

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline Travail

T.J

N° 230/19  
DU 22/03/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 22 MARS 2019

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE  
ET COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi 22 mars deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

**Monsieur TAYORO FRANCK-THIMOTHEE**, Président de Chambre, Président ;

**M.TRAORE N'GUESSAN  
YACOUBA**

**Mme OGNI SEKA ANGELINE et Mme MAO  
CHAULT EPOUSE SERI**, Conseillers à la Cour, Membres ;

(Me COULIBALY BABA)

Avec l'assistance de Maître **TOMIN MALA JULIETTE**,  
Greffier ;

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

CONTRE

ENTRE : **Monsieur TRAORE N'GUESSAN  
YACOUBA**, né le 02 novembre 1972 à Divo, Entrepreneur,  
de nationalité ivoirienne, domicilié à Cocody Angré Star, CP  
06 5669 Abidjan 06.

**LA SOCIETE BATIM-CI**  
(Me DAGO ALAIN SEM  
HACAGUI)

APPELANT ;

Représenté et concluant par le canal de Maître  
COULIBALY BABA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan,  
son conseil ;

D'UNE PART ;

ET : LA SOCIETE BATIM-CI, Société anonyme, dont le  
siège social est sis à Abidjan Cocody Angre, 21 BP 1970 Abidjan  
21, ayant pour représentant légal Monsieur JERÔME  
COURBON, Directeur Général, domicilié en cette qualité au  
siège social de ladite société ;

INTIMEE ;



**GROSSE  
EXEMPTION**  
Délivrée, le 14/6/19  
à M. Dago Alain

Représentée et concluant par le canal de Maître DAGO ALAIN SEM HACAGUI, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, son conseil ;

**D'AUTRE PART ;**

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

**FAITS** : le Tribunal du Commerce d'Abidjan statuant en la cause en matière commerciale et en premier ressort, a rendu le jugement Contradictoire RG 639/2016 du 15/04/2016, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit d'appel en date du 07 JUILLET 2016, Monsieur TRAORE N'GUESSAN YACOUBA a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même exploit cité la SOCIETE BATIM-CI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 26 juillet 2016 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cet exploit, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1649 de l'année 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 22/03/2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 22 juin 2018, la cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

**LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit de Maître TOGNIN TIENE huissier de justice, en date du 07 Juillet 2016, Monsieur TRAORE N'GUESSAN YACOUBA interjetait appel du jugement commercial RG n°639 en date du 15 avril 2016 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, et dont le dispositif est ainsi libellé :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée ;

Reçoit la société BATIM-CI en son action ;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne le déguerpissement de Monsieur TRAORE N'GUESSAN YACOUBA de la villa n°105 de l'opération immobilière « STAR 11 », initiée par BATIM-CI, réservée pour Monsieur SYLLA OUMAR ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ; condamne le défendeur aux entiers dépens de l'instance » ;

Pour soutenir son acte d'appel, Monsieur TRAORE N'GUESSAN YACOUBA expose que Monsieur SYLLA OUMAR propriétaire de l'immeuble objet du titre foncier n°102986 de Bingerville/Cocody, lot 105 ilot 12, d'une contenance de 283 m<sup>2</sup>, sis à Cocody les II Plateaux, 8<sup>ème</sup> tranche, acquis avec la société BATIM-CI, le lui cédait régulièrement devant Me OBROU Guillaume, Notaire au prix de 26.000.000FCFA ; que faute pour lui de s'acquitter de la totalité du montant des frais d'acte notarié et de mutation, le Notaire fait des difficultés pour lui délivrer l'acte de vente ; que c'est dans l'attente de finaliser les formalités d'acquisition que la société BATIM-CI l'ancien propriétaire l'assignait devant le juge du Tribunal du Commerce, en déguerpissement ;

TRAORE N'GUESSAN reproche au premier juge d'avoir déclaré l'action de la société BATIM-CI recevable, alors qu'elle n'a aucune qualité ni d'intérêt à agir ; qu'elle explique que l'intimée est l'ancienne propriétaire qui par la vente de la maison à Monsieur SYLLA OUMAR, ne détient plus de droit sur la maison de sorte qu'il ne dispose d'aucune qualité à agir ; que la maison n'étant plus sa propriété, il n'a plus d'intérêt à agir pour réclamer un quelconque droit ; qu'en outre, il rejette les prétentions de l'intimée, selon lesquelles il n'a ni droit, ni titre sur l'immeuble querellé ; qu'il indique que contrairement aux prétentions de la société BATIM-CI, l'immeuble qu'il occupe lui a été régulièrement cédé par monsieur SYLLA OUMAR, avec lequel il a signé un contrat de vente devant le notaire ; qu'étant acquéreur du fonds litigieux, son déguerpissement ne saurait être sollicité ;

En retour la société BATIM-CI conclut pour dire qu'en 1998, elle a initié une opération immobilière à Abidjan Cocody deux plateaux, Angré 8<sup>ème</sup> tranche, dénommée « STAR 11 », pour la réalisation de 117 logements, sur une parcelle de terrain d'une superficie de 47.378 mètres carré ; que Monsieur SYLLA OUMAR né le 1<sup>er</sup> janvier 1954 à Gagnoa, de nationalité ivoirienne, 02 BP 282 Abidjan 01, téléphone 07.08.22.23, a souscrit à cette opération immobilière en réservant la villa à construire sur le lot n°105, ; que le 16 décembre 1998, Monsieur SYLLA OUMAR après différents versements soldait le prix de la villa réservée, en réglant la somme de 8.553.000FCFA ; que depuis cette date, Monsieur SYLLA OUMAR est resté injoignable et introuvable, de sorte qu'il n'a pu signer l'acte notarié de vente et que la villa n'a pu lui être livrée ;

Continuant, la société BATIM-CI, ajoute que c'est en décembre 2015 que Monsieur SYLLA OUMAR réapparaissait et expliquait que sa longue absence était justifiée par le fait qu'il avait connu des problèmes de santé ; aussi adressait-il un courrier à la société BATIM-CI le 16 décembre 2015, dans lequel il sollicitait la livraison de sa villa, mais informait que la villa serait occupée par une personne inconnue de lui ; pour vérification, la société BATIM-CI commettait un huissier de justice à l'effet de procéder à un constat ; il ressort du procès-verbal en date du 28 décembre 2015 que la villa a fait l'objet de travaux de modification et est clôturée, fermée par un portail et un portillon métallique ; que suite à, ses investigation, la société BATIM-CI apprenait que la villa serait occupée par le nommé TRAORE N'GUESSAN ; qu'elle

n'a pas installé et avec lequel elle n'a passé aucune convention, elle lui adressait une sommation suivant exploit d'huissier en date du 13 janvier 2016, d'avoir à libérer immédiatement les lieux ; que pour toute réponse, Monsieur TRAORE N'GUESSAN signifiait à la société BATIM-CI, un exploit portant protestation à la sommation, suivant exploit d'huissier de justice en date du 19 janvier 2016, indiquant que la villa n°105, par lui occupée était sa propriété pour l'avoir acquis d'un certain Monsieur SYLLA OUMAR, sans produire aucune pièces justificatives ; que pour la préservation de ses droits la société BATIM-CI saisissait la juridiction commerciale qui ordonnait l'expulsion de l'appelant ;

### **SUR CE ;**

Attendu que la société BATIM-CI a conclu, que la procédure doit être déclarée contradictoire ;

### **En la forme :**

Attendu que la société BATIM-CI soulève l'irrecevabilité de l'appel de Monsieur TRAORE N'GUESSAN aux moyens que l'acte intitulé Avenir d'audience n'indique pas la juridiction devant laquelle à comparaître ; qu'il y a violation de l'article 3 du code de procédure civile ;

Attendu qu'il est de jurisprudence que la nullité sanctionnant les mentions figurant à l'article 246 du code de procédure civile, commerciale et administrative, sont d'ordre relative, ainsi la partie qui les invoquent doit démontrer d'un préjudice personnel souffert ; que la société BATIM-CI ne démontre pas d'un préjudice souffert du fait de la non indication de la juridiction devant laquelle l'affaire doit être évoquée, conformément à l'article 33 du code de procédure civile, commerciale et administrative, surtout qu'elle a conclu et défendu son droit ; qu'il y a lieu de rejeter cette exception d'irrecevabilité ;

Attendu qu'il est fait grief au premier juge d'avoir déclaré recevable l'action de la société BATIM-CI, alors qu'elle ne justifie pas d'un intérêt personnel, actuel et protégé par la loi ; qu'en outre elle ne possède pas la qualité requise pour ester en justice ; que la société BATIM-CI ayant cédé ses droits à Monsieur SYLLA OUMAR, n'a plus intérêt pour agir, et la qualité parce que n'étant pas le propriétaire de la villa, ayant cédé ses droits sur la maison ; que la décision du premier juge viole les dispositions de l'article 3 du code de procédure civile ;

Attendu que l'intérêt pour agir peut se définir à l'importance qu'à une personne de voir son droit protégé ; que cette notion qui se confond à la qualité qui est le lien unissant le droit violé et l'action, donc pouvoir justifier d'un intérêt pour agir ; qu'en l'espèce, la société BATIM-CI est la société ayant initié l'opération immobilière ; qu'à ce titre il s'attache un droit à protéger son droit de constructeur, et de détenteur de droit de propriété ; qu'il a donc intérêt et qualité à agir ; que le premier juge en déclarant l'action de la société BATIM-CI recevable n'a pas violé l'article 3 du code de procédure civile ;

**Au fond :**

Attendu que TRAORE N'GUESSAN allègue que c'est à tort que le Tribunal a ordonné son déguerpissement de la villa occupée, parce qu'il n'est pas un occupant sans droit, ni titre pour avoir régulièrement acquis l'immeuble de monsieur SYLLA OUMAR ; que les deux parties ont conclu un contrat de vente devant notaire ; que les formalités de mutation sont en cours chez le notaire ;

Attendu qu'il n'est pas contesté par les parties que la villa querellée, fait partie d'une opération immobilière de la société BATIM-CI, qu'à ce titre elle est la seule propriétaire de ladite villa tant qu'elle n'a pas encore accompli un acte de mutation devant notaire ; qu'il ressort des pièces qu'elle a versé au dossier notamment le contrat de réservation, et les différents reçus que seul Monsieur SYLLA OUMAR né le 1<sup>er</sup> janvier 1954 à GAGNOA, titulaire de la Carte Nationale d'Identité n°940830100728 01BP 282 ABIDJAN 01 est connu de ses fichiers ; qu'elle n'a pu transmettre des droits à SYLLA OUMAR, né le 23 avril à Danané, adresse postale, 13 BP 3456 Abidjan 13, Carte Nationale d'Identité n°97143860 établie le 13 avril 1997 ; et dont TRAORE N'GUESSAN dit détenir ses droits ; que ce SYLLA OUMAR ne détenant aucun droit sur la villa n°105 de l'opération « STAR 11 », n'a pu valablement les transmettre à TRAORE N'GUESSAN ; qu'en outre l'appelant ne produit aucun acte notarié ou un titre de propriété pouvant justifier son maintien dans la villa ; que c'est à bon droit que le premier juge a ordonné son déguerpissement ; que la décision doit être confirmée ;

**PAR CES MOTIFS :**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;



En la forme :

Rejette l'exception d'irrecevabilité de la société BATIM-CI ;

Rejette également l'exception d'irrecevabilité du défaut d'intérêt et de qualité à agir de la société BATIM-CI, soulevé par Monsieur TRAORE N'GUESSAN ;

Au fond :

Dit Monsieur TRAORE N'GUESSAN mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement n°RG 639/16 du 15 avril 2016, rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Met les dépens à la charge de TRAORE N'GUESSAN.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.



MS002828/10

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 03 MAI 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 98 F° 253  
N° 522 Bord. 146  
REÇU : Vingt quatre mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre



RECEU : Vingt quatre mille francs  
N° .....  
REGISTRE A.V. ....  
Le .....  
D. R. 24.000 francs  
ENREGISTRE A.V. LATEAU  
0 3 MAI 2012