

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 30 AOÛT 2024

-----  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
RG N° 3253/2024  
-----

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES  
N°1202/2024 du 30/08/2024

L'an deux mil vingt-quatre ;

Et le Trente août ;

Nous, Madame **NIAMIEN Bécanty épouse DEOULA**,  
Juge déléguée dans les fonctions de Président du  
Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en matière de  
référé en notre cabinet ;

Assistée de **Maître KOUADIO Akissi Francine  
Emmanuella épouse NEMELIN**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit entre :

Affaire

**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
DREAM HOMES** en abrégé « **SCI  
DREAM HOMES**  
(SCPA CLKA)

La **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DREAM HOMES** en  
abrégé « **SCI DREAM HOMES** », anciennement SCI  
IMMO 225, société à responsabilité Limité au capital de  
290.000.000 de Francs CFA, ayant son siège social à  
Abidjan Treichville, centre commercial Kobeissi, 05 BP  
3343 Abidjan 05, agissant aux poursuites et diligences de  
son gérant, **Monsieur ADEKOMI Maruf Topé**, dirigeant  
de société de nationalité ivoirienne ;

CONTRE

**Madame ETIOBO épouse ABLE  
Delphine Sylvie Eléonore**  
(Cabinet Serge Pamphile  
NIAHOUA)

Laquelle fait élection de domicile à **CLKA, Société  
Professionnelle d'Avocats**, près la cour d'Appel  
d'Abidjan, demeurant Cocody II Plateaux, Boulevard  
Latrille, rue Polyclinique des deux Plateaux, immeuble  
CLK Building, 25 BP 1976 Abidjan 25, téléphone : 22 52  
52 25, fax : 22 52 53 25, courriel : [info@clkaavocats.com](mailto:info@clkaavocats.com)  
– website : [www.clkavocats.com](http://www.clkavocats.com)

DECISION CONTRADICTOIRE

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

**Demanderesse ;**

D'une part ;

Déclarons irrecevable l'exception  
d'incompétence soulevée par  
madame ETIOBO épouse ABLE  
Delphine Sylvie Eléonore pour  
défaut d'indication de la juridiction  
compétente ;

Et

Madame **ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie  
Eléonore**, née le 06 novembre 1955 à Séguéla,  
Pharmacienne, de nationalité ivoirienne, domiciliée à  
Abidjan Biétry, villa 65, 18 BP 1482 Abidjan 18 ;

Nous déclarons incompétent au  
profit de la juridiction du fond du  
Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Laquelle fait élection de domicile au Cabinet **Maître Serge  
Pamphile NIAHOUA**, Avocat près la Cour d'Appel  
d'Abidjan, y demeurant Cocody II Plateaux Aghien, Cité les  
Perles 2, Rue 8, Villa 512, 28 BP 381 Abidjan 28, Tél : 27

Condamnons la SOCIETE CIVILE

**Défenderesse ;**

D'autre part ;

### **FAITS-PROCEDURE ET PRETENTION DES PARTIES**

Par exploit de commissaire de justice du 08 août 2024, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DREAM HOMES a fait servir assignation à Madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège pour entendre :

- Constaté qu'elle détient un certificat de propriété foncière sur le lot n°638 B, ilot 71 sis à Abidjan zone 4C, objet du titre foncier n°124 071 de la circonscription foncière de Bingerville ;
- Constaté que madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore est une occupante sans droit ni titre de ladite parcelle ;
- Ordonner en conséquence, son déguerpissement de la parcelle susdite tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef, sous astreinte comminatoire de 500.000 F CFA par acte de résistance ;
- La condamner aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de la SCPA CLKA, Avocats aux offres droit ;

Au soutien de son action, la SCI DREAM HOMES expose qu'elle est propriétaire du bien immobilier d'une superficie de 804 m<sup>2</sup> sis à Abidjan zone 4C formant le lot n°638 B, ilot 71, objet du titre foncier n°124 071 de la circonscription foncière de Bingerville/Marcory ;

Elle explique en effet, qu'étant anciennement dénommée SOCIETE IMMOBILIERE IMMO, elle a changé de dénomination sociale suivant résolution de son assemblée générale extraordinaire du 19 mars 2018 pour devenir SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DREAM HOMES ;

Elle ajoute qu'elle a procédé à cette même date à la modification de ses statuts et, a sollicité et obtenu du conservateur de la propriété foncière et des hypothèques,

de Bingerville /Marcory, la délivrance d'un certificat de mutation de propriété foncière mentionnant sa nouvelle dénomination ;

Elle indique que voulant élever des constructions sur sa propriété, elle s'est vue refusée l'accès à celle-ci par madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore qui soutient en être la propriétaire ;

Elle fait savoir que la défenderesse y a même entreposé divers matériels de construction et a pris possession des lieux en usant de voies de fait et d'intimidation pour l'empêcher de s'y rendre alors que celle-ci ne détient aucun titre de propriété sur ledit bien ;

La SCI DREAM HOMES souligne que d'ailleurs, la Cour d'appel d'Abidjan en a jugé ainsi dans son arrêt contradictoire n°508 rendu le 28 juillet 2017, qui a été confirmé par la Cour de cassation par l'arrêt n°107/24 du 06 février 2024 rejetant le pourvoi formé par madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore de sorte que toute action en revendication de propriété de la défenderesse est désormais passée en force de juge jugée ;

La SCI DREAM HOMES prie donc la juridiction de céans de faire droit à ses demandes susmentionnées ;

En réplique, madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore soulève l'incompétence de la juridiction des référés à connaître de la cause au motif qu'il y a contestation sérieuse ;

Elle fait observer qu'elle déteint sur la parcelle querellée deux titres d'occupation à elle délivrés par l'administration qui n'ont fait l'objet d'aucune annulation à savoir la lettre d'attribution n°09-0384/MCUH/CAB en date du 11 février 2009 et l'arrêté de concession provisoire n°09-0743/MCUH/DGUF/DDU/SDPAA/SAC du 03 août 2009 ;

Elle précise que ces titres étant toujours en vigueur, elle n'est pas occupante sans droit ni titre de la parcelle objet du litige ;

Elle relève au demeurant, que le litige sur la propriété de ladite parcelle qui l'oppose à madame FANNY Fatoumata de laquelle la demanderesse a acquis la parcelle, est toujours en cours puisque le 27 juillet 2024, elle a formé un

recours en rétractation contre l'arrêt n°107/24 du 06 février 2024 rendu par la Cour de cassation, qui fonde la présente cause ;

Madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore ajoute que suivant ordonnance n°314 CC/JP du 31 juillet 2024, la juridiction présidentielle de la Cour de cassation l'a autorisée à assigner en référé d'heure à heure, madame FANNY Fatoumata pour qu'il soit statué sur sa demande de suspension de l'exécution de l'arrêt objet du recours ;

Elle affirme qu'à l'audience du 13 août 2024, l'affaire a été renvoyée au 27 août 2024 pour observation des parties ;

La défenderesse conclut que non seulement il y a contestation sérieuse, mais la décision de la juridiction des référés pourrait faire grief à une décision rendue par une juridiction supérieure notamment le juge des référés de la Cour de cassation et la Cour de cassation elle-même, si cette dernière venait à rétracter l'arrêt attaqué ;

Réagissant à nouveau, la SCI DREAM HOMES excipe de l'irrecevabilité de l'exception d'incompétence soulevée par madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore motif pris de ce que celle-ci a soulevé ladite exception sans préciser la juridiction compétente pour trancher le litige, en violation de l'article 115 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore a fait valoir des moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement ;

#### **Sur la recevabilité de l'exception d'incompétence soulevée**

Madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore soulève l'incompétence du juge des référés de céans au motif que ladite juridiction ne saurait connaître du présent litige sans préjudicier au fond, la résolution du litige nécessitant de statuer sur la propriété de chacune des parties sur les parcelles litigieuses et le litige étant pendant

devant la Cour de cassation suite au recours en rétractation formé contre l'arrêt n°107/24 du 06 février 2024 rendu par ladite Cour ;

La SCI DREAM HOMES excipe de l'irrecevabilité de l'exception d'incompétence soulevée par madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore motif pris de ce que celle-ci a soulevé ladite exception sans préciser la juridiction compétente pour trancher le litige ;

Aux termes de l'article 115 du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *L'exception d'incompétence a pour but le renvoi de l'affaire devant la juridiction compétente. La partie qui la soulève doit à peine d'irrecevabilité, indiquer la juridiction qui selon elle est compétente pour connaître du litige.* » ;

Il ressort dudit texte que la partie qui invoque l'exception d'incompétence doit, à peine d'irrecevabilité de ladite exception, la juridiction qui selon elle est compétente pour connaître du litige ;

En l'espèce, il est vrai que la demanderesse a indiqué au soutien de son exception que la juridiction des référés doit se déclarer incompétent en raison d'une part, de l'existence d'une contestation sérieuse portant sur la propriété de la parcelle litigieuse et d'autre part, de ce qu'elle a saisi la Cour de cassation d'un recours en rétractation de l'arrêt n°107/24 du 06 février 2024 rendu par ladite Cour et que l'affaire y est toujours pendante ;

Toutefois, madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore n'a pas précisé la juridiction qui selon elle est compétente pour connaître du litige, à savoir celle au profit de laquelle la juridiction de céans doit se déclarer incompétente ;

Dès lors, le moyen soulevé est bien fondé de sorte qu'il y a lieu de déclarer irrecevable l'exception d'incompétence soulevée par la défenderesse ;

#### **Sur l'incompétence de la juridiction de céans soulevée d'office**

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés peut prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;

En outre, l'article 226 alinéa 1 dudit code dispose : « Le juge des référés, statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal » ;

Il ressort de l'analyse de ce texte, que la décision du juge des référés, qui est juge de l'évidence, ne doit pas préjudicier au fond ;

La juridiction des référés préjudicie au principal chaque fois que, pour ordonner la mesure sollicitée, elle doit se prononcer sur des questions relevant de la compétence du juge du fond ;

La contestation sérieuse est celle qui ne se limite pas à une simple dénégation mais qui pose un problème dont la résolution échappe à la compétence du juge des référés ;

En l'espèce, il est constant, comme ressortant des pièces produites et des débats que chacune des parties revendique la propriété du lot n°638 B, ilot 71, d'une superficie de 804 m<sup>2</sup> sis à Abidjan zone 4C, objet du titre foncier n°124 071 de la circonscription foncière de Bingerville/Marcory ;

Tandis que la SCI DREAM HOMES se prévaut d'un certificat de propriété foncière sur ladite parcelle, madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore brandit une lettre d'attribution et une attestation de concession provisoire portant sur la même parcelle ;

S'il est constant que la SCI DREAM HOMES n'a pas de lien juridique direct avec madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore, il n'en demeure pas moins que la demanderesse a acquis la parcelle objet du litige de madame FANNY Fatoumata, laquelle est opposée à la défenderesse dans le litige portant sur la propriété de ladite parcelle ;

Il est établi suivant les pièces produites au dossier de la procédure que ledit litige est pendant devant une juridiction supérieure à savoir la Cour de cassation que madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore a saisi d'un recours en rétractation de l'arrêt n°107/24 du 06 février 2024 rendu par ladite Cour, avant la saisine de la juridiction de céans ;

Il s'en induit que la question de la propriété de la parcelle querellée subsiste de sorte qu'il y a contestation sérieuse ;

Dans ces conditions, le juge des référés ne saurait connaître de la demande en déguerpissement sans déterminer au préalable la qualité de propriétaire de la demanderesse ;

En effet, faire droit à ladite demande formulée par la SCI DREAM HOMES reviendrait au juge des référés à reconnaître à la susnommée, un droit de propriété sur la parcelle querellée et dénier à la défenderesse, tout droit tiré des actes administratifs qu'elle détient ;

Or, la question de la propriété est une question de fond dont la connaissance échappe au juge des référés, juge de l'urgence, de l'évidence et des mesures provisoires, encore que la Cour de cassation, juridiction supérieure est déjà saisie de l'affaire ;

Cette juridiction des référés ne saurait alors connaître de ladite affaire sans porter préjudice au principal ;

En conséquence, il sied de se déclarer incompetent pour connaître de la présente action au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

#### **Sur les dépens**

La demanderesse succombe ;

Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

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

Déclarons irrecevable l'exception d'incompétence soulevée par madame ETIOBO épouse ABLE Delphine Sylvie Eléonore pour défaut d'indication de la juridiction compétente ;

Nous déclarons incompetent au profit de la juridiction du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Condamnons la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DREAM HOMES aux dépens de l'instance.

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

ET AVONS SIGNE, LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

