

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°051/2019  
N°382/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 22/05/2019

Affaire :

Monsieur QI QI

C/

1-Monsieur WANG ZHIGANG

(Maître KAMIL TAREK)

2-LA SOCIETE DE CONTRUCTION  
IMMOBILIERE dite SCI YOUSRA

3-Monsieur KEITA AROUNA

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Ordonne la jonction des procédures inscrites  
sous les numéros 051 et 382 du rôle général ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut  
de qualité pour agir ;

Sursoit à statuer jusqu'à que le tribunal de  
première instance d'Abidjan Plateau vide sa  
saisine sur l'action en validité de congé et  
d'expulsion de monsieur WANG ZHIGANG  
initée par monsieur KEITA AROUNA ;

Réserve les dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 22 MAI 2019**

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

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE**, Président;

**Madame ABOUT OLGA, Messieurs SAKO KARAMOKO,  
DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et N'GUESSAN  
EUGENE**, Assesseurs ;

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

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

**Monsieur QI QI**, né le 08 Mai 1985 à Hubei / Chine, de  
nationalité chinoise, gérant de société, propriétaire immobilier,  
demeurant à Abidjan Cocody Riviera III, Tel : 77 77 33 97 / 04  
04 57 97;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**1-Monsieur WANG ZHIGANG**, né le 10 Janvier 1971 à  
Liaoning / Chine, de nationalité chinoise, Médecin, locataire  
chez le requérant, à Abidjan Marcory Zone 4C, lot n°225 du TF  
6516 de Bingerville, Tel : 22 50 21 58 / 05 58 29 46, 17 BP 1349  
Abidjan 17, en ses bureaux;

Ayant pour conseil Maître KAMIL TAREK, Avocat près la Cour  
d'Appel d'Abidjan, y demeurant Marcory Résidentiel Rue de la  
paix, résidence Lana, 7<sup>ème</sup> étage, porte 7C 05 BP1404 Abidjan 05,  
CC : 03 112 12 H, Tel : 21 28 42 88 / 08 53 37 35 ;

**2-LA SOCIETE DE CONTRUCTION IMMOBILIERE dite  
SCI YOUSRA**, représentée par son directeur Monsieur KEITA  
AROUNA, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, Tel :  
21 24 06 84, 05 BP 630 Abidjan 05, en ses bureaux;

**3-Monsieur KEITA AROUNA**, propriétaire immobilier, de  
nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Riviera Zone 4,

Tel : 04 04 04 98 / 03 03 03 56, à son domicile ;

Défendeurs;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 09 janvier 2019, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT OLGA, puis la cause a été renvoyée à l'audience publique du 06 février 2019 pour être mise délibéré;

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

A l'audience du 06 février 2019, le tribunal a ordonné la jonction des procédures RG 051/2019 et RG 382/2019 et a renvoyé la cause au 13 février 2019 pour toutes les parties;

L'affaire a ensuite connu successivement plusieurs renvois jusqu'au 13 mars 2019 où elle a été mise en délibéré pour décision être rendu le 17 avril 2019 ;

A cette date, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 22 Mai 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL.**

Vu les pièces du dossier ;

Où 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'huissier en date du 20 décembre 2019, monsieur QI QI a fait servir assignation à monsieur WANG ZHIGANG d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 09 janvier 2019, aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- prononcer résiliation du bail les liant ;
- ordonner l'expulsion de monsieur WANG ZHIGANG du local

qu'il occupe ;  
-ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;  
-condamner monsieur WANG ZHIGANG aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur QI QI expose qu'il a acquis de monsieur KEITA AROUNA une villa sise à Abidjan Marcory, quartier zone 4 C, attesté par un certificat de mutation de propriété foncière en date du 25 avril 2018 établi par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Marcory ;

Il ajoute que pour éviter tout trouble de jouissance du bien, monsieur KEITA AROUNA a pris le soin dès le 25 décembre 2017 de servir un congé à monsieur WANG ZHIGANG qui occupait les lieux en vertu d'un contrat de bail pour lui notifier son intention de vendre ledit local et que ce dernier ne s'est pas opposée à ladite vente ;

Il précise qu'alors que monsieur WANG ZHIGANG n'a pas contesté le congé, il refuse de libérer le local alors que le congé a expiré depuis juin 2018, mettant ainsi fin au bail ;

Il prétend qu'il lui a alors servi par exploit d'Huissier en date du 23 juillet 2018, une mise en demeure d'avoir à libérer les lieux, toutefois, ce dernier refuse de s'exécuter ;

Par exploit du 29 janvier 2019, monsieur QI QI a assigné en intervention volontaire la SCI YOUSRA et monsieur KEITA AROUNA ;

Dans ses écritures du 20 février 2019, monsieur QI QI a expliqué qu'il n'est pas le propriétaire de l'immeuble querellé qui reste la propriété de monsieur KEITA HAROUNA et ce, du fait de la non réalisation des conditions suspensives contenues dans le contrat de vente qui les lie ;

Il relève que la SCI YOUSRA et monsieur KEITA AROUNA ont saisi le tribunal de première instance d'Abidjan d'une action en validation de congé contre monsieur WANG ZHIGANG ;

Il a donc prié le tribunal de céans de procéder à la jonction des procédures, pour une bonne administration de la justice, de surseoir à statuer jusqu'à ce que le tribunal de première instance d'Abidjan vide sa saisine relativement à l'action en validation de congé ;

En réplique, monsieur WANG ZHIGANG soulève l'irrecevabilité

de l'action de monsieur QI QI pour défaut de qualité pour agir au motif que tant le demandeur que monsieur KEITA AROUNA affirment que monsieur QI QI n'est pas le propriétaire du local en cause ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur WANG ZHIGANG a été assigné à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur la jonction des procédures**

Monsieur QI QI sollicite la jonction des procédures RG 051/2019 et RG 382/2019 et qu'il soit sursis à statuer sur elles ;

En l'espèce, les procédures RG N° 51 et RG N°382 présentent un lien de connexité telle qu'il y a lieu pour une bonne administration de la justice d'ordonner leur jonction ;

#### **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, le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion du défendeur du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

#### **Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir**

Le défendeur prie le tribunal de déclarer monsieur QI

QI irrecevable en son action motif pris de ce que monsieur KEITA AROUNA demeure le propriétaire de l'immeuble litigieux ;

L'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que : *« l'action n'est recevable que si le demandeur :*

*1° Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel,*

*2° A la qualité pour agir en justice,*

*3° 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 justifie d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

Il ressort des pièces du dossier notamment de l'acte notarié de vente sous conditions suspensives en date du 24 janvier 2018 ainsi que du certificat de mutation foncière du 25 avril 2018, délivré par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Marcory que monsieur QI QI a acquis de monsieur KEITA AROUNA l'immeuble occupé par monsieur WANG ZHIGANG ;

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier que, suivant contrat de bail en date du 05 janvier 2010, monsieur KEITA AROUNA a donné en location à monsieur WANG ZHIGANG sa villa sise à Abidjan Marcory, quartier zone 4 C ;

Or, la cession opère transfert des droits du vendeur à l'acheteur en vertu du principe de l'effet translatif des contrats ;

Il s'en induit que du fait de la vente, monsieur QI QI est subrogé dans les droits de monsieur KEITA AROUNA, de sorte qu'il a qualité pour agir en résiliation et en expulsion ;

Il y a lieu dans ces conditions de rejeter la fin de non-recevoir de monsieur WANG ZHIGANG ;

### **Sur le sursis à statuer**

Le demandeur sollicite le sursis à statuer au motif que monsieur KEITA Arouna a initié une action en validation de congé et en expulsion contre monsieur WANG ZHIGANG devant le tribunal de première instance d'Abidjan Plateau qui a un lien avec la présente action en expulsion ;

Il sollicite en conséquence, le sursis à statuer dans la présente cause ;

En matière processuelle civile, le sursis à statuer est une mesure de pure administration judiciaire, prescrite dans le but d'éviter des contrariétés de décisions ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier notamment du certificat de mutation foncière du 25 avril 2018 produit aux débats que monsieur QI QI est le nouveau propriétaire du local occupé par monsieur WANG ZHIGANG en vertu d'un contrat de vente conclu avec monsieur KEITA AROUNA ;

Il s'ensuit que conformément à l'article 110 de l'acte uniforme portant droit commercial général, monsieur QI QI est substitué dans les droits de monsieur KEITA AROUNA ;

Or, il résulte des éléments du dossier que par exploit en date du 09 Avril 2019, la SCI YOUSRA et monsieur KEITA AROUNA ont assigné en validité de congé et en expulsion monsieur WANG ZHIGANG devant le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau ;

Le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier que la demande en expulsion de monsieur QI QI est liée à l'action en validation de congé et en expulsion pendante devant la juridiction sus invoquée, dans la mesure où, il fonde son action sur le congé donné au défendeur par monsieur KEITA AROUNA ;

Il y a donc lieu pour éviter une contrariété de décision et pour une bonne administration de la justice de surseoir à statuer jusqu'à ce que le tribunal de première instance d'Abidjan vide sa saisine ;

### **Sur les dépens**

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

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Ordonne la jonction des procédures inscrites sous les numéros 051 et 382 du rôle général ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir ;

Sursoit à statuer jusqu'à que le tribunal de première instance d'Abidjan Plateau vide sa saisine sur l'action en validité de congé et d'expulsion de monsieur WANG ZHIGANG initiée par monsieur KEITA AROUNA ;

Réserve les dépens.

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



**GRATIS**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le.....2.8 JUN 2019.....  
REGISTRE A.J Vol.....45 F° 50.....  
N° 1032 Bord 3901 08.....  
**REÇU : GRATIS**  
Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Timbre

