

COUR D'APPEL DE COMMERCE

D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1113/2018

RG N°1303/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
AVANT DIRE DROIT
du 28/03/2019

Affaire :

Les ayants-droit de feu KOUASSI
LENOIR André à savoir :

- 1- Madame KOUASSI ADJOUA Arline
- 2- Madame KOUASSI LENOIR Odile Ahou
- 3- Monsieur KOUASSI LENOIR Kouakou César
- 4- Monsieur KOUASSI LENOIR Pierre
- 5- Madame KOUASSI LENOIR N'DRI Lisette
- 6- Madame KOUASSI AKISSI Justine
- 7- Madame KOUASSI LENOIR Ginette
- 8- Madame KOUASSI LENOIR AMOIN Madeleine
- 9- Monsieur KOUASSI LENOIR BROU Marcel
- 10- madame LENOIR Eliane
- 11- Monsieur KOUASSI LENOIR KOUADIO Emmanuel
- 12- Madame KOUASSI LENOIR Joceline Akissi
- 13- Madame KOUASSI LENOIR Brigitte KOKORE
- 14- Monsieur KOUASSI LENOIR KONAN KOKORE Jean-Claude
- 15- Monsieur LENOIR Sylvain KONAN KOKORE
- 16- Madame KOUASSI LENOIR AMA Marie-Claude
- 17- Madame KOUASSI LENOIR Diane Stéphane
- 18- Monsieur KOUASSI LENOIR Joseph Eric
- 19- Monsieur KOUASSI LENOIR Germain
- 20- Madame KOUASSI LENOIR Milca AMOIN Ahibet
- 21- Monsieur KOUASSI LENOIR N'DA KOUAKOU Arsène
- 22- Madame KOUASSI LENOIR N'DA AHOU Marina
- 23- Madame KOUASSI LENOIR AFFROUMOU Eva
- 24- Monsieur KOUASSI LENOIR KONAN Scenez
- 25- Madame KOUASSI LENOIR Dina Marie-Laure Pégui
- 26- Monsieur KOUASSI LENOIR Eugène Hermann
- 27- Monsieur KOUASSI LENOIR DJA N'GUESSAN Abel

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 28 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi vingt-huit mars de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE Aminata épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Messieurs YAO YAO JULES, Madame GALE DJOKO MARIA épouse DADJE, DICOH BALAMINE, N'GUESSAN GILBERT, ALLAH KOUAME, DOSSO IBRAHIMA Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU**, Greffier ;

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

1- Madame KOUASSI ADJOUA Arline, née le 11 juillet 1943 à Konan-Kokorékro (Toumodi) de nationalité ivoirienne ;

2- Madame KOUASSI LENOIR Odile Ahou, née le 24 Octobre 1945 à Treichville de nationalité ivoirienne ;

3- Monsieur KOUASSI LENOIR Kouakou César, né le 26 Mai 1949 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

4- Monsieur KOUASSI LENOIR Pierre, né le 28 Décembre 1950 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

5- Madame KOUASSI LENOIR N'DRI Lisette, née le 13 septembre 1952 à Konan-kokorekro (Toumodi), de nationalité ivoirienne ;

6- Madame KOUASSI AKISSI Justine, née le 27 septembre 1954 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

7- Madame KOUASSI LENOIR Ginette, née le 29 avril 1957 à Assouba (Aboisso) de nationalité ivoirienne

KOUASSI Yolande AMELAN, leur mère
29- Par représentation de feu
KOUASSI LENOIR AKISSI Germaine,
leur mère :

(Maître Armel Thierry LIKANE)

Contre

LA SOCIETE GENERALE DE
BANQUES EN CÔTE D'IVOIRE
(La SCPA SORO, BAKO & Associés)

DECISION :

Contradictoire

Vu les jugements avant-dire droit
N°1113/2018 en date du 07 Juin 2018 et
N° 1113/2018 du 28/03/2019 ;

Avant-dire-droit :

Ordonne une nouvelle expertise en
matière immobilière ;

Désigne pour y procéder Monsieur ZADI
KORE, ingénieur-expert, agréé près la
Cour d'Appel d'Abidjan, directeur du
cabinet Geza Expertises, sis à Cocody
Cité des Arts, 20 BP 402 Abidjan 20-CI,
tel 22522487071, 225.44.29.91,
09535353, email Zadi.geza@gmail.com,
en qualité d'expert en évaluation
immobilière ;

Dit que l'expert sus désigné aura pour
mission de déterminer l'indemnité
d'occupation due par la Société Générale
de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI
relativement à la valeur de la partie de la
parcelle des défendeurs qu'elle occupe
effectivement tant de sa personne, de
ses biens que de tous occupants de son
chef ;

Impartit à l'expert un délai d'un mois pour
accomplir sa mission et rendre son
rapport, à compter de la notification du
présent jugement ;

Dit que les frais d'expertise seront
supportés par la Société Générale de
Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI ;

Dit que l'expert déposera son rapport au
Greffre du Tribunal de céans ;

Renvoie la cause et les parties à
l'audience du 09 mai 2019 pour dépôt
dudit rapport.

Réserve les dépens.

8- Madame KOUASSI LENOIR AMOIN Madeleine, née le 1^{er}
Novembre 1957 à Toumodi, de nationalité ivoirienne ;

9- Monsieur KOUASSI LENOIR BROU Marcel, né le 16 janvier
1959 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

10- madame LENOIR Eliane, née le 26 avril 1963 à Treichville, de
nationalité ivoirienne ;

11- Monsieur KOUASSI LENOIR KOUADIO Emmanuel, le 26
mars 1963 à Konan-Kokorékro (Toumodi) de nationalité ivoirienne ;

12- Madame KOUASSI LENOIR Joceline Akissi, le 29 mars 1965
à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

13- Madame KOUASSI LENOIR Brigitte KOKORE, née le 07
décembre 1964 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

14- Monsieur KOUASSI LENOIR KONAN KOKORE Jean-Claude,
né le 25 septembre 1966 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

15- Monsieur LENOIR Sylvain KONAN KOKORE, né le 25
septembre 1966 à Treichville, de nationalité ivoirienne,

16- Madame KOUASSI LENOIR AMA Marie-Claude, née le 1^{er}
janvier 1971 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

17- Madame KOUASSI LENOIR Diane Stéphanie, née le 17
novembre 1971 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

18- Monsieur KOUASSI LENOIR Joseph Eric, né le 14 juillet 1972
à Konan-Kokokro (Toumodi) de nationalité ivoirienne ;

19- Monsieur KOUASSI LENOIR Germain, né le 31 juillet 1972 à
Konan-Kokokro (Toumodi) de nationalité ivoirienne ;

20- Madame KOUASSI LENOIR Milca AMOIN Ahibet, née le 23
juillet 1975 à Port Bouët, de nationalité ivoirienne ;

21- Monsieur KOUASSI LENOIR N'DA KOUAKOU Arsène, né le
20 juillet 1978 à Adjame, de nationalité ivoirienne ;

22- Madame KOUASSI LENOIR N'DA AHOU Marina, née le 20
juillet 1978 à Adjame, de nationalité ivoirienne ;

23- Madame KOUASSI LENOIR AFFROUMOU Eva, née le 2 mai 1976 à Marcory, de nationalité ivoirienne ;

24- Monsieur KOUASSI LENOIR KONAN Scenez, né le 28 août 1974 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

25- Madame KOUASSI LENOIR Dina Marie-Laure Pégui, née le 21 janvier 1981 à Cocody, de nationalité ivoirienne ;

26- Monsieur KOUASSI LENOIR Eugène Hermann, né le 27 janvier 1974 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

27- Monsieur KOUASSI LENOIR DJA N'GUESSAN Abel, né le 25 octobre 1978 à Bonoua, de nationalité ivoirienne ;

28- Par représentation de feu KOUASSI Yolande AMELAN, leur mère :

- **Monsieur ASSAMOUA KOUASSI Francis**, né le 1^{er} janvier 1970 à Konan-Kokorékro (Toumodi) de nationalité ivoirienne ;
- **Monsieur KONE TIDIANE Alain**, né le 28 décembre 1973 à Marcory, de nationalité ivoirienne ;
- **Mademoiselle KOSSIA Gisèle**, née le 07 mai 1973 à Abidjan, de nationalité ivoirienne ;
- **Mademoiselle ASSAMOUA Marcelle Anne AKISSI**, née le 26 juillet 1975 à Abidjan, de nationalité ivoirienne ;
- **Mademoiselle KONE Miriam**, née le 21 novembre 1977 à Abidjan, de nationalité ivoirienne ;

29- Par représentation de feu KOUASSI LENOIR AKISSI Germaine, leur mère :

- **Monsieur LOMOTEY KOUASSI George Henri**, né le 1^{er} janvier 1958 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
- **Madame N'DIAYE Awa**, née le 10 juin 1966 à Port-Bouët, de nationalité ivoirienne ;
- **Monsieur N'DIAYE Issa**, né le 16 mai 1968 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

Treichville, de nationalité ivoirienne ;

- **Monsieur N'DIAYE LENOIR**, né le 3 novembre 1971 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
- **Monsieur N'DIAYE Rokhava**, né le 12 janvier 1974 à Divo, de nationalité ivoirienne ;
- **Monsieur N'DIAYE Sérgine**, né le 12 septembre 1975 à Abidjan, de nationalité ivoirienne ;
- **Monsieur N'DIAYE Hadv**, né le 10 septembre 1981 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
- **Monsieur N'DIAYE Maïssa**, née le 28 janvier 1983 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;
- **Mademoiselle N'DIAYE Akissi N'GBIN Marie-Claire**, née le 4 octobre 1985 à Treichville, de nationalité ivoirienne ;

Demandeurs, représentés par **Maître Armel Thierry LIKANE**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody 166 logements, face école ISTC, Bâtiment H, 2^{ème} étage, porte 135, 08 BP 3570 Abidjan 08, Tél : 22 48 05 62, Fax : 22 48 05 61, Cél : 07 76 48 89, Email : thierrylikane76@yahoo.fr ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE GENERALE DE BANQUES EN CÔTE D'IVOIRE, SA avec Conseil d'Administration, au capital social de 15 555 555 500 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, 5 et 7 Avenue Joseph Anoma, 01 BP 1355 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur HUBERT DE SAINT JEAN, Directeur Général, de nationalité française ;

Défenderesse, représentée par la SCPA SORO, BAKO & Associés ;

D'autre part ;

Vu le jugement avant dire droit en date du 29 novembre 2018 ordonnant une expertise immobilière, le tribunal a renvoyé la cause et les parties à l'audience du 27 décembre 2018 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

La cause a subi plusieurs renvois jusqu'au 28 février 2019 pour le dépôt du rapport d'expertise puis au 14 mars 2019 encore pour le dépôt du rapport d'expertise;

A l'audience du 14 mars 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 28 mars 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu les jugements avant-dire-droit N°1113/2017 en date du 07 Juin 2018 et N°1113/2017 en date du 29 novembre 2018 ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 13 mars 2018, Madame KOUASSI ADJOUA Arline, Madame KOUASSI LENOIR Odile Ahou, Monsieur KOUASSI LENOIR Kouakou César, Monsieur KOUASSI LENOIR Kouakou Pierre, Madame KOUASSI LENOIR N'DRI Lisette, Madame KOUASSI AKISSI Justine, Madame KOUASSI LENOIR AKISSI Ginette, Madame KOUASSI LENOIR AMOIN Madeleine, Monsieur KOUASSI LENOIR BROU Marcel Madame LENOIR Eliane, Monsieur KOUASSI LENOIR Kouadio Emmanuel, Madame KOUASSI LENOIR Joceline Akissi, Madame KOUASSI LENOIR Brigitte KOKORE, Monsieur KOUASSI LENOIR KONAN KOKORE Jean-Claude, Monsieur LENOIR Sylvain KONAN KOKORE, Madame KOUASSI LENOIR AMA Marie-Claude, Madame KOUASSI LENOIR Diane Stéphanie, Monsieur KOUASSI LENOIR Joseph Eric, Monsieur KOUASSI LENOIR Germain, Madame KOUASSI LENOIR Milca AMOIN Ahibet, Monsieur KOUASSI LENOIR N'DA KOUAKOU Arsène, Madame KOUASSI LENOIR N'DA AHOU Marina, Madame KOUASSI LENOIR AFFROUMOU Eva, Monsieur KOUASSI LENOIR KONAN Scenez, Madame KOUASSI LENOIR Dina Marie-Laure Pégui, Monsieur KOUASSI LENOIR Eugène Hermann, Monsieur KOUASSI LENOIR DUA N'GUESSAN Abel ;

Par représentation de feu KOUASSI Yolande AMELAN leur mère ; Monsieur ASSAMOUA KOUASSI Francis, Monsieur KONE TIDIANE Alain, Mademoiselle KOSSIA Gisèle, Mademoiselle ASSAMOUA Marcelle Anne AKISSI, Mademoiselle KONE Miriam ;

Par représentation de feu KOUASSI LENOIR Akissi Germaine leur mère ; Monsieur LOMOTEY KOUASSI George Henri,

Madame N'DIAYE Awa, Monsieur N'DIAYE Issa, Monsieur N'DIAYE Mohamed, Monsieur N'DIAYELENOIR, Monsieur N'DIAYE Rokhava, Monsieur N'DIAYE Sérgne, Monsieur N'DIAYE Hady, Monsieur N'DIAYE Maïssa. Mademoiselle N'DIAYE Akissi N'GBIN Marie-Claire, tous Ayants droit de Feu KOUASSI LENOIR André ont donné assignation à la SOCIETE GENERALE DE BANQUES EN CÔTE D'IVOIRE dite SGBCI d'avoir à comparaître le 13 mars 2018 par devant le tribunal de ce siège pour s'entendre :

- déclarer recevable en leur action ;
- les y dire bien fondés ;
- constater qu'ils sont propriétaires de la parcelle de terrain formant le lot N°931 issue du Titre Foncier N°106.550 de la circonscription foncière de Bingerville, sise à Treichville à l'angle du Boulevard Nanan Yamoussou ;
- constater que la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI occupe sans titre ni droit ladite parcelle ;
 - en conséquence, ordonner le déguerpissement de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI de la parcelle qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;
 - constater que la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI exploite à des fins commerciales la parcelle des Ayants droit de feu KOUASSI LENOIR André ce depuis l'année 2008 ;
 - dire et juger que cette utilisation et exploitation constitue un enrichissement sans cause ;
 - dire que l'exploitation de ladite parcelle leur cause un préjudice financier énorme ;
 - en conséquence, désigner tel expert qu'il plaira à l'effet d'évaluer l'ampleur des préjudices financiers subis du fait de l'utilisation et l'exploitation abusive de leur parcelle à des fins commerciales par la SGBCI et déterminer l'indemnité d'occupation ;
 - ordonner la SGBCI à payer l'indemnité d'occupation tel que déterminée à dire d'expert ;
 - ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
 - condamner la SGBCI aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Armel Thierry LIKANE, Avocat aux offres de droit ;

En la cause, le tribunal a rendu un premier jugement avant-dire droit en date du 07 juin 2018 ;

Il a ensuite rendu un second jugement avant-dire droit en date du 29 novembre 2018 où il a ainsi statué :

« **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit N°1113/2017 en date du 07 Juin 2018 ;

Reçoit les demandeurs en leur action ;

Les y dit partiellement fondés ;

Dit que les ayants-droit de feu KOUASSI LENOIR sont les propriétaires de la parcelle de terrain formant le lot N°931C, issue du Titre Foncier N°106550 de la circonscription foncière de Bingerville, sise à Treichville à l'angle du Boulevard Nanan Yamoussou ;

Dit que la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI occupe ladite parcelle sans droit ni titre ;

Ordonne le déguerpissement de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI de la parcelle de terrain formant le lot N°931C, issue du Titre Foncier N°106550 de la circonscription foncière de Bingerville, sise à Treichville à l'angle du Boulevard Nanan Yamoussou qu'elle occupe sans droit ni titre, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Avant-dire-droit :

Ordonne une expertise en matière immobilière ;

Désigne pour y procéder Monsieur BAH ZEPHIRIN, Cadre Administratif, 01 BP 11335 Abidjan 01, Cél : 07 67 66 97 / 058 10 01 22, email : zephba@yahoo.fr, en qualité d'expert en évaluation immobilière ;

Dit que l'expert sus désigné aura pour mission d'évaluer l'ampleur des préjudices financiers subis du fait de l'utilisation et l'exploitation abusive de la parcelle litigieuse à des fins commerciales par la SGBCI et de déterminer l'indemnité d'occupation ;

Impartit à l'expert un délai d'un mois pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification du présent jugement ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par les demandeurs ;

Dit que l'expert déposera son rapport aux parties ;

*Renvoie la cause et les parties au 27 décembre 2018 pour dépôt dudit rapport ;
Réserve les dépens. » ;*

L'expert a exécuté sa mission et produit son rapport d'expertise ;

La Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI relève des griefs contre les conclusions du rapport d'expertise en faisant observer que dans son rapport, l'expert a indiqué qu'il était bâti sur la parcelle litigieuse un bâtiment R+ 1 dont le rez-de-chaussée avec mezzanine est occupé par elle et une société informatique ; Celui-ci indique également que l'étage de cet immeuble est occupé par des sociétés qu'il ne dénomme cependant pas ;

Il fixe en outre la valeur locative de tout l'immeuble à la somme mensuelle 12.750.000 Francs CFA soit 153 000 000 F CF A par an ; Enfin, l'expert arrête le montant de l'indemnité d'occupation à 1.341.980.000 F CFA, mise intégralement à sa charge ;

La Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI fait observer qu'il est incongru en droit comme en équité de vouloir lui faire payer des sommes perçues par d'autres personnes ; Quand l'expert indique dans son rapport qu'elle occupe avec une société informatique le rez-de-chaussée et la mezzanine de l'immeuble bâti sur la parcelle litigieuse, c'est dire que la SGBCI n'occupe pas l'intégralité de l'immeuble en question ;

L'expert ne peut donc raisonnablement lui imputer une indemnité d'occupation prenant en compte l'intégralité de la surface de l'immeuble alors même qu'elle n'en occupe qu'une partie ;

Est-ce à dire qu'elle est propriétaire de l'ensemble de l'immeuble et bénéficie ainsi des revenus locatifs des sociétés qui y sont installés ? S'interroge la défenderesse ; Le rapport de l'expert ne l'indique curieusement pas, relève-t-elle ;

Pourtant, l'expert aurait pu se rapprocher desdites sociétés pour savoir ne serait-ce que le nom de leur bailleur et le montant du loyer qu'elles lui payent ;

Cette recherche lui aurait permis de savoir qu'elle n'occupe pas l'ensemble de l'immeuble mais juste la partie où elle a installé son agence ;

L'attitude de l'expert conditionne indirectement le tribunal à la condamner à payer des loyers que d'autres personnes ont perçus sur la base de contrats de bail auxquels elle est parfaitement étrangère parce que n'ayant ni la qualité de propriétaire des constructions, ni celle de bailleur de l'ensemble des autres occupants de l'immeuble, déclare la Société Générale de Banque en

Côte d'Ivoire dite SGBCI ;

Par ailleurs, l'expert, pour déterminer l'indemnité d'occupation à payer aux ayants droit KOUASSI LENOIR, s'est fondé sur la valeur locative de l'immeuble bâti sur la parcelle que ces derniers revendiquent ; Pourtant, cet immeuble n'a pas été bâti par ces derniers mais par le groupe NASSEREDINE CÔTE D'IVOIRE en vertu du bail à construction conclu avec le District d'Abidjan le 08 Juillet 2005 ;

Les ayants droit de feu KOUASSI LENOIR revendiquent une parcelle nue et non une parcelle bâtie ; Le préjudice financier prétendument subi devrait être déterminé sur la base de la valeur de cette parcelle non bâtie et non sur les impenses qui y ont été érigées, car ceux-ci reconnaissent eux-mêmes qu'ils n'ont pas bâti la parcelle ;

De même, ils n'ont jamais établi avoir eu une activité lucrative, existante ou en projet sur la parcelle et dont l'exercice aurait été géné par la société GNCI du fait des constructions que celle-ci y a réalisées ;

Ainsi, la détermination de l'indemnité d'occupation n'a pas été faite sur une bonne base ; La bonne base aurait été celle de la valeur locative des terrains nus de la même situation géographique et non les constructions qui n'ont pas été réalisées par les demandeurs ;

La Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI conclut que le Tribunal devra donc tirer conséquence de tout ce qui précède et rejeter les conclusions de l'expertise ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision, le taux du ressort et la recevabilité

Le tribunal a, dans son jugement avant dire droit en date du 21 décembre 2017, statué sur le caractère de la décision, le taux du ressort, et déclaré recevable l'action des ayants-droits de feu KOUASSI LENOIR, il y a lieu de s'y référer ;

Au fond

Sur le bien-fondé de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

Les demandeurs sollicitent une indemnité d'occupation déterminée à dire d'expert et correspondant au préjudice financier subi du fait de l'utilisation et de l'exploitation abusive de leur parcelle à des fins commerciales par la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI ;

Il a été jugé dans le jugement avant-dire droit en date du 29 novembre 2018 que les ayants-droit de feu KOUASSI LENOIR sont les propriétaires de la parcelle de terrain formant le lot N°931C, issue du Titre Foncier N°106550 de la circonscription foncière de Bingerville, sise à Treichville à l'angle du Boulevard Nanan Yamoussou et que c'est sans droit ni titre que Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI a occupé leur propriété ;

Il n'est pas contesté par cette dernière que cette occupation s'est faite sans contrepartie pour les propriétaires ;

Les demandeurs sont donc fondés, eu égard à leur droit de propriété qui comporte le droit d'en tirer des revenus, à solliciter une indemnité d'occupation de leur bien par la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI ;

L'expert désigné par le tribunal a estimé dans son rapport d'expertise, le coût de l'indemnité d'occupation à la somme de 1.341.980.000 Francs CFA ;

L'expert conclut ainsi son rapport :

« 1) Ampleur des préjudices financiers subis ;

Sur la parcelle litigieuse se trouve un bâtiment (R+1) en forme de « L » avec mezzanine au rez-de-chaussée. Ce bâtiment est utilisé à des fins commerciales et rapporte environ 12.750.000 F CFA de loyer mensuel, donc 153.000.000 Francs CFA ;

Coût de l'indemnité d'occupation : 1.341.980.000 Francs CFA. » ;

La Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI conteste l'évaluation faite par l'expert en faisant valoir que l'indemnité a été déterminée en se fondant sur la valeur locative de l'ensemble du bâtiment dont elle n'est ni la propriétaire ni la bailleurelle et dont elle n'occupe qu'une partie alors surtout que, les demandeurs ne revendentiquent qu'une parcelle nue et non la propriété du bâtiment qui y est érigé ;

Il n'est pas contesté que le bâtiment érigé sur l'immeuble n'est pas la propriété de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI ; Il n'est pas en outre établi par l'expert désigné, que c'est la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI qui occupe et exploite entièrement ledit bâtiment ;

Or, l'expert s'est fondé sur la valeur locative de tout le bâtiment et non uniquement de la partie occupée par la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI pour déterminer l'indemnité d'occupation ;

Il en résulte que l'expert n'a pas fait une juste évaluation de ladite

indemnité ;

Il sied dès lors de rejeter le rapport d'expertise et d'ordonner une nouvelle expertise immobilière à l'effet de déterminer l'indemnité d'occupation due par la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI relativement à la valeur de la partie de la parcelle des défendeurs qu'elle occupe effectivement tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Il y a lieu de désigner Monsieur ZADI KORE, ingénieur-expert, agréé près la Cour d'Appel d'Abidjan, directeur du cabinet Geza Expertises, sis à Cocody Cité des Arts, 20 BP 402 Abidjan 20-Cl, tel 22522487071, 225.44.29.91, 09535353, email Zadi.geza@gmail.com, en qualité d'expert en évaluation immobilière à l'effet d'y procéder, de lui impartir un délai d'un mois pour accomplir sa mission et rendre son rapport à compter de la notification du présent jugement et de mettre les frais à la charge de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI ;

Sur les dépens

Le Tribunal n'ayant pas encore vidé sa saisine, il sied de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu les jugements avant-dire droit N°1113/2018 en date du 07 Juin 2018 et N° 1113/2018 du 28/03/2019 ;

Avant-dire-droit :

Ordonne une nouvelle expertise en matière immobilière ;

Désigne pour y procéder Monsieur ZADI KORE, ingénieur-expert, agréé près la Cour d'Appel d'Abidjan, directeur du cabinet Geza Expertises, sis à Cocody Cité des Arts, 20 BP 402 Abidjan 20-Cl, tel 22522487071, 225.44.29.91, 09535353, email Zadi.geza@gmail.com, en qualité d'expert en évaluation immobilière ;

Dit que l'expert sus désigné aura pour mission de déterminer l'indemnité d'occupation due par la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI relativement à la valeur de la partie de la parcelle des défendeurs qu'elle occupe effectivement tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Impartit à l'expert un délai d'un mois pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification du présent jugement ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par la Société

indemnité ;

Il sied dès lors de rejeter le rapport d'expertise et d'ordonner une nouvelle expertise immobilière à l'effet de déterminer l'indemnité d'occupation due par la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI relativement à la valeur de la partie de la parcelle des défendeurs qu'elle occupe effectivement tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Il y a lieu de désigner Monsieur ZADI KORE, ingénieur-expert, agréé près la Cour d'Appel d'Abidjan, directeur du cabinet Geza Expertises, sis à Cocody Cité des Arts, 20 BP 402 Abidjan 20-Cl, tel 22522487071, 225.44.29.91, 09535353, email Zadi.geza@gmail.com, en qualité d'expert en évaluation immobilière à l'effet d'y procéder, de lui impartir un délai d'un mois pour accomplir sa mission et rendre son rapport à compter de la notification du présent jugement et de mettre les frais à la charge de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI ;

Sur les dépens

Le Tribunal n'ayant pas encore vidé sa saisine, il sied de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu les jugements avant-dire droit N°1113/2017 en date du 07 Juin 2018 et N° 1113/2018 du 28/03/2019 ;

Avant-dire-droit :

Ordonne une nouvelle expertise en matière immobilière ;

Désigne pour y procéder Monsieur ZADI KORE, ingénieur-expert, agréé près la Cour d'Appel d'Abidjan, directeur du cabinet Geza Expertises, sis à Cocody Cité des Arts, 20 BP 402 Abidjan 20-Cl, tel 22522487071, 225.44.29.91, 09535353, email Zadi.geza@gmail.com, en qualité d'expert en évaluation immobilière ;

Dit que l'expert sus désigné aura pour mission de déterminer l'indemnité d'occupation due par la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI relativement à la valeur de la partie de la parcelle des défendeurs qu'elle occupe effectivement tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Impartit à l'expert un délai d'un mois pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification du présent jugement ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par la Société

Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI ;

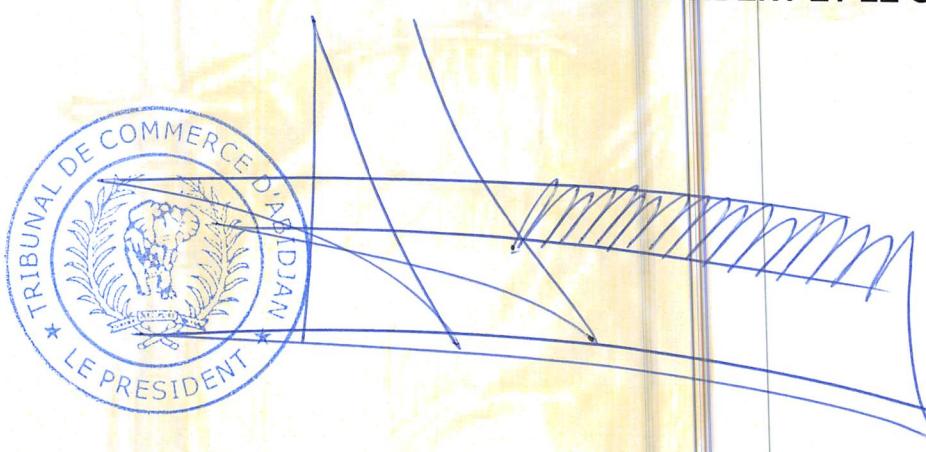
Dit que l'expert déposera son rapport au Greffe du Tribunal Céans ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 09 mai 2019
dépôt dudit rapport.

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....1.6 AVR. 2019.....
REGISTRE A.J Vol..... F.
N°..... Bord.....
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affoumaly

