

3000  
ME

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
RG N°0523/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 24/04/2019

Affaire :

1-LA SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIÈRE ELDORIA

2-Maître MARIE THERESE  
POLNEAU-DOUAMBA

(Cabinet GUIRO & ASSOCIES)

C/

1-LA SOCIETE BANKING  
INTERNATIONAL CORPORATION  
PARTNERS GROUP COTE D'IVOIRE  
dite BICP GROUP CI

2-LA COMMUNAUTE VILAGEOISE  
D'ABOUABOU

3-LE CONSERVATEUR DE LA  
PROPRIETE FONCIERE ET DES  
HYPOTHEQUES D'ABIDJAN SUD

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevable l'action initiée à l'égard de la Communauté Villageoise d'Abouabou pour défaut de capacité à défendre ;

Déclare recevable l'action de la SCI ELDORIA et de Maître MARIE THERESE POLNEAU-DOUAMBA à l'égard de la société BANKING INTERNATIONAL CORPORATION PARTNERS GROUP COTE D'IVOIRE et du Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Treichville ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Condamne les demandeurs aux dépens de l'instance.



## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-quatre Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,  
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO, BERET ADAM'S et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître AMALAMAN ANNE-MARIE, Greffier ;

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

**1-La Société Civile Immobilière ELDORIA**, au capital de 1.000.000FCFA, sise à Abidjan cocody les II Plateaux 7<sup>ème</sup> tranche, 01 BP 2071 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de ses représentants légaux messieurs AGBANGBATIN A. GILBERT et BAMBA MAMADOU ;

**2-Maître Marie Therse POLNEAU-DOUAMBA**, Notaire à Abidjan, cabinet sis à Abidjan Marcory ;

Lesquelles pour les besoins des présentes et ses poursuites font élection de domicile au Cabinet GUIRO & ASSOCIES, avocat à la Cour, y demeurant Abidjan Cocody boulevard de France, immeuble appy au-dessus de NSIA BANUQE, 2<sup>ème</sup> étage, porte de gauche, escalier B, Tel : 22 44 39 03, 08 BP 1256 Abidjan 08 ;

Demanderesses;

D'une part ;

Et ;

**1-La Société Banking International Corporation Partners Group Cote d'Ivoire dite BICP GROUP CI**, société à responsabilité limité, au capital de 5.000.000FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Treichville près du restaurant notre Dame, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, en ses bureaux ;

**2- LA COMMUNAUTE VILAGEOISE D'ABOUABOU**, représentée par monsieur ABOYA NANGUI EMMANUEL, chef du village d'Abouabou, demeurant à Abouabou à son domicile ;

1  
M 6 19  
en  
Cuvv

**3- Le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques d'Abidjan Sud**, en ses bureaux sis à Abidjan Treichville, Avenue 8 côté immeuble NANA YAMOUSSO;

Défendeurs;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 13 février 2019, la cause a été appelée à cette date;

Le tribunal après avoir constaté la non conciliation des parties a ordonné une mise en état, confiée au juge ZUNON JOEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 13 mars 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°356/2019 ;

A l'audience du 13 mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 avril 2019 ;

A cette audience, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 24 avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï 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 d'huissier en date du 04 février 2019, la SCI ELDORIA et Maître MARIE THERSE POLNEAU-DOUMBA ont fait servir assignation à la société BANKING INTERNATIONAL CORPORATION PARTNERS GROUP COTE D'IVOIRE dite BICP GROUP CI, la communauté villageoise d'Abouabou, représentée par monsieur ABOYA NANGUI EMMANUEL et le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 13 février 2019, aux fins d'entendre:

-ordonner au conservateur de l'inscrire au livre foncier en qualité de propriétaire de la parcelle de terrain sise à Abidjan, commune de Port-Bouët route de Grand Bassam, objet de l'arrêté de concession définitive N° 17-0813/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AE1/kev délivré le 05 octobre 2017 ;

-lui ordonner de faire la mutation dudit arrêté en son nom et lui

délivrer un certificat foncier, le tout sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que la société BICP GROUP CI a acquis de la communauté villageoise d'Abouabou une parcelle de 160.821 m<sup>2</sup>, sur laquelle elle devait édifier 73 logements ;

Ils ajoutent que cette dernière leur a fait un acompte et puisqu'elle n'arrivait pas à payer le reliquat, les villageois ont décidé de lui restituer le montant de l'acompte et le coût des impenses qu'elle a édifiés sur la parcelle ;

C'est ainsi que disent-ils, la SCI ELDORIA s'est portée acquéreur de la parcelle à hauteur de 500.000.000 FCFA ;

Ils relèvent que les formalités de création du certificat de propriété à l'égard de la BICP GROUP CI étant déjà en cours, les parties ont signé une promesse de vente en date des 29 novembre 2013 et 13 mai 2014, en vertu de laquelle, la SCI ELDORIA s'est engagée à verser la somme de 108.000.000 FCFA à titre d'acompte à la BICP GROUP CI et à payer le reliquat après la délivrance du certificat de propriété foncière au nom de la BICP GROUP CI, dans un délai d'une année, et la mutation en son nom du titre de propriété ;

Ainsi, poursuivent-ils, le reliquat de 320.000.000 FCFA du coût du terrain a été déposé chez le notaire qui attend la mutation avant tout versement à la BICP GROUP CI ;

Ils allèguent que la BICP GROUP CI a obtenu un ACD portant sur une superficie de 103.509 m<sup>2</sup>, puisque, du fait de la construction de la nouvelle autoroute, la superficie de la parcelle a été ramenée à 119.614 m<sup>2</sup> ; toutefois, elle refuse de procéder à la mutation de la parcelle en son nom ;

Ils soulignent que la SCI ELDORIA lui a servi une mise en demeure en date du 13 septembre 2018 d'avoir à lui remettre l'original de l'ACD et ses statuts, et que ladite mise en demeure est demeurée sans suite ;

C'est pourquoi, ils demandent au tribunal d'ordonner au conservateur d'inscrire la SCI ELDORIA au livre foncier en qualité de propriétaire de la parcelle de terrain sise à Abidjan, commune de Port Bouet route de Grand Bassam, objet de l'arrêté N°17-0813/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AE1/kev délivré le 05 octobre 2017, de faire la mutation de l'arrêté de concession définitive en son nom et lui délivrer un certificat foncier, le tout sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard ;

Les défendeurs n'ont pas fait valoir leurs moyens de défense ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société BANKING INTERNATIONAL CORPORATION PARTNERS GROUP COTE D'IVOIRE dite BICP GROUP CI, la communauté villageoise d'Abouabou, représentée par monsieur ABOYA NANGUI EMMANUEL et le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques ont tous eu connaissance de la procédure ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 CFA 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 CFA »;*

En l'espèce, la demanderesse prie le tribunal d'ordonner au conservateur de l'inscrire au livre foncier en qualité de propriétaire de la parcelle de terrain sise à Abidjan, commune de Port Bouet route de Grand Bassam, objet de l'arrêté N°17-0813/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AE1/kev délivré le 05 octobre 2017 , de faire la mutation de l'arrêté de concession définitive en son nom et lui délivrer un certificat foncier, le tout sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard ;

La demande étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

#### **Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de capacité à agir de la communauté villageoise d'Abouabou**

Aux termes de l'article 3 du code civil : « *l'action n'est recevable que si le demandeur :*

*1° Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel,*

*2° A la qualité pour agir en justice,*

*3° possède la capacité pour agir en justice » ;*

Il résulte de la lecture combinée de ces deux textes que, pour agir en justice, ou pour se voir traduire en justice, outre l'intérêt et la

qualité pour agir, l'action n'est recevable que lorsque le demandeur ou le défendeur a la capacité pour agir en justice ;

Cette capacité pour agir doit également exister en la personne du défendeur ;

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *Toute personne, physique ou morale, peut agir devant les juridictions de la République de Côte d'Ivoire, en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit.* »

*Toute personne, physique ou morale, peut dans tous les cas, être appelée devant ces juridictions à l'effet de défendre à une action dirigée contre elle* » ;

Il résulte de ces dispositions que seules les personnes dotées de la personnalité juridique peuvent attirer ou être attirées devant les juridictions ivoiriennes et que pour agir en justice, il faut avoir la capacité pour le faire ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse de l'acte d'assignation que la communauté village d'Abouabou a été assignée comme une entité autonome alors qu'elle n'a pas de personnalité juridique sauf pour le demandeur à justifier cette qualité ;

En l'espèce, aucune pièce n'ayant été produite dans ce sens, il y a lieu de dire que la communauté villageoise d'Abouabo n'a pas la capacité à être attirée en justice ;

Il y a lieu de déclarer l'action irrecevable à son égard pour défaut de capacité à défendre ;

L'action ayant été régulièrement initiée à l'égard des autres défendeurs, il y a lieu de la déclarer recevable ;

## **AU FOND**

### **Sur les demandes d'inscription au titre foncier et mutation**

Les demandeurs prient le tribunal d'ordonner au conservateur de d'inscrire la SCI ELDORIA au livre foncier en qualité de propriétaire de la parcelle de terrain objet du titre foncier N° 128.943, de la circonscription foncière de Port-Bouet, sise à Abidjan, commune de Port-Bouet route de Grand Bassam, objet de l'arrêté N°17-0813/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AE1/kev, délivré le 05 octobre 2017 et de faire la mutation de l'arrêté de concession définitive en son nom et lui délivrer un certificat foncier ;

Le tribunal constate toutefois, que ledit arrêté concède à titre définitif la propriété de la parcelle querellée à la société BICP GROUP CI ;

En outre, aucune pièce au dossier ne rapporte la preuve que ladite société a été dépossédée de ladite parcelle ;

Dès lors, les demandeurs sont mal fondés à solliciter l'inscription de la SCI ELDORIA au livre foncier en qualité de propriétaire et la mutation en son nom de la parcelle sus invoquée ;

Il y a lieu dans ces conditions de la déclarer mal fondée en ce chef de demande et de la débouter ;

### **Sur les dépens**

Les demandeurs succombent à l'instance ;  
Il y a lieu de les condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action initiée à l'égard de la Communauté Villageoise d'Abouabou pour défaut de capacité à défendre ;

Déclare recevable l'action de la SCI ELDORIA et de Maître MARIE-THERSE POLNEAU-DOUAMBA à l'égard de la société BANKING INTERNATIONAL CORPORATION PARTNERS GROUP COTE D'IVOIRE dite BICP GROUP CI et du Conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Treichville ;

Les y dit mal fondés ;

Les en déboute ;

Condamne les demanderesses aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° QU : UD 282817

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 12 JUN 2019.....  
REGISTRE A.J. Vol..... 45 Fº ..... 45  
N°..... 922 Bord..... 354 I..... 60

REÇU : Dix huit mille francs

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