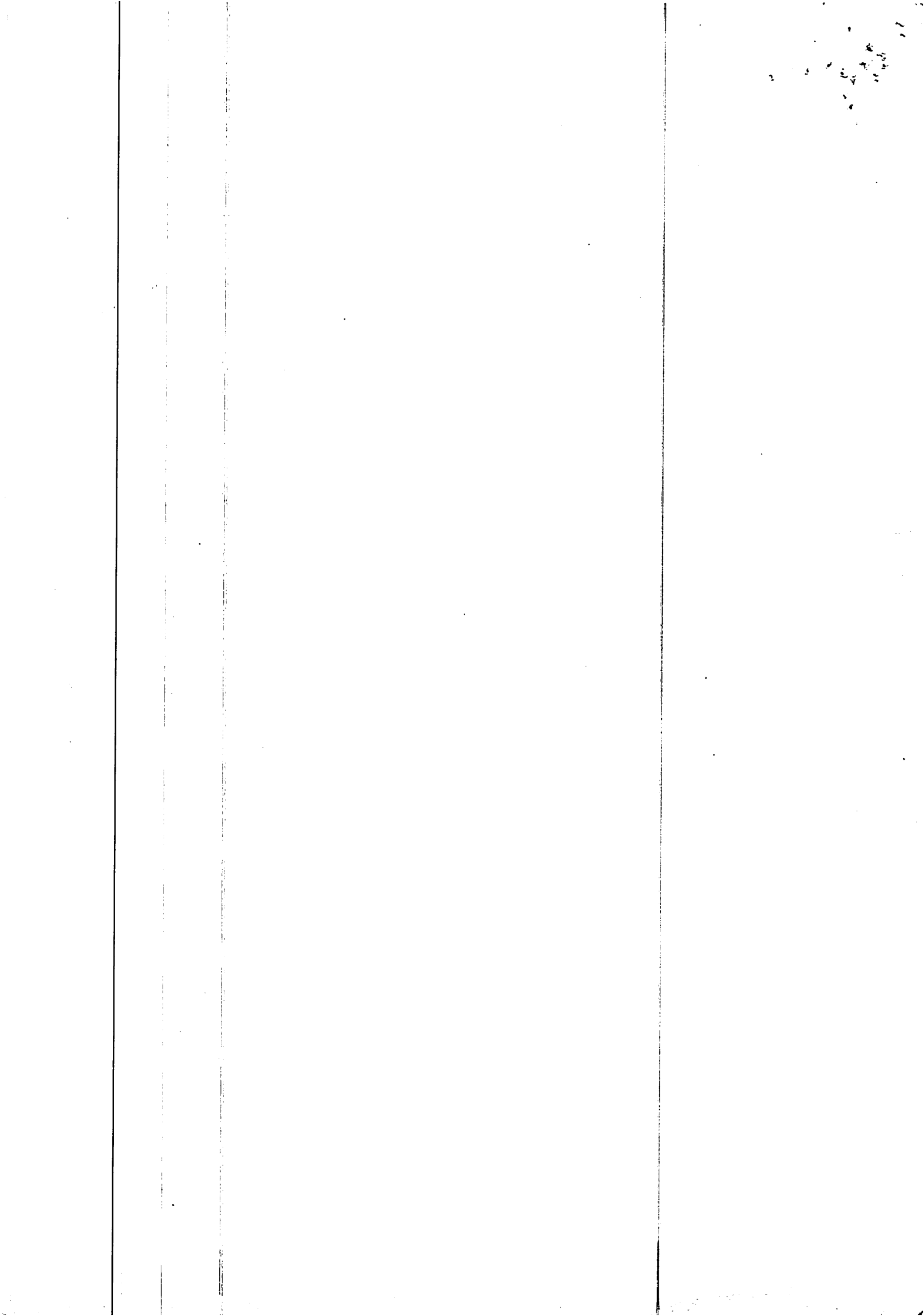
#### **Sur le caractère de la décision**

La société KDCI a fait valoir ses moyens et Maître SINZA Ezan Antoine a été assigné en son étude ;

Il y a donc lieu de statuer contradictoirement ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement



des juridictions de commerce :

*« 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 CFA ou est indéterminée;*

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

En l'espèce, les demandes formulées portent sur la somme de 32.906.391 F CFA ;

L'intérêt du litige est bien supérieur à 25.000.000 de francs CFA ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

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

La société KDCI excipe de l'irrecevabilité de l'action au motif que la SCI MIRALYAN n'a pas qualité à agir parce qu'elle n'est pas propriétaire de l'immeuble objet du bail ;

Ce que conteste la SCI MIRALYAN en faisant valoir qu'elle est propriétaire de l'immeuble litigieux et qu'en outre, elle exerce une action qui n'est nullement attitrée pour laquelle la loi n'impose pas de conditions particulières et d'intérêt pour agir ;

L'article 03 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que *« l'action n'est recevable que si les demandeurs :*

*Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*

*A la qualité pour agir en justice ;*

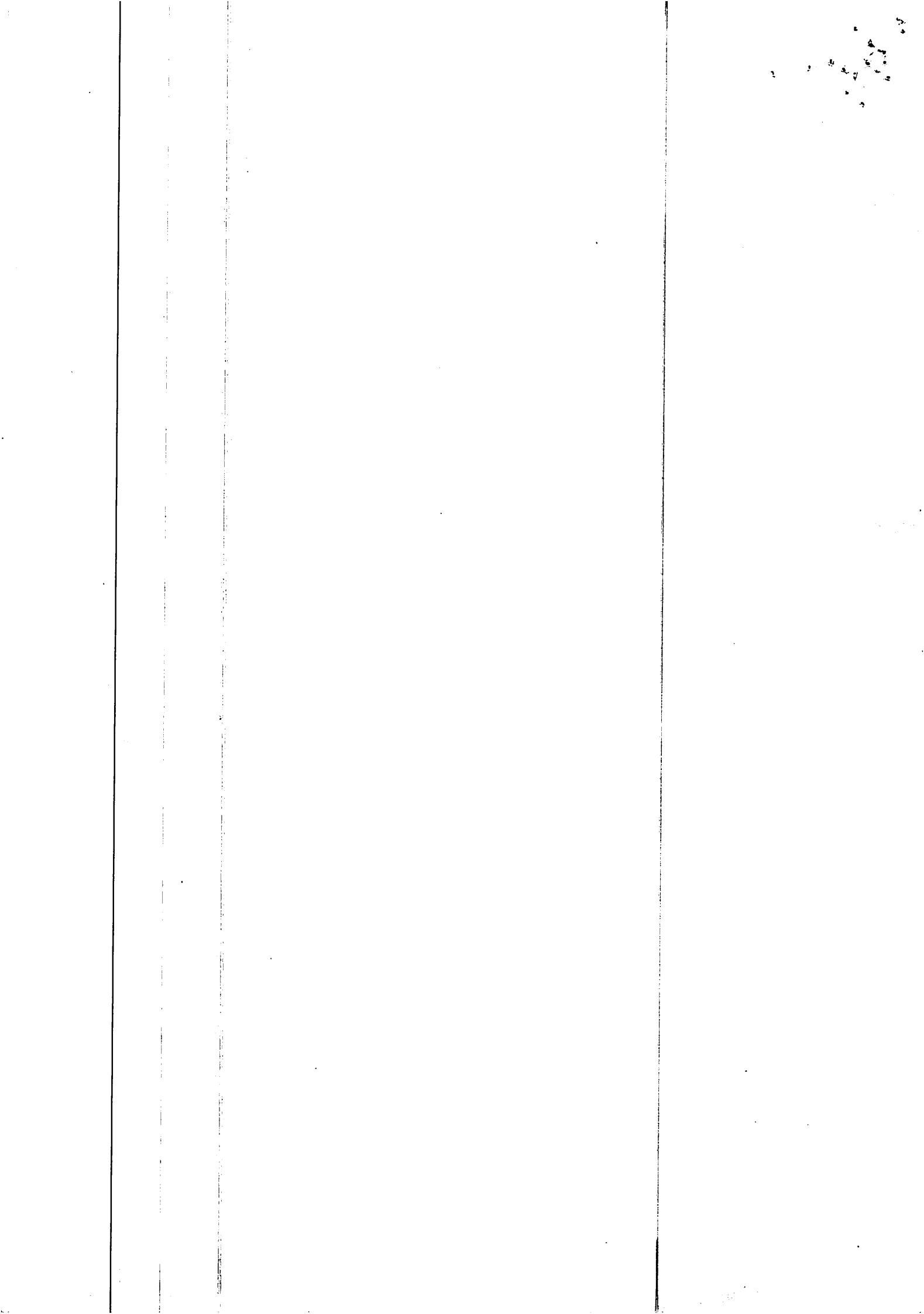
*Possède la capacité pour agir en justice. ».*

Il résulte de ce texte qu'outre l'intérêt et la capacité pour agir, l'action n'est recevable que lorsque le demandeur a la qualité pour agir c'est-à-dire, s'il justifie d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

En l'espèce, la SCI MIRALYAN sollicite le déguerpissement de la société KDCI au motif que cette dernière occupe l'immeuble dont elle est propriétaire sans avoir conclu un contrat de bail avec elle ;

Il ressort de l'examen du certificat de propriété de l'immeuble





litigieux produit au dossier de la procédure que la SCI MIRALYAN est propriétaire dudit immeuble ;

La SCI MIRALYAN étant propriétaire de l'immeuble objet du bail, elle a donc qualité à agir en présente cause ;

Il sied par conséquent de rejeter les fins de non recevoir tirées de l'irrecevabilité de l'action soulevée par les défendeurs ;

L'action ayant été introduite conformément aux conditions de forme et délai requises par la loi ; il y a lieu de la déclarer recevable ;

L'action en intervention volontaire de Maître SINZA Ezan Antoine obéissant également aux exigences légales, il convient de la déclarer recevable ;

### **Au fond**

#### **Sur le bien-fondé de la demande en déguerpissement**

La SCI MIRALYAN sollicite le déguerpissement de la société KDCI au motif qu'elle occupe l'immeuble dont elle est propriétaire sans avoir conclu de contrat de bail avec elle ;

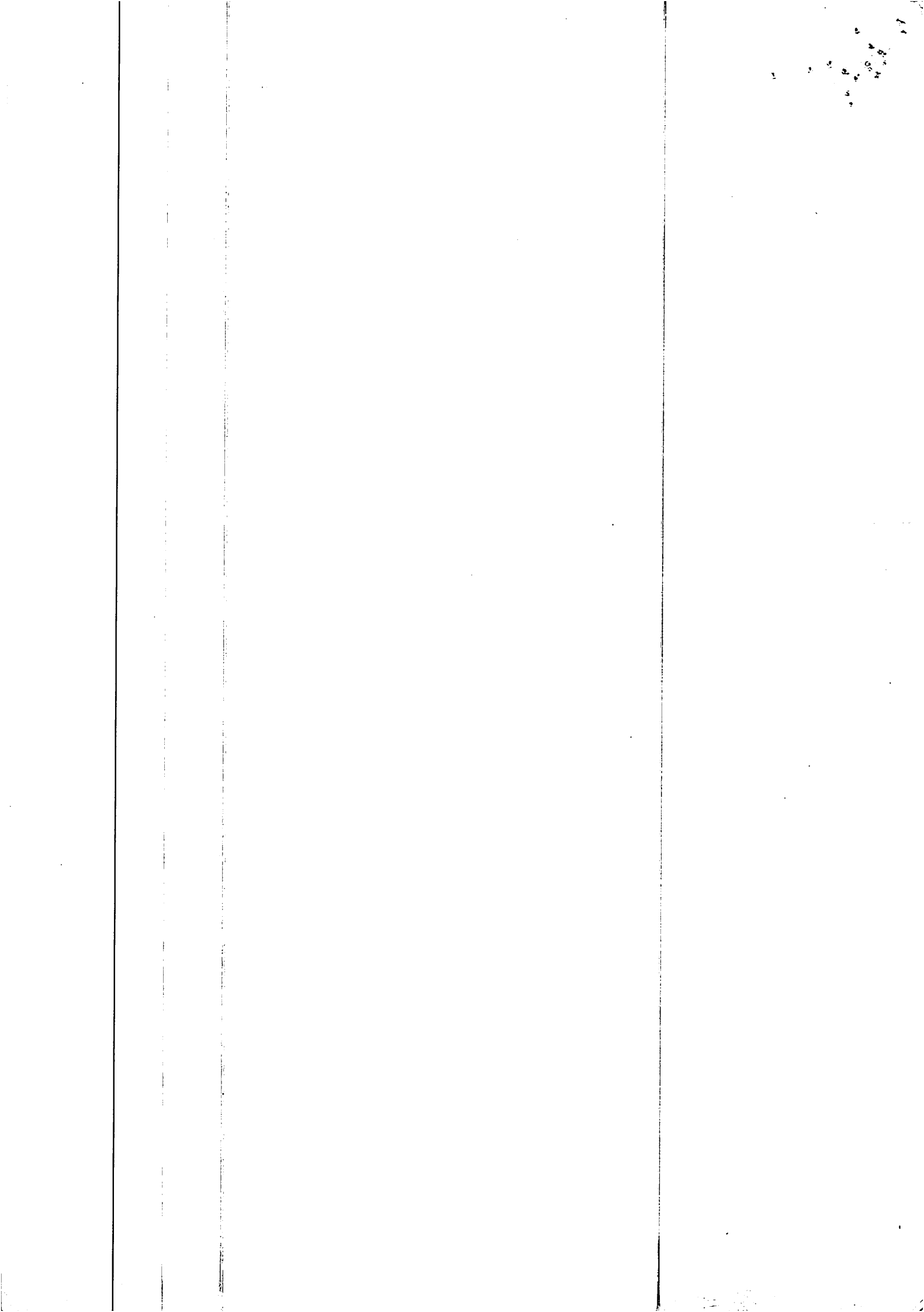
Il a été sus jugé que la SCI MIRALYAN est propriétaire de immeuble sis à Abidjan Marcory Boulevard Valerie Giscard d'Estaing, objet du titre foncier 0°26.415 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville occupé par la société KDCI alors qu'elle n'a pas conclu de contrat de bail avec cette dernière ;

Cette société a fait l'objet d'harmonisation de ses statuts et a été inscrite au RCM en 2017 ; Il n'est pas établi qu'elle a fait l'objet de dissolution ;

La société KDCI, pour justifier l'occupation de l'immeuble, allègue le contrat de bail conclu avec Maître SINZA Ezan Antoine désigné liquidateur de la succession de feu Hassane Wajdi NACHARD dont fait partie la SCI MIRALYAN, qui ne serait pas la même que SCI MIRALYAN demanderesse à la présente action ;

Le tribunal constate que les défendeurs ne font pas la preuve que la SCI MIRALYAN qu'ils évoquent, n'est pas la même SCI MIRALYAN demanderesse à la présente action et dont le gérant est Monsieur NACHARD Ali Yvan ;

Le tribunal indique en outre que Maître SINZA Ezan Antoine n'a



pas été désigné gérant de la SCI MIRALYAN de sorte qu'il n'a pas qualité pour la représenter et agir en son nom et pour son compte ;

Il ne pouvait donc valablement conclure le contrat de bail dont la société KDCI se prévaut pour occuper les lieux ;

La société KDCI n'occupant pas l'immeuble en vertu d'un contrat de bail régulièrement conclu avec le propriétaire dudit immeuble qui est la SCI MIRALYAN, elle ne justifie d'aucun droit ni titre de sorte qu'il convient de faire droit à la demande en ordonnant son déguerpissement des lieux ;

### Sur l'exécution provisoire

Les conditions de l'exécution provisoire n'étant pas réunies en l'espèce, il n'y a pas lieu de l'ordonner ;

### Sur les dépens

La société KDCI succombe, elle doit supporter les dépens ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit la Société Civile Immobilière MIRALYAN en son action ;

Reçoit l'intervention volontaire de Maître SINZA Ezan Antoine ;

Dit la Société Civile Immobilière MIRALYAN partiellement fondée en son action ;

Ordonne le déguerpissement de la société KDCI de l'immeuble faisant l'objet du titre foncier N°26.415 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. / .**



D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 05 MARS 2019

REGISTRE A J. Vol. F°

N° 355 Bord. 02

REÇU : Dix huit mille francs

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

N° 28 2780

01 : 12.000 HANCO  
EMBEIGITE AU PLEIN  
REGISTRE A. V. N.  
REGU : Dix-huit mille  
Le Chef du Bureau  
L'Enregistrement et du Timbre

## ORDONNANCE N°1336/2019

Nous, **Monsieur N'GUESSAN BODO JOAN-CYRILLE**, juge délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Vu la requête en date du 20 Mars 2019 aux fins de rectification du jugement N°3538/2018 et N°3602/2018 en date du 24 Janvier 2019 présentée par la Société Civile Immobilière MIRALYAN dite SCI MIRALYAN conformément aux dispositions des articles 184, 185 et 231 et suivants du code de procédure civile, administrative et commerciale, ;

La requérante prétend que le jugement suscite comporte une erreur matérielle en ce que le Tribunal y a indiqué dans le chapitre consacré au taux du ressort « *En l'espèce, les demandes formulées portent sur la somme de 32.906.391 FCFA ; L'intérêt du litige est bien supérieur à 25.000.000 FCFA* » alors que la demande aux fins de déguerpissement formulée au cours de cette instance a un caractère indéterminée ;

Aussi, soutient-elle, ledit jugement mérite rectification puisqu'elle contient une erreur matérielle, au sens des articles 184 et 185 du code de procédure civile, administrative et commerciale ;

### SUR CE

Aux termes de l'article 184 du code de procédure civile, administrative et commerciale, « *Le jugement dont les termes sont obscurs ou ambigus peut être interprété par le juge qui l'a rendu, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'autorité de la chose jugée et que l'interprétation demandée présente un intérêt pour la partie qui l'a sollicitée.* » ;

L'article 185 du même code précise que *la rectification des omissions qui peuvent se trouver dans la minute d'une décision de justice n'est possible que si elle n'est pas un moyen détourné de modifier le jugement et de porter atteinte à l'autorité de la chose jugée* ;

Il s'en induit que toute partie peut solliciter du Président du Tribunal la rectification d'une erreur matérielle procédant d'une irrégularité évidente contenue dans la minute d'une décision de justice à condition que ladite rectification ne porte pas atteinte à l'autorité de la chose jugée et que l'interprétation demandée présente un intérêt pour la partie qui l'a sollicitée ;

En l'espèce, il est constant comme ressortant de la lecture du jugement N°3538/2018 et N°3602/2018 en date du 24 Janvier 2019 que la Société Civile Immobilière MIRALYAN dite SCI MIRALYAN a sollicité le déguerpissement de Société KDCI de l'immeuble faisant l'objet du titre foncier N°26.415 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville ;

Il est évident qu'une telle demande a un caractère indéterminé ;



Ainsi, la mention « *En l'espèce, les demandes formulées portent sur la somme de 32.906.391 FCFA ; L'intérêt du litige est bien supérieur à 25.000.000 FCFA* » contenue dans respectivement au troisième et quatrième paragraphe du chapitre consacré au taux du ressort est une erreur matérielle procédant d'une irrégularité évidente qui mérite rectification ;

Au surplus, il est établi que la rectification sollicitée présente un intérêt pour la Société Civile Immobilière MIRALYAN dite SCI MIRALYAN ;

En outre, cet intérêt n'a guère pour objectif de porter atteinte à l'autorité de la chose jugée ;

Dès lors, il convient de faire droit à la demande aux fins de rectification sollicitée ;

**PAR CES MOTIFS :**

Déclarons recevable la demande aux fins de rectification du jugement N°3538/2018 et N°3602/2018 en date du 24 Janvier 2019 présentée par la Société Civile Immobilière MIRALYAN dite SCI MIRALYAN ;

L'y disons bien fondée ;

Disons que la mention « *En l'espèce, les demandes formulées portent sur la somme de 32.906.391 FCFA ; L'intérêt du litige est bien supérieur à 25.000.000 FCFA* » contenue dans respectivement au troisième et quatrième paragraphe du chapitre consacré au taux du ressort est une erreur matérielle procédant d'une irrégularité évidente qui mérite rectification ;

En conséquence, ordonnons la rectification de ladite ordonnance afin qu'elle contienne la mention « *En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminé* » et non « *En l'espèce, les demandes formulées portent sur la somme de 32.906.391 FCFA ; L'intérêt du litige est bien supérieur à 25.000.000 FCFA* » ;

Disons que la mention « ***En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminé*** » sera portée en lieu et place de la mention « *En l'espèce, les demandes formulées portent sur la somme de 32.906.391 FCFA ; L'intérêt du litige est bien supérieur à 25.000.000 FCFA* » sur la minute, la grosse et les expéditions du jugement N°3538/2018 et N°3602/2018 en date du 24 Janvier 2019.

Donnée en notre cabinet,

Abidjan le 08 Avril 2019

**Le Président**



*[Handwritten signature in blue ink]*



