

30/07/18

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 JUILLET 2018**

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1573/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 18/07/2018

Affaire :

La société ENTREPRISE DE
CONSTRUCTION
d'AMENAGEMENT et de
GESTION IMMOBILIERE dite
ECAGI-GBN

(SCPA BOUAFFON GOGO &
ASSOCIES)
C/

1-MADAME KABA AWA épouse
OUATTARA

2-LA SOCIETE ASA-GROUP

DECISION
CONTRADICTOIRE

Se déclare incompétent pour connaître
du présent litige au profit du tribunal de
première instance d'Abidjan;

Mets les dépens à la charge de la société
Entreprise de Construction
d'Aménagement et de Gestion
Immobilière dite ECAGI-GBN.

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire
du 18 Juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, **messieurs
N'GUESSAN K. EUGENE, COULIBALY ADAMA et EMERUWA
EDJIKEME**, Assesseurs ;

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

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

**La Société ENTREPRISE de CONSTRUCTION
D'AMANAGEMENT et de GESTION IMMOBILIERE dite ECAGI-
GBN**, Sarl au capital de 1000.000 FCFA, dont le siège social est sis à
Abidjan Marcory, PTT près des cours Lamartine, 11 BP 668 Abidjan 11,
téléphone : 21 28 29 20, agissant aux poursuites et diligences de son
représentant légal, mais laquelle pour les présentes et leurs suites a élu
domicile à la SCPA BOUAFFON GOG & ASSOCIES, avocats à la cour ;

Demandeur;

d'une part,

Et

Madame KABA AWA épouse OUATTARA, majeure de nationalité
ivoirienne, directrice Générale de la société ASA GROUPE, demeurant à
Abidjan Cocody les deux plateaux Angré, 8^e tranche, téléphones : 22 50 72
21/ 59 36 37 72 ;

La Société ASA-GROUP, société anonyme au capital de 10.000.000
FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Angré 9^e tranche, cité
Star 14, 17 BP 1016 Abidjan 17, téléphones : 22 50 72 21/ 59 36 37 72,
prise en la personne de son représentant légal ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 25 avril 2018, l'affaire a été
appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge ABOUT OLGA
N'GUESSAN épouse ZAH et la cause a été renvoyée au 30 mai 2018 pour



être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 682/2018 ;

A l'audience du 30 mai 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 juin 2018 ;

A cette date, le délibéré a été rabattu et renvoyé au 27 juin 2018 pour observations des parties sur la compétence du tribunal et la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 18 juillet 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

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 en date du 18 avril 2018, la société Entreprise de Construction d'Aménagement et de Gestion Immobilière dite ECAGI-GBN a fait servir assignation à madame KABA AWA épouse OUATTARA et à la société ASA-GROUP d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 25 avril 2018 aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bien fondée ;

-Constater qu'elle est propriétaire de l'îlot 58 du lotissement dit « AGOUAPI Résidentiel» sis dans la commune de Bingerville;

-Ordonner en conséquence le déguerpissement de madame KABA A WA Epse OUATTARA et de la société ASA-GROUP desdits lieux tant de leur personne, de leurs biens, que de tout occupants de leur chef, ainsi que la démolition à leurs frais, des constructions y érigées;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

-Condamner les défendeurs aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, la société Entreprise de Construction d'Aménagement et de Gestion Immobilière dite ECAGI-GBN expose que le 06 juillet 2010, elle a signé avec monsieur Hyacinthe Marie Célestin AKWANY NIANKOU, une convention en vertu de laquelle elle a procédé au lotissement dénommé « AGOUAPI Résidentiel» sis à Adjamé

Bingerville ;

Elle ajoute que ce lotissement a été approuvé suivant l'arrêté ministériel N°12-0005/ MCAU/DGUF /DU/SDAF du 05 Mars 2012 et qu'en compensation des travaux par elle effectués, l'îlot 58 dudit lotissement lui a été attribué

Elle explique qu'ayant constaté une occupation illicite de son lot, elle en a informé les services compétents du Ministère de la Construction, du Logement de l'Assainissement et de l'Urbanisme et que le 11 janvier 2016, le Service Contentieux dudit Ministère a adressé une mise en demeure de déguerpissement à la société ASA-GROUP occupant ladite parcelle ;

Elle souligne que le 12 Janvier 2016, la mise en demeure de déguerpissement a été notifiée à Dame KABA A WA Epse OUATTARA par exploit d'huissier;

En dépit de cette mise en demeure, poursuit-elle, madame KABA AWA Epse OUATTARA et la société ASA-Group SA ont entrepris d'ériger des constructions l'îlot sus référencé, sans aucun titre ni droit;

Selon elle, ces constructions qui constituent une véritable voie de fait qui lui cause réel préjudice, puisqu'il est urgent pour elle d'entrer en jouissance de son bien illégalement occupé par des occupantes sans titre ni droit ;

C'est pourquoi, elle sollicite le tribunal à l'effet d'ordonner le déguerpissement des défenderesses de sa parcelle tant de leur personne, de leurs biens, que de tout occupants de leur chef, ainsi que la démolition à leurs frais des constructions y érigées ;

En réplique, madame KABA AWA épouse OUATTARA et la société ASA-GROUP soulèvent in limine litis l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut de qualité de la demanderesse, au motif qu'en violation de la législation ivoirienne en la matière elle ne justifie pas sa qualité de propriétaire du terrain litigieux par la production d'un arrêté de concession définitive;

Elles sollicitent en outre la mise hors de cause de madame KABA AWA épouse OUATTARA, au motif qu'elle n'est que la représentante légale de la société ASA-GROUP dont la personnalité juridique est différente de la sienne;

Sur le fond, les défenderesses expliquent que dans le cadre de la réalisation de son objet social, la société ASA GROUP a sollicité et obtenu de l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF, l'acquisition, parmi les terrains immatriculés au nom de l'Etat, du lot 1 de l'îlot 58, d'une

superficie de 16.568 m2 sis à Adjamé-Bingerville quartier AGOUAPI Résidentiel ;

Elles indiquent qu'il a été décidé de la matérialisation de la cession dudit terrain, suivant convention en date du 05 octobre 2015 et qu'en exécution de son obligation de paiement, la société ASA GROUP s'est acquittée de la somme totale de 165.680.000 F CFA, en plus de celle de 9.775.120 F CFA au titre des frais d'ouverture de dossier, contre délivrance d'une attestation de paiement en date du 17 mars 2016;

Elles font savoir que se conformant à la procédure domaniale, la société ASA GROUP s'est fait délivrer une « attestation de propriété » qui est en réalité une attestation d'attribution villageoise, dûment signée par le Chef du Village d'Adjamé-Bingerville, établissant ainsi sa qualité d'attributaire unique dudit terrain;

Fort de cette qualité, poursuivent-elles, celle-ci a saisi les services du Ministère de la Construction en vue de l'obtention d'un arrêté de concession définitive sur le lot sus indiqué et s'est vue délivrer par la Direction du Domaine Urbain, une attestation domaniale, le 22 mars 2017, avant de s'acquitter auprès du service du guichet unique du foncier et de l'habitat, de la somme de 350.000 F CFA au titre de l'ordre de recette des droits domaniaux;

Estimant que la demanderesse ne produit pas son titre de propriété sur le lot revendiqué, elle sollicite que le tribunal déclare son action mal fondée et l'en déboute ;

En réaction à cette réplique, la société ECAGI-GBN s'oppose à l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par les défenderesses, prétendant qu'elle détient sur le lot litigieux, une lettre d'attribution en date du 31 Août 2012, délivrée par le sous-préfet de Bingerville ;

Elle précise que cette lettre d'attribution, qui est antérieure à la prétendue vente dont se prévalent la société ASA GROUPE et madame KABA AWA épouse OUATTARA, n'a jamais fait l'objet d'annulation de la part de l'Administration ;

Sur le fond, elle fait observer que la convention de cession signée avec l'AGEF sur la parcelle litigieuse, dont les défenderesses se prévalent ne peut produire aucun effet de droit, puisque s'agissant d'une convention de cession d'une parcelle de terrain urbain, elle ne peut être faite par acte sous-seing privé, aux termes de l'article 8 de la loi N°70-209 du 10 mars 1970 ;

Au demeurant, fait-elle noter, cette cession faite par l'AGEF, l'a été en fraude de ses droits, étant seule attributaire de l'ilot 58, de sorte qu'elle ne

lui est pas opposable;

Selon elle, c'est ce caractère frauduleux de la prétendue cession, qui a incité les services compétents du Ministère de la Construction a notifié une mise en demeure de déguerpissement à madame KABA AWA et à la société ASA GROUPE, dès le 12 janvier 2016 ;

Elle maintient donc ses demandes et sollicite que le tribunal y fasse droit ;

Résistant à ces derniers moyens, madame KABA AWA épouse OUATTARA et la société ASA-GROUP soutiennent que contrairement à ce que prétend la société ECAGI-GBN, l'acte de cession critiqué a été signé le 05 octobre 2015 avec l'Agence de Gestion Foncière, qui est une structure à participation mixte chargée d'une mission d'intérêt public, à savoir la mise à disposition de terrains viabilisés au profit des particuliers ;

Elles font remarquer qu'il ressort du préambule de ladite convention de cession que l'ilot n° 58 objet du litige est entré dans le patrimoine de l'AGEF en vertu d'un protocole d'accord de purge des droits coutumiers n° AGEF/DAJC/PDA/023/2015 en date du 10 septembre 2015 et que ce sont les droits réels ainsi détenus sur cet immeuble par l'AGEF qui lui ont été cédés ;

Elles insistent sur le fait que la lettre d'attribution dont se prévaut la demanderesse reste un titre précaire car elle date de 2012, et dans le courant de l'année 2015, les parcelles concernées étaient encore des terrains villageois, qui sont entrés dans le patrimoine de l'AGEF par les effets du protocole d'accord de purge des droits sus indiqué;

Elles estiment qu'à la date dudit protocole, les droits de la demanderesse étaient remis en cause, puisque selon les propres termes du document dont elle se prévaut, son bénéficiaire encourait un retrait d'office à défaut de mise en valeur dans un délai de deux ans, de la parcelle sur laquelle elle portait ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a invité les parties à faire des observations sur son incompétence qu'il soulève d'office;

Aucune observation n'ayant été faite, il a décidé ce qui suit :

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame KABA AWA épouse OUATTARA et la société ASA-GROUP ont comparu et ont même fait valoir leurs 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, la demanderesse sollicite le déguerpissement des défenderesses de la parcelle de terrain qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef et la démolition, à leurs frais des constructions y érigées;

Le taux du litige étant indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort;

Sur la compétence du tribunal de céans

Aux termes de l'article 3 de loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : « *la compétence des juridictions de commerce est déterminée par la présente loi et éventuellement par les lois spéciales* »

En outre, l'article 9 de la même loi dispose que : « *les juridictions de commerce connaissent :*

-des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ;

-des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général. » ;

Il ressort de ces textes, que la compétence du Tribunal de commerce est déterminée soit par un élément objectif tenant à la nature commerciale de la contestation soit par un élément subjectif ayant trait à la qualité de commerçant des parties au procès à condition que le litige ait un caractère commercial ou par un texte spécial;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la société Entreprise de Construction d'Aménagement et de Gestion Immobilière dite ECAGI-GBN, SARL et la société ASA-GROUP, SA, sont des sociétés commerciales par la forme contrairement à madame KABA AWA épouse OUATTARA qui est une personne physique non commerçante;

Il est également constant que le présent litige se rapporte à la revendication par la demanderesse de la propriété de la parcelle formant l'ilot n°58 du lotissement dénommé « AGOUAPI Résidentiel » sis à Adjamé Bingerville ;

Le tribunal constate à l'analyse des pièces et autres éléments du dossier que la société ASA se prétend propriétaire du terrain litigieux en vertu d'une lettre d'attribution en date du 31 Août 2012, délivrée par le sous-préfet de Bingerville, tandis que la société ECAGI GBN se prévaut d'une attestation d'attribution villageoise, dûment signée par le Chef du Village d'Adjamé-Bingerville ainsi que d'une attestation domaniale, délivrée par la Direction du Domaine Urbain, le 22 mars 2017;

Il s'ensuit que dans la présente instance, deux administratifs sont en conflit ;

Or, l'appréciation de ces actes conduit à se prononcer sur leur régularité ou sur leur valeur, ce qui ne relève pas de la compétence de la juridiction de ce siège dont les attributions sont prévues par les textes précités, mais de celle du tribunal de première instance d'Abidjan, juridiction de plein contentieux ;

En conséquence, il y a lieu de se déclarer incompétent au profit de ce tribunal et de mettre les dépens de l'instance à la charge du demandeur;

PAR CES MOTIFS

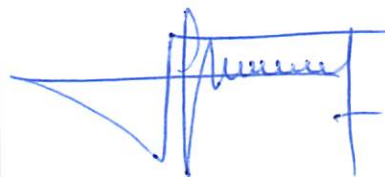
Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Se déclare incompétent pour connaître du présent litige au profit du tribunal de première instance d'Abidjan;

Mets les dépens à la charge de la société Entreprise de Construction d'Aménagement et de Gestion Immobilière dite ECAGI-GBN.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



1800

n° 00282743

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 07 SEPT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 78
N° 1482 Bord 501 28
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

