

SNR/K²/KV
REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3103/2025

JUGEMENT AVANT DIRE DROIT
N°2909/2025 DU 27/11/2025

Affaire :

La société SUDAGRIE SARL
(Cabinet BAKO & COULIBALY)

Contre

Madame BAYO BINTOU
(SCPA PARIS-VILLAGE)

OBJET : PAIEMENT,
DOMMAGES-INTERÊTS

DECISION :

Contradictoire

Déclare recevables l'action principale de la SOCIETE SUDAGRIE SARL et la demande reconventionnelle de Madame BAYO BINTOU ;

Avant dire droit ;

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de :
- dire si la SOCIETE SUDAGRIE SARL a été totalement désintéressée ou non pour l'ensemble des travaux par elle réalisés ;
- dire si elle a exécuté totalement et parfaitement les travaux de construction à sa charge, dans la négative, évaluer le montant des travaux à effectuer ;

Désigne pour y procéder Monsieur BAMBA Moussa, Expert-immobilier, 01 BP 237 Abidjan 01, expert agréé, Tél : 27 20 22 54 88;

Met les frais de l'expertise à la charge des deux parties, chacune pour moitié ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 NOVEMBRE 2025

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique du vingt-sept novembre deux mil vingt-cinq tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame **SORO NOUGNON ANGE ROSALIE YEO**, Président du Tribunal ;

Monsieur **KADJO-WOGNIN GEORGES-ETIENNE**, Assesseur ;
Monsieur **ATEBI ZIRIGA FAUSTIN**, Assesseur ;

Avec l'assistance de **Maître TAPE DJATOH FABIEN ANSELME**, Greffier ;

Avons rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :
La SOCIETE SUDAGRIE SARL, au capital de 5.000.000 FCFA, RCCM : CI-ABJ-2015-B-5824, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody ex cité EECI, 06 BP 761 Abidjan 06, Tel : 27 22 00 35 72, prise en la personne de son représentant légal, son gérant, monsieur ASSANVO YVES HARDING ;

Laquelle a fait élection de domicile, pour les besoins de la présente cause, au **Cabinet d'Avocats BAKO & COULIBALY**, Avocats au barreau de Côte d'Ivoire, sise à Abidjan, Cocody Angré 8^{ème} Tranche, Immeuble Dramera, Bât. B, 2^{ème} étage, porte B5, à proximité de l'Eglise Méthodiste Unie CÔTE d'Ivoire, 27 BP 993 Abidjan 27, Tel : 27.22.21.30.78, Email : cab.bako2021@gmail.com ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et

Madame BAYO BINTOU, majeure, banquier, ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera Golf 4, 20 BP 1550 Abidjan, Tel : 01 01 02 00 60 ;

Ayant pour conseil, la **SCPA « Paris-Village »**, sis au 11, Rue Paris-Village, 01 BP 5796 Abidjan 01, téléphone : (+225) 20 21 42 53 / 20 21 14 38, Email : contact@pvavocats.com ou scpapv@yahoo.fr;

Dit que l'expert ainsi désigné, dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement pour déposer son rapport au greffe du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Dit que l'expertise se fera sous la supervision du Juge KOUASSI KOUASSI RODRIGUE, Juge au Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 8 janvier 2026 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Réserve l'examen des demandes ;

Réserve les dépens.

Défenderesse ;

D'autre part ;

Par exploit de commissaire de justice en date du 24 juillet 2025 La SOCIETE SUDAGRIE SARL fait servir assignation Madame BAYO BINTOU, aux fins de paiement ;

Enrôlée le 29 juillet 2025, l'affaire a été évoquée à l'audience du 31 juillet 2025, puis elle a été renvoyée au 09 octobre 2025 pour la défenderesse ;

A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 16 octobre 2025 pour la défenderesse ;

Lors de cette audience, le Tribunal a prononcé un renvoi au 23 octobre 2025 pour la demanderesse ;

L'affaire a par la suite été renvoyée au 30 octobre 2025 pour la défenderesse ;

A cette audience, l'affaire a été renvoyée au 06 novembre 2025 pour toutes les parties ;

A la date du 06 novembre 2025, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 27 novembre 2025 ;

Advenue cette audience, le tribunal, conformément à la loi, a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte de commissaire de justice en date du 24 juillet 2025, la SOCIETE SUDAGRIE SARL a fait servir assignation à Madame

BAYO BINTOU d'avoir à comparaître devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour s'entendre :

- l'y dire bien fondée ;
- condamner Madame BAYO BINTOU à payer à la SOCIETE SUDAGRIE SARL la somme de 51.708.384 FCFA, représentant le montant reliquataire du prix de ses prestations relatives au contrat d'entreprise qui les a liés ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir en ce qui concerne la somme reliquataire de 51.708.384 FCFA ;
- condamner Madame BAYO BINTOU à payer à la SOCIETE SUDAGRIE SARL la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- condamner Madame BAYO BINTOU aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, la SOCIETE SUDAGRIE SARL expose que dans le courant du mois de mai 2019, Madame BAYO BINTOU lui a confié les travaux de gros œuvres, une partie des secondes œuvres de deux villas duplex (villas 1 et 2) et la construction de deux autres villas duplex mitoyen (villas 3 et 4) à livrer au gros œuvre, soit au total quatre villas et ajoute que les parties ont convenu que les travaux débutent par le gros œuvre et une partie des seconds œuvres dans la construction des deux premières villas ;

Elle mentionne que non satisfaite des travaux entamés par un architecte à qui Madame BAYO BINTOU avait confié la construction desdites villas, celle-ci a porté son choix sur elle, de sorte qu'après la réalisation du gros œuvre et second œuvre des deux premières villas et suivant le plan et le devis quantitatif, les deux autres villas ont été construites par ses soins, sous le contrôle bienveillant de Monsieur KOUASSI JEAN commis par la défenderesse avec qui elle a eu des démêlés et a été remplacé par Monsieur DJAKALE CONSTANT, ingénieur commis par celle-ci en qualité de bureau de contrôle pour se rassurer de la bonne exécution des travaux selon les règles de l'art ;

Elle affirme qu'alors que les constructions étaient en cours, Madame BAYO BINTOU a fait procéder à des modifications qui ont eu un impact sur le prix de ses prestations (les dalles de R+1 initialement de « type français » ont été modifiées par ses soins en « type américain », ensuite n'étant pas accessibles dans le plan

initial, elles ont été modifiées en dalles successives, ainsi que de nombreuses autres modifications durant l'exécution des travaux) ;

Elle avance que les travaux ont été exécutés pendant 14 mois et ont été livrés à Madame BAYO BINTOU contre délivrance par celle-ci à son profit, d'une attestation de bonne exécution le 05 juillet 2020, avec la précision que pour des raisons qui lui sont propres, cette dernière a confié la réalisation de l'étanchéité à son propre étanchéiste, Monsieur AKA JEAN ;

Elle signale que les différents coûts des prestations de construction étaient le plus souvent avancés par elle qui était censée se faire rembourser par la défenderesse tant pour les matériaux et matériels que pour la main d'œuvre, en cours de réalisation des travaux mais au plus tard à la fin desdits travaux actés par la délivrance d'une attestation de bonne exécution, tout en soulignant que quelque fois, celle-ci procédait à des avances par virement ou en espèces ;

Poursuivant, elle mentionne que pour ce qui est du second œuvre et des gros œuvres des villas 1 et 2, Madame BAYO BINTOU a payé le prix, exception faite du coût des travaux modificatifs effectués qui demeurent impayés depuis le 05 juillet 2020 à ce jour, soit la somme de 11.054.659 FCFA, tout en révélant qu'une partie du gros œuvre de ces villas existait déjà pour avoir été réalisée par un tiers à la demande de son adversaire et avant son intervention ;

Pour ce qui est des villas 3 et 4, elle estime que Madame BAYO BINTOU ne s'est acquittée que de la somme de 64.803.500 FCFA sur un montant total de 100.638.725 FCFA, soit un solde restant à payer de 40.653.725 FCFA, ce qui donne une dette totale de 51.708.384 FCFA qu'elle ne lui a pas encore payée, ce, en dépit de ses relances, d'où sa présente action aux fins susmentionnées ;

En réaction, Madame BAYO BINTOU conclut au rejet de ses prétentions motif pris de ce que la SOCIETE SUDAGRIE SARL n'a produit ni contrat signé la liant à elle, ni devis quantitatif accepté, ni factures détaillées, ni reçus de paiement permettant d'établir la réalité et l'exigibilité du montant de la créance alléguée, de sorte qu'aucune faute contractuelle ne peut être mise à sa charge, encore que quelques temps après la réalisation des travaux, des défauts de construction sur les immeubles ont commencé à apparaître ;

Elle précise que les conditions fixées par la loi ne sont pas réunies pour l'exécution provisoire de la présente décision ;

Intervenant à nouveau, la SOCIETE SUDAGRIE SARL estime que la délivrance à son profit de l'attestation de bonne exécution par la défenderesse est la preuve qu'elle a respecté les obligations contractuelles mises à sa charge ;

Réagissant à nouveau, Madame BAYO BINTOU souligne que l'attestation de bonne exécution en cause lui a été délivrée bien avant la fin des travaux, ce, à sa demande afin de répondre à un appel d'offre et souligne qu'à s'en tenir à l'exploit d'assignation, sur un montant total de 100.638.725 FCFA, elle a payé la somme de 64.803.500 FCFA, de sorte qu'il ne reste en réalité que la somme de 35.835.225 FCFA ;

Elle signale que les travaux prévus au niveau des zones communes, n'ont pas été réalisés, de sorte que des fissures béantes sont observables dans les murs, lesquelles fissures facilitent l'infiltration d'eau dans les murs et présentent un énorme risque avec les installations électriques, laquelle situation a été portée à la connaissance de la SOCIETE SUDAGRIE SARL ;

Elle soutient que le coût de ses travaux non réalisés et les imperfections à rattraper au niveau des constructions livrées s'élève à la somme de 42.160.960 FCFA et sollicite reconventionnellement la condamnation de la demanderesse à lui payer ladite somme ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Madame BAYO BINTOU a conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions 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 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 »

En l'espèce, l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action principale de la SOCIETE SUDAGRIE SARL et la demande reconventionnelle de Madame BAYO BINTOU ayant été introduites dans le respect des exigences légales de forme et de délai, il y a lieu de les déclarer recevables ;

Au fond

Sur le bien-fondé des demandes principale et reconventionnelle en paiement

La SOCIETE SUDAGRIE SARL sollicite de la juridiction de céans la condamnation de Madame BAYO BINTOU à lui payer la somme de 51.708.384 FCFA, représentant le montant reliquataire du prix de ses prestations à son profit

S'opposant à cette demande, Madame BAYO BINTOU conclut à son rejet en raison de ce la SOCIETE SUDAGRIE SARL n'a produit ni contrat signé la liant à elle, ni devis quantitatif accepté, ni factures détaillées, ni reçus de paiement permettant d'établir la réalité et l'exigibilité du montant de la créance alléguée, encore que quelques temps après la réalisation des travaux, des défauts de construction sur les immeubles ont commencé à apparaître ;

Elle soutient que le coût de ses travaux non réalisés et les imperfections à rattraper au niveau des constructions livrées s'élève à la somme de 42.160.960 FCFA et sollicite reconventionnellement la condamnation de la demanderesse à lui payer ladite somme ;

Aux termes de l'article 1134 du code civil, « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. » ;

Il résulte de cette disposition que le contrat est la loi des parties qui doivent l'exécuter de bonne foi ; Il ne peut être révoqué que par la volonté des parties ou par l'effet de la loi ;

L'article 1315 du code civil dispose que « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

Cette disposition met à la charge du demandeur la preuve de ses allégations ;

En l'espèce, il est acquis des débats que la SOCIETE SUDAGRIE SARL a été liée à Madame BAYO BINTOU par un contrat en vue de la construction à son profit d'un ensemble immobilier de quatre villas duplex en gros œuvres et une partie en second œuvres ;

A la suite de l'exécution des travaux par la demanderesse, la défenderesse lui a délivré en date du 05 juillet 2020, une attestation de bonne exécution ;

Estimant que Madame BAYO BINTOU reste lui devoir des sommes d'argent au titre dudit contrat, celle-ci soutient que les travaux n'ont pas été totalement réalisés et ceux effectivement réalisés comportent des imperfections, de sorte qu'elle sollicite reconventionnellement sa condamnation à lui payer des sommes d'argent à ce titre ;

La juridiction de céans note que la bonne exécution, autant que l'exécution totale ou partielle des travaux de construction sont des questions techniques qui relèvent d'un homme de l'art ;

Ainsi convient-il, avant dire droit, d'ordonner une expertise immobilière à l'effet de dire si la SOCIETE SUDAGRIE SARL a été totalement désintéressée ou non pour l'ensemble des travaux par elle réalisés, dire si elle a exécuté totalement et parfaitement les travaux de construction à sa charge, dans la négative, évaluer le montant des travaux à effectuer, en réservant l'examen des demandes ;

Sur les dépens

La procédure suit son cours, il convient de réserver les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action principale de la SOCIETE SUDAGRIE SARL et la demande reconventionnelle de Madame BAYO BINTOU ;

Avant dire droit ;

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de :
- dire si la SOCIETE SUDAGRIE SARL a été totalement désintéressée ou non pour l'ensemble des travaux par elle réalisés ;
- dire si elle a exécuté totalement et parfaitement les travaux de construction à sa charge, dans la négative, évaluer le montant des travaux à effectuer ;

Désigne pour y procéder Monsieur BAMBA Moussa, Expert-immobilier, 01 BP 237 Abidjan 01, expert agréé, Tél : 27 20 22 54 88;

Met les frais de l'expertise à la charge des deux parties, chacune pour moitié ;

Dit que l'expert ainsi désigné, dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement pour déposer son rapport au greffe du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Dit que l'expertise se fera sous la supervision du Juge KOUASSI KOUASSI RODRIGUE, Juge au Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 8 janvier 2026 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Réserve l'examen des demandes ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the greffier (clerk), written next to the president's stamp.