

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 JANVIER 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N°3700/2017

**JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 10/01/2018**

**Madame DAGNOGO LATANDJO
BINTOU**

**Affaire:
(SCPA DOGUE-ABBE YAO et
associés)**

**C/
La société BATI BO DESIGN**

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare madame DAGNOGO
LATANDJO BINTOU recevable en son
action;

AVANT DIRE DROIT :

-Ordonne une expertise immobilière à l'effet de faire l'état des lieux de la parcelle formant les lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village, d'évaluer le coût des impenses y réalisées par la société BATI BO DESIGN et de donner tous autres renseignements permettant de régler le litige;

-Désigne monsieur MBENGUE ABDOULAYE RACINE, cabinet CARMEX 1, 08 BP 15 Abidjan 08, Téléphone: 22 44 29 35, Fax: 22 44 26 09 Cocody, cellulaire : 07 54 33 23, en qualité d'expert pour y procéder;

Lui impartit un délai de vingt et un jour à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport ;

Mets les frais d'expertise à la charge de la Société BATI BO DESIGN;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 07 février 2018 pour observations des parties après expertise ;

Réserve les dépens.

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 10 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames TANO A Isabelle épouse DIAPPONON, TRAORE née KOUAO Marthe, messieurs N'GUESSAN K. Eugène et COULIBALY ADAMA, Assesseurs ;

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

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

Madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU, née le 08 Juin 1973 à Cocody, de nationalité ivoirienne, Agent immobilier de profession, domiciliée à Abidjan Riviera FAYA, Cité ATCI, 01 BP 3876 Abidjan 01, téléphone: 06 06 71 73;

Demanderesse comparant et concluant par le canal de son conseil la SCPA DOGUE-ABBE YAO et Associés, Avocats près la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant à Abidjan-Plateau, 29 Boulevard Clozel, 01 B.P. 174 Abidjan 01, téléphones : 20 22 21 27 / 20 21 74 49;

d'une part,

Et

La société BATI BO DESIGN, dite BBD, Société à responsabilité Limitée au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Deux Plateaux, 27 BP 1194 Abidjan 27, inscrite au RCCM n°CI-ABJ-2013-B-14869, prise en la personne de son représentant légal Madame ZOGBO-PHA GUIEMANE Tatiana Yvette épouse ASSOUMOU, de nationalité ivoirienne;

Défenderesse comparant et concluant par les soins de son conseil Maître N'GUETIA Gérard, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 55 boulevard Clozel, immeuble SCI la réserve, 1^{er} étage, face palais de justice Abidjan Plateau, téléphones : 20 22 02 61/ 20 22 02 63, fax : 20 22 32 42, 16 BP 666 Abidjan 16;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 08 novembre 2017, l'affaire a été appelée à cette date puis renvoyée au 22 novembre 2017 pour règlement amiable;

130207
GNV n n n n

A cette date, le tribunal a ordonné une mise en état confiée au juge TANO A Isabelle épouse DIAPPONON et la cause été renvoyée au 27 décembre 2017 pour être mise en délibérés;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance n° 1366/2017;

A l'audience du 27 décembre 2017, la cause a été mise en délibérée pour décision être rendue le 10 janvier 2018 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a vidé son délibéré.

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit en date du 18 octobre 2017, madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU a fait servir assignation à la société BATI BO DESIGN, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 08 novembre 2017, aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

- Ordonner le déguerpissement de la société BATI BO DESIGN de la parcelle de terrain qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours;

-Condamner la société BATI BO DESIGN aux dépens dont distraction au profit de la SCPA DOGUE-Abbé Yao et Associés, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU expose que par lettre de transfert n°5514/SP.BING/DOM en date 30 septembre 2013, monsieur le Sous-Préfet de la commune de Bingerville lui a transféré les lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village, le 03 février 2015, l'attestation domaniale N°05070/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AE2/KAM qui lui a été délivrée par le Directeur du Domaine Urbain, pour attester de ce qu'elle est bien attributaire desdits lots;

Elle ajoute qu'en vue de consolider ses droits, elle a entrepris les

démarches administratives requises, qui lui ont permis d'obtenir l'arrêté de concession définitive n°15-4421/ MCLAU/DGUF/DDU/COD-AO/KAM, en date du 18 septembre sur lesdits lots ;

Elle souligne qu'ayant entrepris de mettre en valeur ses parcelles de terrain, elle a constaté que la société BATI BO DESIGN s'y est installée et est en train d'y construire divers bâtiments alors qu'elle ne lui en a pas donné l'autorisation ;

Aussi, lui a-t-elle servi une mise en demeure de déguerpir à laquelle celle-ci a répondu prétendant qu'elles ont convenu verbalement qu'en contrepartie de ses parcelles, la défenderesse lui concède un terrain sis à la Riviera Attoban, alors qu'elle n'a jamais passé un tel accord avec la société BATI BO DESIGN;

Elle fait savoir que cette situation lui cause un réel préjudice financier puisqu'elle vient de conclure avec des opérateurs économiques, un contrat qui doit lui permettre de mettre son bien en valeur mais qu'elle ne peut pas exécuter par la faute de la défenderesse ;

Estimant donc que cette dernière occupe son terrain sans droit ni titre, elle sollicite son déguerpissement de ses lots numéros 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village, qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réplique, la société BATI BO DESIGN fait valoir qu'elle est une société exerçant dans le domaine des promotions immobilières et que dans le cadre de ses activités, elle a conclu, le 16 avril 2014, un protocole d'accord portant sur l'acquisition d'une parcelle de 6.000 m² en vue d'y bâtir des villas;

Elle précise que c'est sur une des parties de cette parcelle que la demanderesse revendique la propriété de mil six cent (1 600) m² ;

Elle fait observer qu'elle ne conteste pas la propriété de la demanderesse sur la parcelle litigieuse et qu'étant un occupant de bonne foi, elle sollicite reconventionnellement la condamnation de la demanderesse à lui rembourser à dire d'expert, le coût des constructions par elle érigées sur ladite parcelle ;

En réaction à cette réplique, madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU s'oppose à la demande reconventionnelle au motif que la défenderesse n'est pas de bonne foi puisqu'elle a construit sur son terrain sans avoir un titre définitif, le protocole d'accord dont elle se prévaut n'en étant pas un;

Rectifiant donc ses prétentions, elle sollicite additionally la

condamnation de la société BATI BO DESIGN à lui payer la somme de 10.000.000F CFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice qu'elle subit du fait de l'occupation de sa parcelle ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BATI BO DESIGN a comparu et a même fait valoir ses moyens de défense;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

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 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 » ;

En l'espèce, madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU sollicite le déguerpissement de la défenderesse des lots numéros 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de dix un millions de francs (10.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts;

La demande de déguerpissement étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi, de même que la demande reconventionnelle de la société BATI BO DESIGN;

Elles sont donc recevables;

AU FOND

La société BATI BO DESIGN sollicite reconventionnellement que le tribunal ordonne le remboursement, à dire d'expert, des sommes par elle

engagées sur la parcelle de la demanderesse ;

Celle-ci s'oppose à cette demande au motif que la société BATI BO DESIGN est de mauvaise foi puisque, sans détenir de titre définitif, elle a érigé les constructions sur ladite parcelle, à ses risques et périls;

Le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier, notamment de l'arrêté de concession définitive n°15-4421/ MCLAU/DGUF/DDU/COD-AO/KAM, en date du 18 septembre que madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU est propriétaire des lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village;

Il est également constant que la défenderesse qui occupe cette parcelle, y a érigé de constructions dont la preuve du coût n'est pas produite au dossier;

Il convient donc, pour une meilleure administration de la justice, d'accéder à la demande d'expertise de la société BATI BO DESIGN et avant dire droit, d'ordonner une expertise immobilière à l'effet de faire l'état des lieux de la parcelle formant les lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village, d'évaluer le coût des impenses y réalisées par la société BATI BO DESIGN, de donner tous autres renseignements permettant de régler le litige, de désigner pour ce faire monsieur MBENGUE ABDOULAYE RACINE, cabinet CARMEX 1, 08 BP 15 Abidjan 08, Téléphone : 22 44 29 35, Fax : 22 44 26 09 Cocody, cellulaire : 07 54 33 23, en qualité d'expert et de mettre les frais d'expertise à la charge de la société BATI BO DESIGN, conformément à l'article 67 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Sur les dépens

La procédure n'ayant pas encore connu une issue définitive, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare madame DAGNOGO LATANDJO BINTOU recevable en son action;

AVANT DIRE DROIT :

-Ordonne une expertise immobilière à l'effet de faire l'état des lieux de la parcelle formant les lots 823 et 824 îlot 102 du lotissement d'AKANDJE Village, d'évaluer le coût des impenses y réalisées par la société BATI BO DESIGN et de donner tous autres renseignements permettant de régler le

litige;

-Désigne monsieur MBENGUE ABDOULAYE RACINE, cabinet CARMEX 1, 08 BP 15 Abidjan 08, Téléphone: 22 44 29 35, Fax: 22 44 26 09 Cocody, cellulaire : 07 54 33 23, en qualité d'expert pour y procéder;

Lui impartit un délai de vingt et un jour à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport ;

Mets les frais d'expertise à la charge de la Société BATI BO DESIGN;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 07 février 2018 pour observations des parties après expertise ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 30 JAN 2018

REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 08

N° 158 Bord. 52 9

REÇU: GRATIS

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

