

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0151/2026

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
N°0797/2026 Du 05/03/2026

Affaire :

La Société dénommée « MAISONS
LOBA » en acronyme « M.L »

(Maître EMILE SUY BI)

Contre

1- Monsieur BOKRA
Koutouan Emile

(Maître TOKORE Francis)

2- Conservation de la
Propriété Foncière et des
Hypothèques de
Bingerville

3- Maître ROUAMBA Abdou
Karim

(Maître Césaire KOICOU-
HANGBAN)

DECISION :
contradictoire

Rejette la fin de non-recevoir tirée
de l'irrecevabilité de l'exception
d'incompétence excipée par
Monsieur BOKRA KOUTOUAN
EMILE soulevée par la SOCIETE
DENOMMEE « LA MAISON
LOBA » dite ML SARL ;

Déclare recevable l'exception
d'incompétence excipée par
Monsieur BOKRA KOUTOUAN
EMILE ;

La rejette toutefois ;

Déclare, par contre, irrecevable la
demande de la SOCIETE
DENOMMEE « LA MAISON
LOBA » dite ML SARL tendant à

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 MARS 2026

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

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

Messieurs **KOUASSI KOUASSI RODRIGUEATEBI-ZIRIGA
FAUSTIN, DIALLO DANIEL et TRAZIE BI VANIE EVARISTE,**
Assesseurs ;

**Avec l'assistance de Maître YAO AFFOUET YOLANDE EPOUSE
DOHOULOU, Greffier ;**

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

La Société dénommée « MAISONS LOBA » en acronyme « M.L »,
Société unipersonnelle à responsabilité limitée immatriculée au RCCM
sous le numéro CI-ABJ-2009-B-2786, dont le siège est à Abidjan,
Commune du Plateau, 01 BP 1154 Abidjan 01, agissant aux poursuites
et diligences de son représentant légal, Monsieur AGBADA Loba
Jochin, gérant, domicilié ès qualité au siège de ladite société ;

Demanderesse représentée par **Maître EMILE SUY BI**, Avocat près
la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan, Commune de
Cocody, Cité des Arts, Rue des Bijoutiers, 323 logements en face de
l'Eglise UEESO-CI, Bâtiment C, Escalier C, 3^{ème} étage, porte de droite,
08 BP 1148 Abidjan 04, téléphone (225) 27 22 54 73 10,
cabinetsuybi@gmail.com ;

D'une part ;

Et ;

1/ Monsieur BOKRA Koutouan Emile, ès qualité représentant de la
Famille ABROMANDO, né le 1^{er} janvier 1954 à Santé (Bingerville), de
nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, Commune de Cocody,
Riviera-Bonoumin, BP 0484 Bingerville, Tél : 07 07 89 21 76/ 05 05 05
20 48, en sa demeure ;

Défendeur représenté par **Maître TOKORE Francis**, Avocat à la Cour
d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-Plateau en face de Fraternité

être autorisée, en sa qualité de propriétaire et en raison de l'effet translatif de propriété du protocole d'accord notarié, à procéder ou faire procéder pour son compte aux formalités de mutation portant sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé pour cause d'autorité de la chose jugée ;

Déclare, toutefois, recevable sa demande tendant à faire défense à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville d'avoir à inscrire sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé, des droits fonciers autres que les siens ;

L'y dit bien fondée ;

Fait défense à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville d'avoir à inscrire sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé, des droits fonciers autres que ceux de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE aux entiers dépens de l'instance, à distraire au profit de Maître EMILE SUY BI, Avocat aux offres de droit ;

Matin, 80 Logements, 01 BP 8347 Abidjan 01, cabiavoc@yahoo.fr,
Tél : (225) 22 45 63 49/ Cel : 01 33 66 76 ;

2/ Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville, prise en la personne de Monsieur le Conservateur, en ses bureaux sis au Plateau, Immeuble ALPHA 2000 ;

3/ Maître ROUAMBA Abdou Karim, Notaire, y demeurant Abidjan, 01 BP 2652 Bouak2 01, 27 21 76 18 25 ;

Défendeurs représentés par **Maître Césaire KOICOU-HANGBAN**, Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, y demeurant Abidjan, Commune de Cocody, Riviera Palmeraie, SIPIM 4, Rue Solidarité Villa n° 3777, Téléphone (225) 27 22 21 83 81 – 01 53 52 90 90, 25 ;

D'autre part ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

Par exploit de commissaire de justice en date du 08 janvier 2026,

La SOCIETE dénommée MAISON S LOBA en acronyme « M.L », SURL, a fait servir assignation à Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE, la **CONSERVATION DE LA PROPRIETE FONCIERE ET DES HYPOTHEQUES DE BINGERVILLE** et **Maître ROUAMBA ABDOUL KARIM** aux fins d'assignation en exécution provisoire d'une décision;

Enrôlée le 13 janvier 2026, l'affaire a été appelée à l'audience du 15 janvier 2026, puis renvoyé au 22 janvier 2026 pour les défendeurs ;

A cette audience, l'affaire a été renvoyé au 29 janvier 2026 pour la demanderesse;

A cette audience, l'affaire a été renvoyé ferme au 05 février 2026 pour la demanderesse;

A cette audience, l'affaire a été renvoyé ferme au 12 février 2026 les défendeurs;

A l'audience publique du 12 février 2026, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 05 mars 2026 ;

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 08 janvier 2026, la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL a fait servir assignation à Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE, à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville et à Maitre ROUAMBA ABDOUL KARIM, Notaire, d'avoir à comparaître devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour s'entendre :

- l'y dire bien fondée ;
- en vertu des dispositions combinées des articles 711 et 1144 du code civil, autoriser la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL à faire exécuter elle-même, par le biais de Maitre ROUAMBA ABDOUL KARIM, Notaire ayant instrumenté la cession, les formalités de transfert au livre foncier des droits immobiliers dont la propriété est acquise de droit par l'effet du protocole d'accord notarié du 30 novembre 2020 ;
- faire défense à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville d'avoir à inscrire sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé, des droits fonciers autres que ceux de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL ;
- conformément aux dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant opposition ou appel ;
- condamner Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE aux entiers dépens de l'instance, à distraire au profit de Maitre EMILE SUY BI, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de son action, la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL expose que suivant jugement contradictoire n°518/2023, RG N°3937-4711/2022 du 09 février 2023, le Tribunal de céans a ordonné à Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE de procéder aux formalités de mutation de la parcelle de 2 hectares à détacher par voie de morcellement du titre foncier n°228.651 du livre foncier

d'Allobé, dans la circonscription foncière de Bingerville, à son profit, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

Elle ajoute que par exploit en date du 17 mars 2023, ledit jugement a été signifié autant à Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE qu'à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville, en faisant commandement au premier nommé d'avoir sans délai, ni condition, procédé aux formalités de mutation de la parcelle de 02 hectares à détacher par voie de morcellement du titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé de la circonscription foncière de Bingerville à son profit, et, au besoin, à Monsieur le Conservateur de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville en lui faisant défense d'avoir à inscrire sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé, des droits fonciers autres que les siens, notamment en sa section IV-PROPRIETAIRE ;

Elle mentionne que dans la foulée, Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE a relevé appel dudit jugement et suivant arrêt n°610/2023 du 21 juin 2023, la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan a confirmé ledit jugement en toutes ses dispositions, lequel arrêt a été signifié à toutes les parties en cause et argue que suivant arrêt n°386/2025 du 10 avril 2025, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi en cassation formulé par ce dernier ;

Elle indique que la réquisition foncière opérée le 02 octobre 2025 dans les livres de la conservation du titre foncier de Bingerville a permis de s'apercevoir que les défendeurs n'ont point exécuté les décisions de justice susmentionnées, d'où la présente action aux fins susmentionnées ;

En réaction, Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE excipe de l'incompétence de la juridiction de céans au profit des juridictions administratives au motif que la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville étant une autorité administrative, seule lesdites juridictions ont la compétence requise pour lui adresser des injonctions ;

De même, il excipe de l'irrecevabilité de l'action de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL pour cause d'autorité de la chose jugée en raison de ce que la demande objet de la présente cause a déjà été jugée par la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan dans son arrêt n°386/2025 du 10 avril 2025 ;

Subsidiairement au fond, il conclut au rejet de ses prétentions motif pris de l'existence de deux prénotations qui empêchent toute modification de l'inscription de son identité de propriétaire sur le titre foncier querellé, dans l'attente de voir les différentes procédures judiciaires initiées par la demanderesse et la COMPAGNIE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTIONS ;

Intervenant à nouveau, la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL prie le Tribunal de déclarer irrecevable l'exception d'incompétence excipée par Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE pour défaut d'indication de la juridiction qui selon lui, serait compétente en la présente cause ;

Elle estime que la juridiction de céans est compétente pour connaître de la présente cause car non seulement les décisions de justice précitées ont tranché la question de la compétence de la juridiction de céans, mais aussi, la demande actuelle n'induit pas un nouveau contentieux administratif mais vise plutôt à assurer l'effectivité de l'exécution d'un jugement, surtout que la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville n'est pas partie à titre principal au procès ;

De même, elle demande au Tribunal de rejeter la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de son action pour cause d'autorité de la chose jugée car l'inexécution des décisions de justice passées en force de chose jugée constitue un fait nouveau, générateur d'un droit nouveau à agir, excluant toute autorité de la chose jugée ;

Au fond, elle estime que la prénotation inscrite sur le titre foncier n'a pour effet de rendre celui-ci indisponible ;

Réagissant à nouveau, Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE maintient ses moyens de forme et de fond ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE a conclu ;

La Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville a été assignée à ses bureaux et Maître ROUAMBA ABDOUL KARIM a été assigné à son étude ;

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 en partie indéterminé ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

Sur l'exception d'incompétence

Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE excipe de l'incompétence de la juridiction de céans au profit des juridictions administratives au motif que la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville étant une autorité administrative, seule lesdites juridictions ont la compétence requise pour lui adresser des injonctions ;

En réaction, la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL prie le Tribunal de déclarer irrecevable l'exception d'incompétence excipée par Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE pour défaut d'indication de la juridiction qui selon lui, serait compétente en la présente cause ;

Elle estime que la juridiction de céans est compétente pour connaître de la présente cause car non seulement les décisions de justice précitées ont tranché la question de la compétence de la juridictions de céans, mais aussi, la demande actuelle n'induit pas un nouveau contentieux administratif mais vise plutôt à assurer l'effectivité de l'exécution d'un jugement, surtout que la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville n'est pas partie à titre principal au procès ;

Aux termes de l'article 9 de la loi N°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : « *Les Tribunaux de Commerce connaissent :*

Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial général ;

Des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;

Des contestations entre toutes personnes relatives aux actes de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général. Toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;

Des procédures collectives d'apurement du passif ;

Plus généralement des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;

Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce » ;

Il ressort de la lecture de cette disposition que la compétence de la juridiction de céans est déterminée par des conditions subjectives tenant à la qualité de commerçant des parties et par des conditions objectives ayant trait au caractère commercial de l'acte, ainsi que par des lois spéciales ;

L'article 9 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que « *Les règles de compétence d'attribution sont d'ordre public. Est nulle toute convention y dérogeant* » ;

Il suit de cette disposition que les règles de compétence d'attribution sont d'ordre public, de sorte qu'aucune convention ne peut y déroger ;

Aux termes de l'article 115 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *L'exception d'incompétence a pour but le renvoi de l'affaire devant la juridiction compétente.*

La partie qui la soulève doit à peine d'irrecevabilité, indiquer la juridiction qui selon elle est compétente pour connaître du litige » ;

Il suit de cette disposition que la partie qui soulève l'exception d'incompétence doit indiquer la juridiction qui selon elle est compétente pour connaître du litige sous peine d'irrecevabilité de son exception ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier de la procédure, notamment de l'analyse des conclusions de Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE en date du 21 janvier 2026 de ce qu'il a excipé de l'incompétence de la juridiction de céans au profit des juridictions administratives ;

Il s'ensuit qu'il a désigné la juridiction qui selon lui est compétente pour connaître de la présente cause, de sorte que la fin de non-recevoir de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL tendant à déclarer son exception d'incompétence irrecevable doit être rejetée comme étant mal fondée ;

Sur le bien fondé de cette exception, il résulte de l'analyse de l'exploit d'assignation en date du 08 janvier 2026 que la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL a saisi la juridiction de céans notamment pour faire défense à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville d'avoir à inscrire sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé, des droits fonciers autres que les siens ;

Certes, le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques est une autorité administrative ;

Cependant, il est de jurisprudence constante que le juge judiciaire a une compétence pour connaître des voies de fait, lesquelles s'analysent en une situation s'écartant ouvertement du cadre légal ;

Dès lors, en sollicitant du juge judiciaire de faire défense à ce dernier d'avoir à ne pas inscrire sur le titre foncier querellé du livre foncier d'Allobé des droits autres que le sien, la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL entend éviter ainsi une situation de voie de fait à son préjudice ;

Il s'ensuit que c'est à tort que Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE dénie à la présente juridiction la compétence pour connaître de la présente cause ;

Il sied de rejeter cette exception d'incompétence comme étant mal fondée ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action pour cause d'autorité de la chose jugée

Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE excipe de l'irrecevabilité de l'action de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL pour cause d'autorité de la chose jugée en raison de ce que la demande objet de la présente cause a déjà été jugée par la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan dans son arrêt n°386/2025 du 10 avril 2025 ;

En réaction, la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL demande au Tribunal de rejeter la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de son action pour cause d'autorité de la chose jugée car l'inexécution des décisions de justice passées en force de chose jugée constitue un fait nouveau, générateur d'un droit nouveau à agir, excluant toute autorité de la chose jugée ;

Aux termes de l'article 1351 du code civil, « *L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même chose ; que la demande soit entre les mêmes parties et formées par elles et contre elles en la même qualité* » ;

Il suit de cette disposition trois conditions cumulatives de mise en œuvre de la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée à savoir une unité de cause, d'objet et de parties ;

Il y a une identité de cause lorsque c'est le même fait juridique qui a donné naissance au droit prétendu ;

Il y a une identité d'objet lorsqu'il s'agit du même droit réclamé sur la même chose ;

Enfin, il y a une identité de parties eu égard à l'effet relatif du jugement qui est limité aux parties, c'est-à-dire demandeur et défendeur figurant dans l'instance ou représentés et pris en leur même qualité ;

Il est de jurisprudence constante que la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée est inopérante lorsque l'on est en présence de faits nouveaux ;

En l'espèce, il résulte des énonciations de la cause, notamment de l'analyse de l'arrêt n°610/2023 du 21 juin 2023 de la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan que suite au jugement contradictoire n°518/2023, RG N°3937-4711/2022 du 09 février 2023, à sa page 10 relative à l'appel incident, la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL a sollicité de ladite Cour de l'autoriser en sa qualité de propriétaire, en raison de l'effet translatif de propriété du protocole d'accord notarié, à procéder ou faire procéder pour son compte aux formalités de mutation, ce, conformément aux dispositions de l'article 1144 du code civil au motif qu'en dépit de la sommation interpellative du 27 juillet 2021 et de l'exploit de signification-commandement du 17 mars 2023 du jugement susmentionné, Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE refuse de s'exécuter ;

A cette demande, la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan a estimé que la mutation des droits vise à réaliser le changement de titulaire desdits droits en procédant à leur transmission à une autre personne bénéficiaire, de sorte que seul Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE, titulaire des droits sur la parcelle querellée, a légitimement le pouvoir pour procéder à une mutation au profit de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL qui ne peut transmettre à elle-même des droits dont elle est dépourvue ;

En la présente cause, il s'infère de l'exploit d'assignation en date du 08 janvier 2026 saisissant le Tribunal de céans, que la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL demande, en vertu des dispositions combinées des articles 711 et 1144 du code civil, de l'autoriser à faire exécuter elle-même, par le biais de Maître ROUAMBA ABDOUL KARIM, Notaire ayant instrumenté la cession, les formalités de transfert au livre foncier des droits immobiliers dont la propriété est acquise de droit par l'effet du protocole d'accord notarié du 30 novembre 2020 au motif que la réquisition foncière opérée le 02 octobre 2025 par ses soins dans les livres de la conservation du titre foncier de Bingerville a permis de s'apercevoir que Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE et la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville n'ont point exécuté les décisions de justice prononcées, notamment le jugement contradictoire n°518/2023, RG N°3937-4711/2022 du 09 février 2023 du Tribunal de Commerce d'Abidjan, l'arrêt n°610/2023 du 21 juin 2023 de la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan et l'arrêt de rejet n°386/2025 du 10 avril 2025 de la Cour de Cassation ;

Le Tribunal constate qu'il existe en la cause une unicité de parties, à savoir la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL opposée à Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE et à la Conservation

de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville, une unicité de de cause, à savoir ses droits allégués sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé et une unicité d'objet, notamment la demande aux fins d'être autorisée à procéder aux formalités de transfert au livre foncier de ses droits immobiliers sur le titre foncier précité ;

Au demeurant, la juridiction de céans note que l'arrêt de rejet n°386/2025 du 10 avril 2025 de la Cour de Cassation ne saurait avoir le caractère de fait nouveau en raison de ce que depuis le jugement contradictoire n°518/2023, RG N°3937-4711/2022 du 09 février 2023, les droits immobiliers de la demanderesse ont été consacrés par le Tribunal de Commerce d'Abidjan sur le titre foncier susmentionné ;

Dès lors, il convient de déclarer irrecevable la présente demande pour cause d'autorité de la chose jugée ;

Sur la recevabilité de l'action

La demande aux fins de faire défense à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville d'avoir à inscrire sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé, des droits fonciers autres que les siens de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL ayant été introduites dans le respect des exigences légales de forme et de délai, il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur le bien-fondé de la demande

Se fondant sur le jugement contradictoire n°518/2023, RG N°3937-4711/2022 du 09 février 2023 du Tribunal de Commerce d'Abidjan, l'arrêt n°610/2023 du 21 juin 2023 de la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan et l'arrêt de rejet n°386/2025 du 10 avril 2025 de la Cour de Cassation, la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL demande au Tribunal de faire défense à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville d'avoir à inscrire sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé, des droits fonciers autres que les siens ;

En réaction, Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE conclut au rejet de ses prétentions motif pris de deux prénotations qui empêchent toute modification de l'inscription de son identité de propriétaire, dans l'attente de voir les différentes procédures judiciaires initiées par la demanderesse et la COMPAGNIE INTERNATIONALE DE CONSTRUCTIONS ;

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 résulte des pièces du dossier de la procédure, notamment du jugement contradictoire n°518/2023, RG N°3937-4711/2022 du 09 février 2023 du Tribunal de Commerce d'Abidjan, de l'arrêt n°610/2023 du 21 juin 2023 de la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan et de l'arrêt de rejet n°386/2025 du 10 avril 2025 de la Cour de Cassation, qu'il a été ordonné à Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE de procéder aux formalités de mutation de la parcelle de 2 hectares à détacher par voie de morcellement du titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé, dans la circonscription de Bingerville au profit de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL ;

Il s'ensuit que par l'effet de ces décisions de justice devenues définitives, les droits immobiliers de la demanderesse ont été cristallisés sur ladite parcelle ;

Il s'ensuit que c'est à bon droit que la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL demande à la juridiction de céans de faire défense à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville d'avoir à inscrire sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé, des droits fonciers autres que les siens ;

Il convient de faire droit à sa demande ;

Sur l'exécution provisoire

La SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *outre les cas où elle est prescrite par la loi, et sauf dispositions contraires de celle-ci, l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office nonobstant opposition ou appel, s'il y a titre authentique ou privé non contesté, avoué ou promesse reconnue.* » ;

Il s'induit de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative précité que l'exécution provisoire, ou par provision, est de droit, lorsqu'il existe, notamment, un titre authentique ou privé non contesté ;

En l'espèce, les droits immobiliers de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL découle d'un protocole d'accord notarié qui est un titre authentique ;

Il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

Sur les dépens

Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE succombe, il sied de le condamner aux entiers dépens de l'instance, à distraire au profit de Maître EMILE SUY BI, Avocat aux offres de droit ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'exception d'incompétence excipée par Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE soulevée par la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL ;

Déclare recevable l'exception d'incompétence excipée par Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE ;

La rejette toutefois ;

Déclare, par contre, irrecevable la demande de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL tendant à être autorisée, en sa qualité de propriétaire et en raison de l'effet translatif de propriété du protocole d'accord notarié, à procéder ou faire procéder pour son compte aux formalités de mutation portant sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé pour cause d'autorité de la chose jugée ;

Déclare, toutefois, recevable sa demande tendant à faire défense à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville d'avoir à inscrire sur le titre foncier n°228.651 du livre foncier d'Allobé, des droits fonciers autres que les siens ;

L'y dit bien fondée ;

Fait défense à la Conservation de la Propriété Foncière et des Hypothèques de Bingerville d'avoir à inscrire sur le titre foncier

n°228.651 du livre foncier d'Allobé, des droits fonciers autres que ceux de la SOCIETE DENOMMEE « LA MAISON LOBA » dite ML SARL ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne Monsieur BOKRA KOUTOUAN EMILE aux entiers dépens de l'instance, à distraire au profit de Maitre EMILE SUY BI, Avocat aux offres de droit.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line at the bottom.