

-----  
**Affaire :**  
-----

- 1- Monsieur C.A  
2- Madame Z. G.A.A

Contre

**La Société ESPOIR**  
**IMMOBILIER EXPERTISE**  
**SARL**

-----  
**ARRÊT**  
-----  
Contradictoire  
-----

Statuant publiquement,  
contradictoirement, et en dernier  
ressort ;

Déclare recevable l'appel de  
Monsieur C.A et Madame Z.G.A  
Alice interjeté contre l'ordonnance  
de référé N°1062/2023 rendue 15  
mars 2023 par le juge des référés  
du Tribunal de Commerce  
d'Abidjan ;

Avant dire droit :

Invite la société ESPOIR  
IMMOBILIER EXPERTISE SARL  
à produire ses statuts ;

Réserve les dépens.

## EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

### AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MARDI 31 OCTOBRE 2023

-----

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du mardi trente-et-un octobre de l'an deux mil vingt-trois tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE**, Présidente de Chambre à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, Présidente ;

**Monsieur KOUAME KOUASSI JULIEN, Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE, Messieurs SAKO KARAMOKO FODE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de **Maître ADONI MARINA RACHEL**, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

#### ENTRE :

**1- Monsieur C.A**, majeur de nationalité ivoirienne, Technicien en bâtiment, domicilié à Abidjan-Cocody Angré Bessikoi ;

**2- Madame Z.G.A.A**, majeure et enseignante de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan-Cocody Angré Bessikoi ;

#### **Appelants ;**

Représentés en personne et non concluant ;

**D'UNE PART ;**

#### ET ;

**La Société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL**, au capital de 1.000.000 F dont le siège est situé à Abidjan-Cocody Angré carrefour Golgotha, Tél : 21 78 49 41, inscrite au RCCM sous le N° CI-ABJ-2020-B-05849, prise en la personne de sa représentante légale Madame N'GUESSAN née BADJE Nsou Liliane, Directrice Générale ;

#### **Intimée ;**

Non représentée et non concluant ;

**D'AUTRE PART ;**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause, a rendu le 15 mars 2023, l'ordonnance de référé N° 1062/2023 par laquelle il a :

- Au principal, renvoyé les parties ainsi qu'elles aviseront,
- Mais vu l'urgence ;
- Déclaré recevable l'action de la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL ;
- Dit la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL bien fondée en son action ;
- Constaté la résiliation des contrats de bail liant la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE à Monsieur C.A et à Madame Z.G.A.A ;
- Ordonné, subséquemment, l'expulsion de Monsieur C.A et Madame Z.G.A.A des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que tous occupants de leur chef ;
- Dit la demande aux fins d'exécution provisoire surabondante ;
- Condamné Monsieur C.A et Madame Z.G.A.A aux entiers dépens de l'instance ;

Par exploit en date du 12 juin 2023 de Maître CLA Charles, Commissaire de Justice à Abidjan, Monsieur C.A et Madame Z.G.A.A ont interjeté appel contre l'ordonnance de référé sus énoncée et ont, par le même exploit, assigné la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 28 juin 2023 pour entendre :

- Recevoir les appelants en leur appel ;
- Constater, dire et juger que le Tribunal de Commerce est incompetent ;
- Constater que les loyers, motifs de la saisine du tribunal de commerce ont été payés ;
- Infirmer l'ordonnance N° 1062/2023 sous le RG N° 0850/2023 ;

- Condamner la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL aux entiers dépens.

Enregistrée sous le n° 456/2023 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée 28 juin 2023 par la 4<sup>ème</sup> chambre et renvoyée successivement au 04 juillet 2023 pour attribution à la 5<sup>ème</sup> chambre au 18 juillet 2023 pour toutes les parties ;

A cette date, la cause a été de nouveau renvoyé aux 10 et 17 octobre 2023 pour retenue ;

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 31 octobre 2023 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en statuant comme suivant :

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit de Commissaire de justice en date des 12 et 13 juin 2023, Monsieur C.A et Madame Z.G.A.A ont relevé appel de l'ordonnance de référé N°1062/2023 rendue le 15 mars 2023 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de Monsieur C.A et par défaut à l'égard de madame Z.G.A.A en matière de référé expulsion et en premier ressort ;*

*Au principal, renvoyons les parties ainsi qu'elles aviseront ;*

*Mais dès à présent et vu l'urgence ;*

*Déclarons recevable l'action de la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE ;*

*La disons bien fondée ;*

*Constatons la résiliation des contrats de bail liant la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE à Monsieur C.A et madame Z.G.A.A;*

*Ordonnons subséquemment, l'expulsion de Monsieur C.A et madame Z.G.A.A des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;*

*Disons la demande aux fins d'exécution provisoire surabondante ;*

*Condamnons Monsieur C.A et madame Z.G.A.A aux entiers dépens de l'instance » ;*

Des énonciations du jugement querellé et pièces du dossier, il ressort que par acte de Commissaire de justice en date du 27 février 2023, la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE a fait servir assignation à Monsieur C.A et Madame Z.G.A.A d'avoir à comparaître devant le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan pour s'entendre :

- constater la résiliation du contrat de bail existant entre les parties ;
- ordonner en conséquence l'expulsion pure et simple des défendeurs des lieux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;
- ordonner l'exécution provisoire ;
- condamner les défendeurs aux dépens ;

Au soutien de son action, la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL a exposé que suivant contrats de bail, elle a consenti des baux à usage d'habitation à Monsieur C.A et Madame Z.G.A.A moyennant des loyers mensuels respectifs de deux cent trente mille (230.000) francs CFA et deux cent mille (250.000) francs CFA ;

Elle a ajouté que faute de s'acquitter régulièrement desdits loyers, ceux-ci restent lui devoir la somme de neuf millions six cent mille (960.000.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés allant des mois de janvier à février 2023 ;

Face à cette situation a-t-elle précisé, elle a saisi le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan aux fins sus énoncées ;

Les défendeurs n'ont pas fait valoir de moyens ;

Vidant sa saisine, la juridiction présidentielle a rendu la décision déferée à la censure de la Cour ;

En cause d'appel, Monsieur C.A et Madame Z.G.A.A font valoir qu'en raisons de difficultés financières, ils n'ont pu payer les loyers des mois de janvier à février 2023 et l'intimée a saisi le juge des référés pour obtenir leur expulsion ;

Ils ajoutent que suite à un accord convenu avec le propriétaire, ils ont honoré leurs engagements et en dépit de cela, le juge des référés vidant sa saisine, a constaté la résiliation des baux liant les parties et ordonné leur expulsion ;

Les appelants font grief au premier juge d'avoir retenu sa compétence pour connaître du litige alors même qu'il s'agit de baux à usage d'habitation, lesquels au regard de l'article 7 de la loi organique n°2014-424 du 14 juillet 2014 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce échappent à la compétence du juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Ils indiquent que n'étant redevable d'aucune somme d'argent à titre de loyers échus et impayés, c'est donc à tort que le Tribunal a prononcé la résiliation des contrats puis leur expulsion des lieux loués ;

Pour toutes ces raisons, ils sollicitent l'infirmité de l'ordonnance querellée et statuant à nouveau de :

- déclarer le Tribunal de Commerce incompétent
- constater que les loyers, motifs de la saisine du Tribunal de Commerce ont été payés ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

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

Considérant que la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL été assignée à son siège social ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

Considérant que l'appel de Monsieur C.A et Madame Z.G.A.A a été relevé dans le respect des prescriptions légales de forme et de délai ;

Qu'il sied de le déclarer recevable ;

### **Au fond**

### **Sur le bien-fondé de l'appel**

Considérant qu'il ressort des éléments de la cause que les baux objets du litige sont des baux d'habitation conclus par une société commerciale, la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL avec Monsieur C.A et Madame Z.G.A.A ;

Que ces baux étant civils, il convient pour une bonne administration de la justice d'inviter la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL à produire ses statuts à l'effet de vérifier si la conclusion de baux d'habitation fait partie de son objet social ;

### **Sur les dépens**

Considérant que la Cour de céans n'a pas vidé sa saisine ;

Qu'il convient de réserver les dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel de Monsieur C.A et Madame Z.G.A.A interjeté contre l'ordonnance de référé N°1062/2023 rendue 15 mars 2023 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Avant dire droit :

Invite la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL à produire ses statuts ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.