

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0220/2019

JUGEMENT DE DEFAUT
DU 27/03/2019

Affaire :

Les Ayants Droit de Feu AGO ADON à savoir :

- 1- Monsieur ADON JOSEPH
- 2-Mademoiselle ADON JOSEPHINE
- 3- Mademoiselle ADON LOBA APPOH VALENTINE
- 4- Monsieur ADON LOBA ANGBO FELIX
- 5- Mademoiselle LOYO LOUISE
- 6- Monsieur ADON CLAUDE
- 7- Mademoiselle AGOH PAULINE ADON
- 8- Mademoiselle LOBA ADON MELY SOLANGE
- 9- Monsieur ADON BERTIN
- 10- Mademoiselle MARIE INCHOBIE DJAKO
- 11- Madame DJAKO BEDI JEANNE
- 12- Mademoiselle DJAKO AWO YVONNE
- 13- Mademoiselle TCHAPI MONIQUE DJAKO
- 14- Madame N'GUESSAN MARTINE
- 15- Monsieur DJAKO N'GBOBA GASTON
- 16- Madame ANGELE LOYO

(SCPA KNW-AVOCATS)
(SCPA BOUAFFON GOGO & ASSOCIES)

C/

- 1- Monsieur AIDIBE BACHIR MOHAMAD
- 2- Monsieur YOUSSEF ABDEL REDA

**DECISION
DE DEFAUT**

Déclare recevable l'action des ayants droit de feu AGO ADON ;

Les y dit partiellement fondés ;

Ordonne le déguerpissement de messieurs AIDIBE BACHIR MOHAMED et YOUSSEF ABDEL REDA de la parcelle bâtie issue du lot N° 1187 d'une superficie de 500 m² sise aux Deux Plateaux, quartier Adjame qu'ils

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-sept mars deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, KOUADIO KOUAKOU LAMBERT, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître AMALAMAN ANNE-MARIE, Greffier ;

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

Les Ayants Droit de Feu AGO ADON à savoir :

1- Monsieur ADON JOSEPH, né le 25 Février 1977 à Adjame, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Adjame, 23 BP 650 Abidjan 23 ;

2- Mademoiselle ADON JOSEPHINE, née le 18 novembre 1981 à Adjame, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Adjame, 23 BP 650 Abidjan 23 ;

3- Mademoiselle ADON LOBA APPOH VALENTINE, née le 17 février 1984 à Adjame, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Adjame, 23 BP 650 Abidjan 23 ;

4- Monsieur ADON LOBA ANGBO FELIX, né le 17 Février 1986 à Adjame, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Adjame, 23 BP 650 Abidjan 23 ;

5- Mademoiselle LOYO LOUISE, née le 09 mars 1963 à Adjame, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Adjame, 23 BP 650 Abidjan 23 ;

6- Monsieur ADON CLAUDE, né le 31 mai 1966 à Adjame, de nationalité ivoirienne, officier de police, domicilié à Abidjan, 23 BP 650 Abidjan 23 ;

7- Mademoiselle AGOH PAULINE ADON, née le 06 mai 1971 à Cocody, de nationalité ivoirienne, vendeuse, domiciliée à Abidjan ;

8- Mademoiselle LOBA ADON MELY SOLANGE, née le 09 octobre 1975 à Adjame, de nationalité ivoirienne, coiffeuse,

27/03/19
cm

occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Les déboute du surplus de leur demande ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne les défendeurs aux dépens.

domiciliée à Abidjan;

9-Monsieur ADON BERTIN, né le 05 mars 1958 à Adjame, de nationalité ivoirienne ;

10-Mademoiselle MARIE INCHOBIE DJAKO, née le 10 avril 1973 à Adjame, de nationalité ivoirienne ;

11- Madame DJAKO BEDI JEANNE, née le 02 mai 1965 à Adjame, de nationalité ivoirienne ;

12- Mademoiselle DJAKO AWO YVONNE, née le 08 juillet 1977 à Adjame, de nationalité ivoirienne ;

13- Mademoiselle TCHAPI MONIQUE DJAKO née le 03 mai 1968 à Adjame, de nationalité ivoirienne ;

14-Madame N'GUESSAN MARTINE, née le 03 octobre 1960 à Adjame, de nationalité ivoirienne ;

15- Monsieur DJAKO N'GBOBA GASTON, né le 04 mars 1976 à Adjame, de nationalité ivoirienne ;

16- Madame ANGELE LOYO, née le 23 mai 1963 à l'Hôpital Central d'Abidjan, de nationalité ivoirienne ;

Lesquels ont pour conseil :

LA SCPA KNW-AVOCATS, Société d'Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, sise à Abidjan Treichville, Arras 4, Immeuble BICICI, 2^{ème} étage, porte 7, 11 BP 1111 Abidjan 11 ; Tel : 21 24 01 99 ;

ET

LA SCPA BOUAFFON GOGO & ASSOCIES, Avocats à la Cour y demeurant Abidjan Cocody deux-Plateaux, non loin du glacier les Oscars, 20 BP 637 Abidjan 20 ;

Demandeurs ;

D'une part ;

Et ;

1- Monsieur AIDIBE BACHIR MOHAMAD, né le 04 mai 1961 à Kana Liban, de nationalité libanaise, commerçant, domicilié à Abidjan, 03 BP 1738 Abidjan 03 ;

2- Monsieur YOUSSEF ABDEL REDA, né le 1^{er} janvier 1961 à Kana Liban, de nationalité libanaise, commerçant, domicilié à Abidjan, 03 BP 2710 Abidjan 03 ;

Défendeurs;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du Mercredi 23 janvier 2019, la cause a été appelée à cette date ;

une mise en état a été ordonnée puis confiée au juge ABOUT OLGA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 20 Février 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huiissier en date du 14 Janvier 2019, messieurs ADON JOSEPH et autres ont fait servir assignation à messieurs AIDIBE BACHIR MOHAMAD et YOUSSEF ABDEL REDA d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 23 janvier 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer leur action recevable et les y dire bien fondés ;

-constater que le bail à construction ayant lié les parties a expiré depuis le 30 juin 2018 ;

- dire que les défendeurs occupent les lieux loués sans droit ni titre ;

-ordonner le déguerpissement des défendeurs du terrain urbain nu d'une superficie de 500 m² formant le lot n°1187 sis à Abidjan-Deux Plateaux, quartier d'Adjame qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

-les condamner solidairement à leur payer la somme de vingt millions 20.000.000 francs CFA, à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis ;

-prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

- Condamner les défendeurs aux entiers dépens de l'instance distraits au profit des SCPA KNW-AVOCATS et SCPA BOUAFFON-GOGO & Associés, Avocats aux offres de droit.

Au soutien de leur action, les demandeurs expliquent qu'ils ont hérité de feu ADON AGO, d'une parcelle issue du lot 1187 d'une superficie de 500 m² sise aux Deux Plateaux (Quartier Adjame) ;

Ils ajoutent que suivant acte passé par-devant Notaire, en date des 22 janvier 1998 et 16 novembre 2016, ils ont conclu un bail à construction avec messieurs AIDIBE BACHIR et YOUSSEF ABDEL REDA, pour une durée de 20 années, allant de la période du 1^{er} juillet 1998 au 30 juin 2018, avec la précision qu'en aucun cas la durée du bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction ;

Ils soulignent toutefois que, plus de six mois après l'arrivée du terme du bail, les locataires continuent de se maintenir sur les lieux loués ;

Ils font remarquer que toutes les démarches entreprises, notamment l'exploit de dénonciation suivi de sommation d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail à construction sont demeurées infructueuses ;

Ils prétendent que cette attitude traduit la mauvaise foi des défendeurs, surtout qu'ils brandissent un faux contrat en vertu duquel ils entendent occuper les lieux jusqu'en 2025 ;

Ils font savoir que cette situation leur cause un énorme préjudice en ce sens qu'elle a impact négatif sur leur économie et porte atteinte à leurs intérêts ;

Par ailleurs, ils font remarquer que le contrat de bail notarié des 22 janvier 1998 et 16 novembre 2016 sus invocé est un titre authentique et qu'il y a extrême urgence pour eux à reprendre possession de leur bien immobilier ;

C'est pour toutes ces raisons qu'ils demandent au Tribunal d'ordonner le déguerpissement des défendeurs du terrain urbain nu d'une superficie de 500 m² formant le lot N°1187 sis à Abidjan-Deux Plateaux, quartier d'Adjame qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef et de les condamner solidairement à leur payer la somme de vingt millions 20.000.000 francs CFA, à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis ;

Les défendeurs n'ont pas comparu et n'ont pas fait valoir de moyens

de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Messieurs AIDIBE BACHIR MOHAMED et YOUSSEF ABDEL REDA n'ont pas été assignés à personnes ;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 indéterminé.*

-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 demandeurs prient le tribunal d'ordonner le déguerpissement des défendeurs du terrain urbain nu d'une superficie de 500 m² formant le lot n°1187 sis à Abidjan-Deux Plateaux, quartier d'Adjame qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef et de les condamner solidiairement à leur payer la somme de vingt millions 20.000.000 francs CFA, à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis ;

La demande de déguerpissement étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action des demandeurs a été introduite dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur le déguerpissement

Les demandeurs sollicitent le déguerpissement de messieurs AIDIBE BACHIR MOHAMED et YOUSSEF ABDEL REDA de la parcelle issue du lot n°1187 d'une superficie de 500 m² sise aux Deux Plateaux (Quartier Adjame) qu'ils occupent ;

Il s'établit du contrat en date du 22 janvier 1998 et 16 novembre 2016 que les demandeurs ont conclu avec messieurs AIDIBE BACHIR MOHAMED et YOUSSEF ABDEL REDA, un bail à construction pour une durée de 20 ans, allant du 1^{er} juillet 1998 au 30 juin 2018 ;

Le tribunal constate à l'examen des pièces du dossier que le bail liant les parties a pris fin par l'arrivée du terme, depuis le 30 juin 2018 et aucun acte de renouvellement dudit contrat n'est produit aux débats ;

Il s'ensuit que les défendeurs occupent le local litigieux litigieuse sans titre ni droit ;

Une telle occupation étant manifestement irrégulière, il y a lieu d'ordonner le déguerpissement de messieurs AIDIBE BACHIR MOHAMED et YOUSSEF ABDEL REDA de la parcelle bâtie issue du lot N° 1187 d'une superficie de 500 m² sise aux Deux Plateaux, quartier Adjame qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Sur le paiement de dommages et intérêts

Les demandeurs prient le tribunal de condamner les défendeurs à leur payer la somme de 20.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

La réparation fondée sur ce texte nécessite la réunion d'une faute d'un préjudice et d'un lien de cause à effet entre ces deux éléments ;

En l'espèce, il est constant que les défendeurs occupent irrégulièrement la parcelle issue du lot 1187 d'une superficie de 500 m² sise aux Deux Plateaux quartier Adjame ;

Une telle attitude est constitutive d'une faute contractuelle;

Toutefois, les demandeurs ne justifient pas le préjudice allégué ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire ce chef de demande des ayants droit de feu AGO ADON mal fondé et de les en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :* »

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre aux demandeurs de disposer de leur local ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Les défendeurs succombent à l'instance;
Il y a lieu de les condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action des ayants droit de feu AGO ADON ;

Les y dit partiellement fondés ;

Ordonne le déguerpissement de messieurs AIDIBE BACHIR MOHAMED et YOUSSEF ABDEL REDA de la parcelle bâtie issue du lot N° 1187 d'une superficie de 500 m² sise aux Deux Plateaux, quartier Adjame qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Les débute du surplus de leur demande ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne les défendeurs aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

M10028 28/14

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 22 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F°

N° 228 Bord. 54 / 50

REÇU : Dix huit mille francs

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