

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 0953/2019

JUGEMENT DE DEFAULT  
Du 29/05/2019

Affaire :

MONSIEUR ZORKOT RADI

(Société d'Avocats JURISFORTIS)

C/

MONSIEUR TOLANI CHANDRA  
PRAKASH

DECISION  
DEFAULT

Déclare recevable l'action de monsieur  
ZORKOT Radi ;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne le déguerpissement de monsieur  
TOLANI Chandra Prakash du lot n°100,  
objet du Titre Foncier n°26.253 ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la  
présente décision nonobstant toutes voies  
de recours ;

Condamne monsieur TOLANI Chandra  
Prakash aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 29 MAI 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE**, Président ;

Messieurs **ZUNON JOËL, N'GUESSAN K. EUGENE,  
DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN  
VIVIEN**, Greffier ;

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

**MONSIEUR ZORKOT RADI**, né le 11 janvier 1940 à  
ZRAREIH au LIBAN, propriétaire Immobilier, de nationalité  
libanaise, demeurant à Abidjan Cocody, 03 BP 359 Abidjan 03,  
téléphone : 07-94-62-19 / 22-44-43-62

Ayant élu domicile en la SCPA Juris Fortis, Avocats près la Cour  
d'Appel d' Abidjan, y demeurant, Cocody les Deux Plateaux, Rue  
des Jardins, quartier Sainte Cécile, Rue J 59, Villa numéro 570,  
01 BP 2641 Abidjan 01, téléphone : 22-42-92-17 / 22-42-92-18,  
FAX 22-42-83-91, Cel : 01-21-32-86 ; E-mail :  
jurisfortis@jurisfortis.com

Demandeur;

Et ;

**MONSIEUR TOLANI CHANDRA PRAKASH**, personne  
majeur de nationalité indienne, Directeur Commercial, 18 BP  
843 ABIDJAN 18, téléphone : 07 -09-18-31, et locataire d'un  
hangar sis à Yopougon Zone Garagiste et Artisanale au lot n°  
100, objet du Titre Foncier 26253, demeurant à Abidjan dans les  
lieux loués à usage commercial

Défendeur;

D'une part ;

D'autre part ;



230811

Am

Jugé

Enrôlée pour l'audience du 20 Mars 2019, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 17 Avril 2019 ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 29 Mai 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

### **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**

Par acte d'huissier de justice en date du 11 mars 2019, monsieur ZORKOT Radi a fait citer monsieur TOLANI Chandra Prakash à comparaître par-devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, le 20 mars 2019, pour entendre :

- Ordonner son déguerpissement des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Autoriser la démolition des constructions réalisées par monsieur TOLANI Chandra Prakash sur les lieux litigieux, et ce, aux frais exclusifs de ce dernier ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, monsieur ZORKOT Radi expose qu'il a donné en location à monsieur TOLANI Chandra Prakash, un hangar sis sur le lot n°100, objet du Titre Foncier n°26.253, lui appartenant, et ce, en vertu d'un contrat de bail commercial écrit en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014 ;

Il fait savoir que sans l'en avoir informé, monsieur TOLANI Chandra Prakash a érigé des constructions sur ledit lot, à savoir un bâtiment et une citerne d'environ 55.000 litres fixée au sol, alors même que cette partie du lot n'est pas incluse dans le

contrat de bail ;

Il ajoute que ce dernier a érigé ces constructions, et ce, malgré son opposition et ses différentes interpellations ;

Il indique qu'alors que le terrain nu était réservé à l'édification de plusieurs locaux, les agissements de monsieur TOLANI Chandra Prakash lui causent d'énormes préjudices ;

Par ailleurs, monsieur ZORKOT Radi fait observer qu'en date du 05 février 2019, il a transmis une correspondance à monsieur TOLANI Chandra Prakash l'invitant à un règlement amiable, qui s'est soldé par un échec ;

Monsieur TOLANI Chandra Prakash, défendeur, n'a pas conclu

### **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur TOLANI Chandra Prakash n'a pas été assigné à personne et n'a pas comparu de sorte que la preuve n'est pas rapportée qu'il a eu connaissance de la procédure ;

Il convient de statuer par défaut, conformément aux dispositions de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

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

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que :

*« Les tribunaux de commerce statuent :*

- en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions (25.000.000) de francs ou indéterminé ;*
- en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions (25.000.000) de francs. » ;*

L'intérêt du litige étant indéterminé en l'espèce, il convient de statuer en premier ressort ;

#### **Sur le recevabilité de l'action**

L'action de monsieur ZORKOT Radi a été introduite dans le respect des prescriptions légales ;

Il convient de la déclarer recevable ;

## **AU FOND**

### **Sur le bienfondé de la demande en déguerpissement**

Monsieur ZORKOT Radi sollicite le déguerpissement de Monsieur TOLANI Chandra Prakash du lot litigieux ;

Le déguerpissement est une mesure protectrice d'un droit que l'on détient sur une chose immobilière ;

À cet effet, toute demande en déguerpissement suppose que soit rapportée par le demandeur, la preuve de l'existence d'un titre de propriété ou de tout acte conférant des droits réels immobiliers, et celle de l'installation sans droit ni titre de l'occupant ;

En l'espèce, monsieur ZORKOT Radi fonde sa demande en déguerpissement sur un acte de concession provisoire produit au dossier ;

Ledit document étant un acte administratif, créateur de droits au profit de son titulaire, lui confère des droits réels immobiliers ;

En outre, il est constant que monsieur TOLANI Chandra Prakash, sans justifier d'un quelconque titre ou droit, a érigé des constructions sur le lot querellé, de sorte à occasionner des troubles à monsieur ZORKOT Radi dans la jouissance de ses droits ;

Il s'infère de ce qui précède que monsieur ZORKOT Radi est bien fondé à solliciter une mesure visant à protéger ses droits et à faire cesser le trouble ;

Il convient en conséquence de faire droit à sa demande ;

- **Sur le bienfondé de la demande en démolition des constructions réalisées**

Monsieur ZORKOT Radi sollicite la démolition des constructions réalisées sur le lot litigieux ;

L'article 555 du code civil en son alinéa 2 dispose que : « *Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui ; il peut même être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.* » ;

En outre, l'article 9 de l'ordonnance n°2013-481 du 02 juillet 2013 fixant les règles d'acquisition de la propriété des terrains urbains dispose que « *La pleine propriété des terrains urbains est conférée par un arrêté de concession définitive* » ;

Il résulte de la lecture combinée de ces textes que seule une personne, titulaire d'un arrêté de concession définitive, lui conférant la qualité de propriétaire d'un fonds, peut demander la

démolition des impenses qui ont été réalisées sans son accord sur ledit fonds ;

En l'espèce, l'acte de concession provisoire produit par le demandeur ne lui confère qu'un droit de jouissant du lot litigieux et non un droit de propriété ;

Dans ces conditions n'ayant pas la qualité de propriétaire dudit lot, il ne peut solliciter la destruction des impenses réalisées sur ce fonds ;

Il s'infère de ce qui précède que la demande de monsieur ZORKOT Radi est mal fondée, et qu'il y a lieu de l'en débouter ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Monsieur ZORKOT Radi sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire peut être ordonnée d'office, nonobstant toutes voies de recours, s'il y a un titre authentique ;

En l'espèce, Monsieur ZORKOT Radi est titulaire d'un acte de concession provisoire émanant d'une autorité administrative ;

Cet acte étant un titre authentique, il sied d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

### **Sur les dépens**

Monsieur TOLANI Chandra Prakash succombe à l'instance ;

Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur ZORKOT Radi ;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne le déguerpissement de monsieur TOLANI Chandra Prakash du lot n°100, objet du Titre Foncier n°26.253 ;

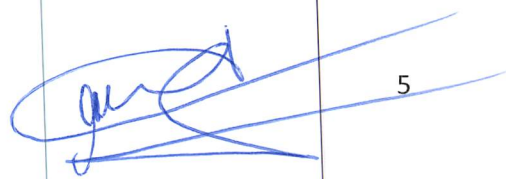
Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne monsieur TOLANI Chandra Prakash aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



N° 0028 28 25

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

L. 23.03.2019  
REGISTRE A. J. Vol. 1198 F° 57  
N° 1198 Bord 1198/57

REÇU : Dix huit mille francs

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

