

ME

TA/DM/KV  
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 1129/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
du 20/06/2019

Affaire :

**Le Syndicat des  
Copropriétaires de la Riviera  
Africaine route de Bingerville  
(Maître ASSAMOI Alain Lucien)**

Contre

**La Société FIRST PETROLEUM  
(Maître Cyprien KOFFI)**

DECISION :

Contradictoire

Déclare l'action du Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine irrecevable pour défaut de qualité pour agir ;

Le condamne aux dépens de l'instance

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2019**

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

**Madame TOURE Aminata épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

**Messieurs N'GUESSAN BODO JOAN-CYRILLE, YAO YAO JULES, DAGO ISIDORE, KADJO WOGNIN GEORGES ETIENNE, TRAZIE BI VANIE EVARISTE et DICOH BALAMINE**, Assesseurs ;

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

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

**Le Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine route de Bingerville** régie par la loi N° 60-315 du 21 septembre 1960 relative aux associations et réglementée par le décret N° 2014-26 du 22 janvier 2014 modifiant le décret 2013-225 du 22 mars 2013 portant réglementation du statut de la copropriété ayant son siège social à la Riviera SOGEPHIA appartement N° 358 îlot 60, 25 BP 345 Abidjan 25 agissant aux poursuites, requête et diligence de son représentant légal, Monsieur ANGRA Sébine Etienne, Président de nationalité ivoirienne demeurant au siège social précité ;

**Demanderesse**, représentée par son conseil, **Maître ASSAMOI Alain Lucien**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Boulevard de France SICOGLI 360 logements Immeuble Charlemagne 1<sup>er</sup> étage porte 3, 01 BP 2892 Abidjan 01, Tel : 22 44 78 26, email : cabinetassamoi@gmail.com;

d'une part ;

Et

**La Société FIRST PETROLEUM**, Société Anonyme ayant son siège social à Abidjan Treichville Boulevard Valéry GISCARD d'Estaing Immeuble FIRST PETROLEUM 3<sup>ème</sup> étage face à la SOLIBRA prise



30 12 19 GV Jssamoi

en la personne de son représentant légal Monsieur SABRAOUI Mohamed, Président Directeur Général de nationalité libanaise ;

**Défenderesse**, représentée par son conseil, **Maître Cyprien KOFFI**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

D'autre part ;

Enrôlée le 25 mars 2019 pour l'audience du 27 mars 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 28 mars 2019 devant la première chambre pour attribution et au 04 avril 2019 pour toutes les parties ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge KOFFI YAO ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 815/2019 et la cause a été renvoyée au 06 juin 2019 pour le retour après instruction ;

Appelée le 06 juin 2019, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 Juin 2019 ;

Le Tribunal vidant sa saisine a rendu la décision dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs fins, moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier en date du 14 mars 2019, le Syndicat des Copropriétaire de la Riviera Africaine a assigné la société FIRST PETROLEUM à comparaître devant le tribunal de ce siège le 20 mars 2019 pour entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- désigner un expert immobilier à l'effet d'évaluer la superficie occuper par la société FIRST PETROLEUM et le préjudice par elle souffert du fait de cette occupation irrégulière ;
- mettre les frais de l'expertise à la charge de la société FIRST PETROLEUM ;

- réserver les défendeurs aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, le Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine expose que suivant titre foncier n° 31-14, la Société de Gestion Financière de l'Habitat en abrégé SOGEFIHA a acquis un terrain de 27 h 13 a 82 ca sis à Abidjan Riviera I route de Bingerville suivant arrêté de concession définitive n° 2417/MCU/DCDU du 20 Décembre 1982 ;

Sur cette parcelle, la SOGEFIHA a réalisé une opération immobilière ayant pour objet 750 logements économiques suivant permis de construire n° 1250/MCU/DCO en date du 21 Juin 1962 ;

Il indique qu'aux termes de l'article 15 du cahier des charges, à la rubrique propriété des équipements communs, il est stipulé que « *la propriété des équipements ci-dessus énumérée à l'article 14 qui précède, n'est pas transférée aux divers acquéreurs par la SOGEFIHA en revanche sur la première demande de la SOGEFIHA l'association syndicale dont il sera ci-après parlée, devra en accepter la propriété, le transfert sera fait à titre gratuit* » ; L'Association Syndicale a été mise en place par élection le 28 novembre 2015 ;

La société FIRST PETROLEUM se prévalant d'une lettre d'attribution n° 1854/MCU/SAD du 22 Mai 1987 attribuant le lot n° 968 îlot n° 95 d' Anono extension Riviera II à monsieur AMARI Goi Adou Théophile a bâti sur sa parcelle une station de distribution d'hydrocarbures liquides ;

Toutefois, la parcelle sur laquelle la station de distribution de produits pétroliers a été construite, relève de la propriété de l'association syndicale des copropriétaires de la Riviera Africaine comme cela ressort du titre foncier n° 31014 d'une superficie de 27 h 13 a 82 ca ;

C'est donc indûment et irrégulièrement que la société FIRST PETROLEUM occupe sa parcelle ; Cette occupation lui crée un préjudice puisqu'elle est privée de la jouissance d'un bien immobilier ;

Le Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine ajoute qu'il existe un lien entre l'occupation irrégulière et le préjudice par elle souffert de sorte qu'il est fondé à solliciter la condamnation de la société FIRST PETROLEUM à lui payer des dommages-intérêts après évaluation du préjudice subi à dire d'expert ;

La société FIRST PETROLEUM réagit en soutenant en premier lieu que l'exploit d'assignation qui a été enrôlé est différent de celui qui lui a été délaissé en ce que la date d'ajournement qui y figure est différente ; En outre, les mentions relatives à la déclaration de la

personne qui a reçu l'acte sont distinctes, celui qu'elle a reçu ne faisant aucune précision sur les conditions de la remise de l'acte ;

La société FIRST PETROLEUM soutient que l'original de l'exploit d'assignation étant distinct de la copie, il y a lieu de déclarer nul l'exploit de saisine du tribunal et de déclarer conséquemment l'action irrecevable ;

Sur le fond du litige, elle déclare que c'est en vertu d'un acte authentique que la SCI CIMES 937 a acquis du couple Kouyou Gnakoury Andreson les lots 968 et 969 ilot de la Riviera II, du lotissement d'Anono ; Après avoir satisfait toutes les formalités en vue de la construction d'une station-service passant notamment par la réalisation d'une enquête de commodo et incommodo sans la moindre opposition, puis par l'obtention d'un arrêté ministériel du Ministre de la Construction accordant une autorisation de construire et d'un arrêté du Ministre des Infrastructures Economiques, elle s'est régulièrement installée sur le terrain à elle concédé par la SCI CIMES 937 ;

La société FIRST PETROLEUM indique que le Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine se prévaut de l'article 15 du cahier des charges de la Riviera titré « *propriété des équipements communs* » pour prétendre détenir un droit de propriété sur la parcelle par elle occupée ;

Cependant, poursuit-elle, s'agissant d'un terrain urbain objet d'un lotissement depuis belle lurette, le demandeur ne justifie d'aucun titre de propriété alors que la parcelle litigieuse par elle occupée dispose bien d'une identité cadastrale distincte des équipements communs listés à l'article 14 du cahier des charges auquel fait référence le Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine ;

Elle ajoute que les éléments d'équipements communs ne consistent nullement en des lots identifiés et que seule la détention d'un Arrêté de Concession Définitive délivré par le Ministre de la Construction, de l'Habitat et de l'Urbanisme confère titre de propriété définitif sur les terrains urbains dans la zone d'Abidjan ;

Elle conclut que ne détenant pas un tel acte de l'Administration foncière, le Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine doit être déclaré mal venu à revendiquer la propriété du terrain litigieux et demander une expertise immobilière à l'effet d'évaluer le préjudice résultant de son occupation ;

## SUR CE

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

La société FIRST PETROLEUM a comparu et conclut ;  
Il convient dès lors de statuer contradictoirement ;

#### 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 CFA ou est indéterminée;*
- 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, l'intérêt du litige est indéterminé ; Il y a donc lieu de statuer en premier ressort ;

#### Sur la recevabilité de l'action

Le Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine revendique la propriété de la parcelle de terrain urbain occupée par la société FIRST PETROLEUM en sollicitant une expertise immobilière à l'effet d'évaluer le préjudice résultant de son occupation par cette dernière ;

Aux termes de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative : *« L'action n'est recevable que si le demandeur :*

- Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*
- A qualité pour agir en justice ;*
- Possède la capacité pour agir en justice » ;*

Il résulte de cette disposition que les conditions générales de recevabilité de l'action, auxquelles est soumise l'introduction de toute action en justice, supposent la réunion de trois conditions cumulatives que sont la capacité, la qualité et l'intérêt pour agir ;

L'intérêt à agir désigne le motif permettant à un individu de se

prévaloir d'un intérêt lésé et pour lequel il se pourvoit en justice ;

C'est l'avantage que l'exercice de l'action est susceptible de procurer au demandeur ;

Il doit s'agir d'un intérêt direct et personnel, le demandeur devant être personnellement concerné par l'atteinte subie et avoir un intérêt à ce que son droit soit reconnu ou son préjudice indemnisé ;

La qualité à agir s'entend du titre ou de la qualification auxquels est attaché le droit d'agir en justice, en vertu duquel, le demandeur peut solliciter du juge l'examen de sa prétention ;

La capacité juridique constitue une troisième condition nécessaire à l'exercice d'une action en justice dans la mesure où il est en effet obligatoire d'être capable juridiquement pour pouvoir agir en justice, la capacité juridique étant l'aptitude à avoir des droits et des obligations et à les exercer soi-même ;

En l'espèce, le Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine qui agit en qualité de propriétaire de la parcelle de terrain occupée par la société FIRST PETROLEUM est tenu de faire la preuve de sa qualité pour que son action soit recevable ;

Celui-ci prétend en la cause, tirer son titre de propriété sur l'immeuble revendiqué, de l'arrêté de concession définitive n° 2417/MCU/DCDU du 20 Décembre 1982 à la Société de Gestion Financière de l'Habitat en abrégé SOGEFIHA et de l'article 15 du cahier des charges qui stipule à la rubrique propriété des équipements communs, il est stipulé que *« la propriété des équipements ci-dessus énumérée à l'article 14 qui précède, n'est pas transférée aux divers acquéreurs par la en revanche sur la première demande de la SOGEFIHA l'association syndicale dont il sera ci-après parlée, devra en accepter la propriété, le transfert sera fait à titre gratuit »* ;

Il convient cependant de relever que ces documents ne constituent pas des titres de propriété de la parcelle de terrain litigieuse au profit du Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine, étant donné qu'aux termes de la stipulation ci-dessus mentionnée ;

En effet, c'est la propriété des équipements énumérés qui est conférée par la SOGEFIHA au Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine et non la propriété d'un immeuble déterminé dans et notamment du terrain revendiqué ;

Le demandeur ne fait donc pas la preuve qu'il est propriétaire de la

parcelle dont il revendique la propriété ;

Il convient dès lors de déclarer son action irrecevable ;

**Sur les dépens**

Le Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine succombant, il doit supporter les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

Déclare l'action du Syndicat des Copropriétaires de la Riviera Africaine irrecevable pour défaut de qualité pour agir ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.**



*[Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including a large signature over the stamp and another signature to the right.]*

N<sup>o</sup> QG: 6335763

U.F: 18.000 francs

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

16 SEPT 2019  
L<sup>o</sup>.....  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F<sup>o</sup> 69  
N<sup>o</sup> 1440 Bord. 536, 64

REÇU : Dix huit mille francs

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

*[Handwritten signature in blue ink]*