

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DE
DES REFERES N°0797/2025
du 18/06/2025

RG N° 2026/2025

Affaire :

Maitre COULIBALY AWA
(SCPA KANGA-OLAYE ET
ASSOCIES)

C/
**Monsieur KPAN SYLVAIN
DE SOUZA KODJOVI
ADODO AFANSALOR et
autres**
(SCPA SORO, BAKO et
ASSOCIES)

DECISION :
CONTRADICTOIRE

Au principal, renvoyons les parties ainsi
qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent et vu l'urgence ;

Déclarons irrecevable la demande
nouvelle formulée par le Collectif des
Acquéreurs du Lotissement de
Bingerville Blanchon ;

Déclarons recevable Maître COULIBALY
Awa en son action en rétractation ;

L'y disons cependant mal fondée ;

L'en déboutons ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à
sa charge.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 18 JUIN 2025

L'an deux mil vingt-cinq ;

Et le dix-huit juin ;

Nous, **KOUASSI Kouassi Rodrigue**, Juge délégué dans les
fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan,
statuant en matière de rétractation d'ordonnance sur requête,
en notre Cabinet ;

Assisté de **Maître KONE Arouna**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit entre :

Maître COULIBALY Awa, Notaire à la Résidence d'Abidjan,
à son Etude sise à Abidjan Adjamé, face à Fraternité Matin
SICOGI 80 logements, Bâtiment C, 2ème Etage, Porte 25, BP
07 Post Entreprises Abidjan Cedex 1, Tél. : (225)
27.20.37.83.76, cellulaire : 07.98.90.27.27;

Laquelle a élu domicile en l'étude de son Conseil la **SCPA
KANGA-OLAYE & Associés**, Avocats à la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant, Immeuble CODIPAS, route du Lycée
Technique, 04 B.P 1975 Abidjan 04, Tél. : (225)
27.22.48.00.60/62, Cellulaire : (225) 05.55.14.04.74, E-mails
scp.koe@gmail.com;

DEMANDERESSE ;

D'une part ;

ET

1) Monsieur KPAN Sylvain, né le 1er Juin 1979 à Logoualé,
domicilié à Bingerville Cité ABINAN Kouakou Pascal, Cadre
Administratif et financier, de nationalité Ivoirienne, Téléphone
08 80 86 07 / 07 58 63 24 38, 21 BP 4485 Abidjan 21,
représentant légal de Mademoiselle KPAN Ouli Marie Ismelda,
née le 26 Janvier 2010 à Yopougon, de nationalité Ivoirienne,
titulaire des lots no 76 et no78 ilot 7 ;

2) Madame BONNY Emma Epse N'DRIN, née le 08 Mai
1964 à Treichville, domiciliée à Marcory, quartier BIETRY,
Résidence BIMBOIS, Rue des Majorettes. Juriste d'entreprise,
de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C0036 1518 62,
Téléphone : 27 21 25 00 23 / 07 08 94 31 94 / 05 05 99 94 55,
26 BP 668 Abidjan 26, titulaire des lots n° 103 et n°105 ilot 10 ;

3) Monsieur DE SOUZA Kodjovi Adodo Afandalor, né
le 1er Mai 1978 à Lomé (TOGO), domicilié aux Deux Plateaux
ENA 246 Logements, Cadre en Informatique, de nationalité

Ivoirienne, titulaire de la CNI no C 0106 4452 26, Téléphone : 07.07.81.56.46 / 01.71.65.65.84, BP 354 Abidjan 27, titulaire du lot N° 86 ilot 8 ;

4) Monsieur TOURE Salim Khaladji, né le 1er Août 1977 à Tiassalé, domicilié à Yopougon Ananeraie, Commerçant, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0030 2521 07, Téléphone : 07.08.11.05.16, 21 BP 2082 Abidjan 21, titulaire du lot n° 94 ilot 8 ;

5) Monsieur DIABY Abou Dramane, né le 14 Février 1969 à Béoumi, domicilié à Koumassi Remblais, Ingénieur électronique, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI no C 00310590 28, Téléphone : 01.01.11.42.51 / 01.41.49.84.69, 26 BP 1331 Abidjan 26, titulaire du lot n° 73 ilot 7 ;

6) Madame CODO Epsc ADJA Georgine, née le 12 Juin 1968 à Comé (BENIN), domicilié à Cocody les Deux Plateaux, Rue des Jardins-Vallon, Directrice Générale BNI Finances, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0022 9174 43, Téléphone : 07.07.05.77.58, 06 BP 1139 Abidjan 06, titulaire des lots n° 45, n° 47 et n° 49 ilot 5 ;

7) Monsieur AKA Aduéni, né le 13 Février 1958 à Memmi, domicilié à Cocody Riviera Sicogi les Jardins, Chirurgien-dentiste, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0036 3081 54, Téléphone : 05.45.35.18.18, 20 BP 612 Abidjan 20, titulaire du lot n° 150 ilot 14 ;

8) Monsieur ASSIE Kouadio Hervé, né le 29 Mars 1976 à Daoulabo S/P de OUELLÉ, domicilié à Bingerville quartier ANADER route ADJIN, Enseignant Chercheur, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI no C 0027 0934 76, Téléphone 07.08.79.39.10 / 01.71.44.56.80, 02 BP 801 Abidjan 02, titulaire du lot n° 75 ilot 7 ;

9) Madame BAGROU Ahou Hélène Désirée Epsc PAMAH, née le 22 Mai 1991 à Bouaké, domiciliée à Marcorry Immeuble LA MADONE, Cadre juridique et financier, de nationalité Ivoirienne, Téléphone : 01.73.30.65.52, titulaire du lot n° 106 ilot 10 ;

10) Monsieur BAGROU Goli, né le 1er Janvier 1951 à Oumé, domicilié à Cocody Riviera no 120 ilot I 1 ; Attoban, Ingénieur Génie Rural, de nationalité Ivoirienne, Téléphone : 07.07.01.96.76, titulaire du lot n° 120 ilot 11 ;

11) Monsieur BAGROU Gouaméné Achille, né le 22 Décembre 1975 à Oumé, domicilié à Cocody Angré Star 2, Technicien des Transports, de nationalité Ivoirienne, Téléphone : 07.87.93.72.51, titulaire du lot n° 122 ilot 11 ;

12) Madame YAO Kasso Appoline Epsc BAGROU, née le 09 Février 1957 à Oumé, domiciliée à Cocody Riviera Attoban,

Chef d'entreprise, de nationalité Ivoirienne, Titulaire de la CNI n° C 0040 7867 22, Téléphone : 05.54.55.10.01, titulaire du lot n° 28 ilot 3;

13) Monsieur GNAMEN NDA Koffi Mathieu, né le 28 Avril 1962 à Divo, domicilié à Abidjan Cocody Deux Plateaux, Rue des Jardins, Cadre financier, de nationalité Ivoirienne, Téléphone : 07.09.42.91.31, 22 BP 1172 Abidjan 22, titulaire du lot n° 167 ilot 16 ;

14) Monsieur GUEI Monsio Fabien, né le 21 Décembre 1981 à Vavoua, domicilié à Divo Quartier GREMIAN, Contrôleur des Impôts, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0031 2066 68, Téléphone : 07.08.52.77.34/ 01.01.28.15.71, titulaire du lot n° 141 ilot 13 ;

15) Monsieur GUIRE Brahima, né le 09 Octobre 1975 à Abofo Gare, domicilié à Cocody Abatta Cité Belle Rive, Juriste, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0101 6581 42, Téléphone : 07.58.41.10.41, titulaire du lot 151 ilot 14 ;

16) Monsieur MAIZAN Koffi Noël, né le 21 Décembre 1975 à Boroko S/P de BONDOUNKOU, domicilié à Koumassi Résidence HALAMA, Ingénieur en qualité, de nationalité Ivoirienne C 0029 4971 95, Téléphone : 07.07.29.07.89, 12 BP 854 Abidjan 12, titulaire des lots n° 02 et n° 03 ilot 2 ;

17) Monsieur N'GUESSAN Adrien Kobenan, né le 26 Juin 1962 à Abidjan, domicilié à Angré Star 11, Villa 25, Expert-Comptable, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0028 2290 83, Téléphone : 07.09.17.11.71, 01 BP 942 Abidjan 01, titulaire du lot n° 55 ilot 6 ;

18) Monsieur N'GUESSAN Serge-Eric Désiré, né le 09 Décembre 1972 à Agboville, domicilié à Cocody Riviera Golf, Cadre d'entreprise, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0081 7446 82, Téléphone : 07.07.83.24 96 / 05.04.04 12.20, titulaire du lot n° 177 ilot 17 ;

19) Monsieur BOLOU Kouadio Noël, né le 25 Décembre 1984 à Abidjan Treichville, domicilié à Cocody Mermoz, Financier Généraliste, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI C 0037 9587 09, Téléphone : 07.57.25.79.21/ 01.02.56 36.69, titulaire du lot n° 137 ilot 11 ;

20) Monsieur AMON N'ZI Claude Bernard, né le 1 Janvier 1969 à Dimbokro, domicilié à Cocody Riviera Palmeraie, Ingénieur agronome, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI C 0024 4827 29, Téléphone : 07.77.70.10.05, 01 BP 420 Abidjan 01, titulaire du lot n° 95 ilot 8 ;

21) Madame BAMBA Mariam Epse OKOU, née le 24 Décembre 1974 à Guiglo, domiciliée à Cocody Angré, Cadre

Administratif, de nationalité ivoirienne, Téléphone 07.08.32.33.20, titulaire du lot n° 61 ilot 7 ;

22) Monsieur OKOU N'Guessan Meh Florent, né le 07 Mars 1973 à Abidjan, domicilié à Cocody Angré, Cadre Commercial et Marketing, de nationalité ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0037 0593 01, Téléphone : 07.08.84.00.34 / 05.74.88 33.20, 06 BP 1838 Abidjan 06, titulaire du lot n° 63 ilot 7 ;

23) Monsieur DIALLO Daouda, né le 20 Novembre 1977 à Abidjan Attécoubé, domicilié à Cocody Abatta Cité DON MELO 2, Inspecteur de l'Enseignement Secondaire, de nationalité ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0028 3825 02, Téléphone : 01.40.63.00.30, 13 BP 928 Abidjan 13, titulaire du lot n° 83 ilot 8 ;

24) Madame DIAKITE Fpse YAVO Christiane, née le 10 Février 1970 à Ouidah (BENIN), domiciliée à Grand-Bassam, Attachée de Direction, de nationalité ivoirienne, Téléphone : 05.05.89.25 64 / 01.01.50.94.32, 18 BP 377 Abidjan 18, titulaire du lot n° 158 ilot 15 ;

25) Madame GABSON Fpse KOUAO Odette Obiagéri, née le 04 Février 1981 à Treichville, domiciliée à Cocody 7ème Tranche, Juriste, de nationalité ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0112 4285 67, Téléphone : 07.48.61.61.25 / 07.59.12.08.16, titulaire du lot n° 67 ilot 7 ;

26) Madame KONE Assiatia, née le 16 Juillet 1965 à Agnibiléto, domicilié à Yopougoii Cité Abdoulaye DIALLO, Professeur, de nationalité ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0028 0379 52, Téléphone : 05.05.82.23.18 / 07.57.15.56 .44, 05 BP 517 Abidjan 05, titulaire du lot n° 62 ilot 7 ;

27) Madame OUVATTARA Fpse OUVATTARA Salamata, née le 08 Janvier 1963 à Nakélé (BOUNA), domicilié à Cocody Riviera Palmeraie, Cité ROSIERS Programme 4, Inspectrice de Soins infirmiers, de nationalité ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0097 8760 90, Téléphone : 07 07 09 07 94 / 05 05 72 29 93, 17 BP 268 Abidjan 17, titulaire du lot n° 119 ilot 11 ;

28) Madame KONAN Aya Dorcasse Fpse SOW, née le 17 Avril 1959 à Treichville, domiciliée à 16, Esplanade S. ALLANDE 95100 Argenteuil (FRANCE), Assistante de gestion, de nationalité Française, Téléphone : 01.30.76.80.60 / 06.60.35.34.15, titulaire du lot n° 96 ilot 8 ;

29) Madame TIMITE Massiami, née le 08 Avril 1986 à Odienné, domicilié à Angré Château Cité Groupement 4000 C, Infirmière, de nationalité ivoirienne, titulaire de la CNI n° C

0036 321735, Téléphone : 07.08.19.59.14, titulaire du lot n° 138 ilot 13 ;

30) Madame GAHOUROU Guilet Pélagic Epse YAO, née le 19 Mai 1970 à Bipiépa S/P de Ouragahio, domiciliée à Bingerville Nouvelle gare, Inspectrice Principale d'Education, de nationalité Ivoirienne, Téléphone : 05.05.73.51.17 / 07.09.76 43.35, représentante légale de Monsieur YAO Kouassi Louis Philippe Junior, né le 15 Mars 2005 à Cocody, domicilié en France ;

31) Monsieur GOGBE YATE Jean, né le 17 Août 1982 à Yamoussoukro, domicilié en Autriche, Ingénieur en Electronique, de nationalité Autrichienne, titulaire de la CNI C 0026 1089 08, Tél. : 07.07.07.86.50 / +43660 9794050, titulaire du lot n° 32 ilot 4 ;

32) Monsieur SALIA Claude Henri, né le 27 Novembre 1965 à Dabou, domicilié à Cocody Angré, Directeur de société, de nationalité Ivoirienne, Téléphone : 07.07.08 88.19, titulaire du lot n° 157 ilot n° 15 ;

33) Monsieur SOUMANO Mohamed Saïba, né le 17 Décembre 1970 à Bamako (MALI), domicilié à Bingerville Les Résidences BETHANIE, Cadre de banque, de nationalité Malienne, Téléphone : 07.08.80.68.68 / 07.49.90.09.09, titulaire du lot n° 44 ilot 5 ;

34) Monsieur SOSSOUMIHEN Dorothé, né le 1er Janvier 1954 à Cotonou (BENN), domicilié à Cocody Riviera, Comptable, de nationalité Ivoirienne, Tél. 07.07.08.88.29, titulaire du lot n° 156 ilot 15 ;

35) Monsieur TAKI Didier Gérard, né le 23 Novembre 1976 à Adjamé, domicilié à Cocody Angré, Cadre Administratif et financier, de nationalité Ivoirienne, Téléphone : 07.07.96.31.38/05.46.87.13.22, 27 BP 670 Abidjan 27, titulaire du lot n° 165 ilot 16 ;

36) Madame ADJUMANI Ama Valérie Epse NANDO, née le 16 Avril 1977 à Tanda, domiciliée à Cocody Riviera Bonoumin, Laurier 7 A, Contrôleur du Trésor, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0036 6828 21, Téléphone : 01 01.91.1 1.15/07.07.22.13.43, titulaire du lot n° 43 ilot 5 ;

37) Monsieur KONE Abdoulaye, né le 29 Octobre 1966 à Cocody, domicilié à Aboobo PK 18, Cité Concorde, Ingénieur Principal des Travaux Publics, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI C 0023 0563 18, Téléphone : 07.07.54.59 09 / 01.40.17. 91. 95, titulaire du lot 110 159 ilot 15 ;

38) Monsieur Adama TRAORE, né le 29 Avril 1970, à Kokolopozo Dioulabougou (SASSANDRA), domicilié à Cocody Angré Caféier 7, Cadre commercial, de nationalité ilot 10 ;

Ivoirienne, titulaire de la CNI no C 0031 4220 97, Tél. : 01.01 00.04.40, titulaire du lot 101 ;

39) Monsieur TOURE Yacouba, né le 12 Septembre 1983, à Adjame, domicilié à San-Pedro, Agent de banque, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0032 8489 73, Téléphone : 01.71.10.19.56/ 07.58.79.73.89, 23 BP 1766 Abidjan 23, titulaire du lot na 135 ilot 11 ;

40) Madame ADIKO Angèle N'Tha, née le 28 Décembre 1983, à Adzopé, domiciliée au Congo Kinshasa, Cadre maritime, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0030 2856 59, Téléphone : + 243 81 71 60 300 / 07 57 09 74 60, représentante légale de :

✓ **KOFFI Yao Ange Emmanuel**, né le 12 Août 2011 à Marcory, domicilié à Cocody Angré Bessikoi ;

✓ **KOFFI Kouadio Jean-Raphaël**, né le 02 Février 2010 à Marcory, domicilié à Cocody Angré Bessikoi ;

✓ **KOFFI Rassou Samanthia-Marie**, née le 24 Mai 2013 à Marcory, domiciliée à Cocody Angré Bessikoi, titulaires des lot n° 130 ilot 11 et lot n° 65 ilot 7 ;

41) Madame CODO Blandine Nathalie Mahongbè, née le 22 Avril 1971, à Libreville (GABON), domiciliée à Cocody les Deux Plateaux-7^e tranche, Chef d'entreprise-Communicatrice, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0039 4734 26, Téléphone : 07.07.22.50.77, 06 BP 1139 Abidjan 06, titulaire des lots n°46, n°48 et n° 50 ilot 5 ;

42) Monsieur COULIBALY Issifou, Majeur, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C0029 0067 84, 05 BP 517 Abidjan 05, titulaire du lot n° 35 ilot 4 ;

Lesquels ont élu domicile en la **SCPA SORO, BAKO & Associés**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Cocody les Deux plateaux, Rue des Jardins, Paroisse Sainte Cécile, Villa n°2160, ILOT 189, 28 BP 1319 Abidjan 28, Téléphone : 27 22 42 76 09/17, Fax : 27 22 42 75 90 ; cellulaire : 07 07 07 15 14, Email. secretariat@sorobako.com, www.sorobako.com;

43) L'AGENCE DE GESTION FONCIERE die AGEF, Société Anonyme à participation Publique Majoritaire avec Conseil d'Administration, au capital de 400.000.000 FCFA, dont le siège social est situé à Abidjan, Deux Plateaux Vallon, non loin de l'Ambassade du Ghana, 01 BP V186 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal, son Directeur Général ;

DEFENDEURS :

D'autre part ;

**FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES
PARTIES**

Par exploit de Commissaire de Justice daté du 21 mai 2025 Maître COULIBALY Awa a assigné Messieurs KPAN Sylvain, DE SOUZA Kodjovi Adodo Afandalor, TOURE Salim Khaladji, DIABY Abou Dramane, AKA Aduéni, ASSIE Kouadio Hervé, BAGROU Goli, BAGROU Gouaméné Achille, GNAMIEN N'Da Koffi Matthieu, GUEI Monsio Fabien, GUIRE Brahim, MAIZAN Koffi Noël, N'GUESSAN Adrien Kobenan, N'GUESSAN Serge-Eric Désiré, BOLOU Kouadio Noël, AMON N'Zi Claude Bernard, OKOU N'Guessan Meh Florent, DIALLO Daouda, GOGBE Yaté Jean, SALLA Claude Henri, SOUMANO Mohamed Saïba, SOSSOUMIHEN Dorothé, TAKI Didier Gérard, KONE Abdoulaye, TRAORE Adama, TOURE Yacouba, KOFFI Yao Ange Emmanuel, KOFFI Kouadio Jean-Raphael et COULIBALY Issifou, Mesdames BONNY Emma épouse N'DRIN, CODO épouse ADJA Georgine, BAGROU Ahou Hélène Désirée épouse PAMAH, YAO Kasso Appoline épouse BAGROU, BAMBA Mariam épouse OKOU, DIAKITE épouse YAVO Christiane Georgette, GABSON épouse KOUAO Odette Obiagéri, KONE Assiata, OUATTARA épouse OUATTARA Salamata, KONAN Aya Dorcasse épouse SOW, TIMITE Massiami, GAHOUROU Guilet Pélagie épouse YAO, ADJOUMANI Ama Valérie épouse NANDO, ADIKO Angèle N'Tha, KOFFI Rassou Samantha-Marie et COCO Blandine Nathalie Mahongbé et l'AGENCE DE GESTION FONCIERE dite AGEF, d'avoir à comparaître le 25 mai 2025 devant la juridiction présidentielle de céans pour entendre rétracter l'ordonnance n°1154/2025 à son égard et condamner les défendeurs aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Maître COULIBALY Awa expose que dans le cadre de ses activités, l'AGEF, concessionnaire de l'Etat pour le lotissement des parcelles villageoises, la purge des droits coutumiers et l'aménagement foncier, ainsi que la gestion des réserves foncières, a acquis par devant-elle, une parcelle de terrain non bâtie sise à ADJAME-BINGERVILLE, Commune de BINGERVILLE, d'une superficie de 100.001 m², dépendant du lotissement d'ADJAME-BINGERVILLE-CNRA, et faisant l'objet du titre foncier N°208.569 de la circonscription foncière de BINGERVILLE/ALLOBE ;

Elle affirme que les formalités de mutation au nom de l'AGEF ont été accomplies par ses soins et un certificat de mutation de propriété foncière a été délivré par la Conservation foncière au profit de cette dernière ;

Elle fait savoir qu'entretemps, dans le courant de l'année 2015, l'AGEF a sollicité et obtenu de la BSIC COTE D'IVOIRE, en syndication avec BSIC TOGO, un concours financier pour l'acquisition dudit terrain ;

Elle souligne que la convention de crédit datée des 31 juillet 2015 et 07 janvier 2016 liant les parties a été rédigée par ses soins, et qu'en remboursement de ce concours, l'AGEF a consenti le 06 juin 2016 et en premier rang à hauteur de 3.164.000.000 FCFA, une hypothèque sur la parcelle de terrain litigieuse ;

N'ayant pas été en mesure d'honorer ses engagements contractuels tenant au remboursement du crédit bancaire, dit-elle, l'AGEF a effectué une dation en paiement avec faculté de réméré à la BSIC COTE D'IVOIRE et la BSIC TOGO par-devant elle ce, à titre de compensation ;

Elle relate que suite à cet acte, les formalités de mutation ont été accomplies au profit de ces banques et un certificat de mutation de propriété foncière leur a délivré, bien avant que, contre toute attente, Maître KOFFI Kra Olivier ne lui délaisse un exploit daté du 09 août 2023 l'assignant en intervention forcée dans une cause en délivrance de terrains et de certificat foncière, opposant l'AGEF et les autres défendeurs ;

Elle relève que vidant sa saisine, le Tribunal a rendu le jugement n°4098/2023 condamnant l'AGEF à mettre à la disposition des requis les lots de leurs contrats de réservation et en les déboutant du surplus de leurs prétentions, lequel jugement a été confirmé par la Cour d'Appel de Commerce suivant arrêt n°467/24 ;

Elle soutient que c'est dans ces circonstances que les défendeurs lui ont, par acte de commissaire de Justice en date du 09 mai 2025, signifié l'ordonnance n°1154/2025 de la juridiction présidentielle du Tribunal de céans aux fins de compulsoire ;

Maître COULIBALY Awa poursuit pour dire que ladite ordonnance a été obtenue au motif qu'elle aurait en sa possession, les procès-verbaux de conseil d'administration de l'AGEF, ce qui ne peut nullement être avéré car en application de l'article 48 de la loi n°2018-897 du 30 novembre 2018 portant statut des Notaires, il lui est interdit de s'immiscer dans l'administration d'une société, d'une entreprise de commerce et d'industrie, et de détenir les procès-verbaux de conseil d'administration desdites entités ;

Elle fait valoir que son rôle s'est limité à l'établissement des actes de cession et de dation impliquant l'AGEF, et qu'en dépit de la production des documents ayant permis

l'accomplissement desdits actes, aucune collusion frauduleuse n'a été établie à son encontre par le Tribunal, en sorte que le motif invoqué aux fins de compulsoire n'est pas pertinent ;

Elle termine pour dire qu'il n'y a aucune nécessité, ni urgence à procéder à une telle mesure dès lors que le juge du fond saisi peut valablement y pouvoir en cas de besoin ;

En réaction, les défendeurs concluent au rejet des prétentions de la demanderesse et sollicite, reconventionnellement, qu'il plaise à la juridiction de céans ordonner à cette dernière la production des procès-verbaux des conseils d'Administrations tenus par l'AGEF et de tous autres documents ou actes attestant de la régularité de la cession de la parcelle en cause ce, sous astreinte comminatoire de 1.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir ;

Ils rappellent que dans le courant de l'année 2015, formant le Collectif des Acquéreurs du Lotissement de Bingerville Blanchon, ils ont souscrit à une opération immobilière initiée par l'AGEF en vue de l'acquisition de parcelles de terrain, moyennant le paiement de sommes d'argent variant de 55.000 FCFA à 65.000 FCFA le mètre carré, laquelle opération portait sur une parcelle de terrain non bâtie sise à ADJAME-BINGERVILLE, Commune de Bingerville, d'une contenance de 100.001 mètres carrés dépendant du lotissement d'ADJAME BINGERVILLE CNRA et faisant l'objet du titre foncier n°208.568 de la Circonscription foncière de BINGERVILLE/ALLOBE ;

Ils soutiennent qu'après le paiement des prix convenus et la remise aux différents souscripteurs des attestations de paiement et des extraits topographiques, en violation la convention de réservation liant les parties, aucun procès-verbal attestant de la mise à disposition des lots à leur profit n'a été dressé par l'AGEF ce, en dépit des rencontres initiées et des courriers adressés cette dernière ;

Ils font valoir que las d'attendre, l'AGEF a été assignée le 17 juillet 2023 aux fins de mise à disposition des parcelles de terrains et délivrance des certificats fonciers devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui, vidant sa saisine, a rendu le jugement contradictoire N°4098/2023 du 16 novembre 2023 ;

Suite à l'appel de l'AGEF, disent-ils, la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan a confirmé ledit jugement suivant arrêt n°467/2024 du 22 mai 2024, lequel arrêt est toujours pendant devant la Cour de Cassation ;

Ils relatent qu'en plus d'être confrontés à l'inertie de l'AGEF, il a été porté à leur connaissance que celle-ci a cédé la parcelle de terrain réservée à de nouveaux acquéreurs, à savoir la société

Banque Sahelo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce Côte d'Ivoire dite BSIC Côte d'Ivoire et la société Banque Sahelo-Saharienne pour l'Investissement et le Commerce Togo dite BSIC Togo, avant qu'elle ne soit cédée à nouveau à la Société Civile Immobilière Prestige Construction ;

Ils affirment que ces cessions ont été faites respectivement par Maître COULIBALY Awa et Maître Aissata FANNY KONE, Notaires, et qu'il semblerait que la cession faite par l'AGEF au profit des sociétés BSIC Côte d'Ivoire et BSIC Togo soit intervenue au mépris de ses statuts dont le Conseil d'Administration reste le seul organe compétent pour *« autoriser toutes acquisitions, tous échanges de biens et droits immobiliers ainsi que leur vente »* ;

Ils soulignent que dans le but d'être convaincus de la régularité de cette transaction, ils ont sollicité et obtenu l'ordonnance litigieuse, portée à la connaissance de la demanderesse le 09 mai 2025 ;

Se fondant sur l'article 22 des statuts de l'AGEF, ils arguent la transaction litigieuse ne peut se faire sans la mise à disposition de cette dernière des procès-verbaux du Conseil d'Administration de la cédante, de sorte qu'il est urgent de procéder au compulsoire des archives de la demanderesse à l'effet d'établir la régularité des cessions de leur parcelle ;

Ils estiment que l'exécution de l'ordonnance ne saurait nullement porter préjudice à la demanderesse, et qu'il convient donc de la débouter en sa demande en rétractation ;

Ils terminent pour dire que l'habilitation du conseil d'administration de l'AGEF étant une condition préalable à la validité d'une telle vente, il est absolument nécessaire que le notaire instrumentaire fournisse la preuve de ces documents qui lui auraient servis à réaliser la transaction litigieuse, d'où la demande reconventionnellement ;

Consécutivement aux écritures additionnelles de Maître COULIBALY Awa, les défendeurs précisent que la présente demande a pour objet d'obtenir de la Notaire la fourniture du procès-verbal du conseil d'administration qui lui a permis de formaliser la vente comme cela est exigé par les statuts de l'AGEF, et non de chercher à établir sa complicité dans la transaction litigieuse comme il en a été lors de l'instance précédente ;

Ils font remarquer que la réponse à leur demande consiste soit à produire les procès-verbaux réclamés, soit à conclure à un défaut de détention desdits procès-verbaux, ou même de conclure à l'ignorance de l'exigence statutaire d'une telle autorisation, et que l'attitude de Maître COULIBALY Awa fait

suspecter, à juste titre, qu'elle a violé l'exigence de l'autorisation du conseil d'administration en toute connaissance de cause ;

Ils terminent pour dire que le jugement dont se prévaut la demanderesse est intervenue à la suite de leur demande tendant à la délivrance de terrains et de certificats fonciers, alors que la présente cause fait suite à l'ordonnance de compulsoire ayant un objet différent de la précédente action, en sorte qu'il ne peut y avoir autorité de chose jugée comme prévue par l'article 1351 du Code civil ;

En réplique, Maître COULIBALY Awa fait observer que pendant la saisine du juge du fond, les défendeurs ont sollicité du Tribunal qu'il lui soit ordonné « *d'avoir à produire les actes de cession et les conditions dans lesquelles une telle cession a pu se faire* », et que vidant sa saisine, ledit Tribunal les a déboutés en cette demande motif pris de ce qu'ils leur revenaient de rapporter la preuve de sa mauvaise foi ;

Elle prétend que la demande reconventionnelle des défendeurs tendant à ordonner la production des documents sous astreinte comminatoire est similaire à la demande devant le juge du fond qui a déjà statué ;

Elle fait noter que la juridiction de fond a déjà condamné l'AGEF à délivrer les lots des défendeurs, objets desdits contrats de réservation de sorte que le compulsoire sollicité ne se justifie plus ;

Assignée en son siège social, l'AGEF n'a ni comparu, ni conclu ;

La juridiction de céans a soulevé d'office l'irrecevabilité de la demande nouvelle formulée par les défendeurs et a, conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, invité les parties à faire des observations à cet effet, lesquelles n'en ont pas fait ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'AGEF a été assignée en son siège social et les autres défendeurs ont fait valoir leurs moyens de défense ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur l'irrecevabilité de la demande nouvelle des défendeurs soulevée d'office

Les défendeurs sollicitent, à nouveau, qu'il plaise à la juridiction de céans ordonner à Maître COULIBALY Awa de produire les procès-verbaux des conseils d'Administrations tenus par l'AGEF et tous autres documents ou actes attestant de la régularité de la cession de la parcelle en cause ce, sous astreinte comminatoire de 1.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir ;

Il est acquis que l'action en rétractation d'une ordonnance rendu sur requête vise substantiellement à statuer sur les mérites de ladite ordonnance, sans toutefois saisir le juge de l'ensemble du contentieux opposant les parties litigantes ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier de la procédure que l'ordonnance dont la rétractation est sollicitée n'autorisait que le compulsoire des archives de Maître COULIBALY Awa ;

La demande nouvelle des défendeurs ne faisant pas partie des motifs de l'ordonnance litigieuse, il convient de la déclarer irrecevable ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Maître COULIBALY Awa ayant été introduite dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi, il sied de la recevoir ;

AU FOND

Sur la demande principale tendant à la rétractation de l'ordonnance n°1154/2025 du 08 avril 2025

Maître COULIBALY Awa réclame la rétractation de l'ordonner aux fins de compulsoire litigieuse, au motif qu'elle est inopportune ;

L'article 231 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *Les ordonnances sur requête sont des décisions que rend un magistrat sur la demande d'une partie présentée en la forme d'une requête et sans qu'aucune autre partie soit appelée y contredire éventuellement* » ;

L'article 237 du même texte précise : « *Le juge peut, dans tous les cas, et après audition des parties rétracter les ordonnances sur requête qu'il a rendue notamment lorsqu'elle porte atteinte au droit des tiers.*

L'ordonnance qui statue sur la demande en rétractation est rendue comme en matière de référés. » ;

Il résulte de la lecture combinée de ces textes que le juge peut rétracter les ordonnances sur requête notamment lorsqu'elles portent atteinte aux droits des tiers ;

La demande en rétractation d'une ordonnance sur requête ne peut être favorablement accueillie qu'en considération des motifs qui ont déterminé la prise de ladite ordonnance ;

En l'espèce, il est acquis des débats et des pièces du dossier de la procédure que suivant convention de réservation, les défendeurs, formant le Collectif des Acquéreurs du Lotissement de Bingerville Blanchon formant le Collectif des Acquéreurs du Lotissement de Bingerville Blanchon, ont souscrit à une opération immobilière initiée par l'AGEF en vue de l'acquisition de parcelles de terrain non bâtie sise à ADJAME-BINGERVILLE, Commune de Bingerville, d'une contenance de 100.001 mètres carrés, objet du titre foncier n°208.568 de la Circonscription foncière de BINGERVILLE/ALLOBE ;

Il n'est pas contesté que l'AGEF a cédé ces lots aux sociétés BSIC Côte d'Ivoire et BSIC Togo par devant Maître COULIBALY Awa, Notaire, de sorte que les défendeurs sont en droit de compulser les pièces ayant permis à cette dernière de formaliser ladite cession ;

Il est constant ainsi qu'il résulte du jugement contradictoire n°3057/2023 du 16 novembre 2023 que face à cette situation, les défendeurs ont servi assignation tant à l'AGEF, qu'auxdites sociétés et à Maître COULIBALY Awa devant le Tribunal de ce siège à l'effet condamner l'AGEF à mettre à leur disposition les lots convenus, procéder à la mutation foncier et à la délivrance des titres de propriété, ainsi qu'à dire que la cession faite par cette dernière aux profit desdits sociétés leur est inopposable ;

Il est non moins constant que vidant sa saisine, le Tribunal a condamné l'AGEF à mettre à la disposition des défendeurs les terrains objets de leurs contrats de réservation, à procéder à la mutation foncière et à leur délivrer les titres de propriété y afférent ;

Or, il est acquis des débats que les biens immobiliers en cause ne sont plus dans le patrimoine de celle-ci, toute chose qui compromet sérieusement l'effectivité de l'exécution des décisions de justice précitées ;

Ainsi, face à cette situation, les défendeurs ont sollicité et obtenu l'ordonnance litigieuse, leur accordant l'autorisation de compulser les archives de Maître COULIBALY Awa pour prendre connaissance des procès-verbaux des conseils d'Administrations tenus par l'AGEF dans le cadre du transfert ou de la vente de la parcelle de terrain litigieuse aux sociétés BSIC Côte d'Ivoire et BSIC Togo, estimant cette transaction contraire aux statuts de celle-ci ;

La juridiction de céans note que le compulsoire des pièces ayant fondé la cession des lots acquis par les défendeurs aux sociétés précitées ne porte nullement atteinte aux droits de Maître COULIBALY Awa ;

En effet, il permettra aux défendeurs d'être édifiés sur la régularité ou non de la cession de la parcelle litigieuse, alors et surtout qu'il ressort de l'article 22 des statuts de l'AGEF que les cessions de biens immobiliers appartenant à cette dernière, doivent être autorisées par son Conseil d'Administration, de sorte qu'en application de cette clause statutaire, qu'aucune cession de bien immeuble de l'AGEF ne peut régulièrement se faire sans la production du procès-verbal de son conseil d'administration autorisant ladite cession ;

Au demeurant, la juridiction de céans fait noter, à l'attention de la demanderesse, que la mise en œuvre de la mesure de compulsoire n'est, à priori, pas une manière de la contraindre à s'immiscer dans l'administration de ladite société ou de l'obliger à détenir les procès-verbaux de conseil d'administration de celle-ci, encore moins à établir une plausible collusion frauduleuse entre elle et cette dernière ;

Bien au contraire, il s'agit simplement pour les défendeurs d'avoir une copie des actes qui ont servi de fondement à la vente opérée entre l'AGEF et les sociétés BSIC Côte d'Ivoire et BSIC Togo par-devant elle, laquelle met à mal leurs droits sur la parcelle en cause, de s'assurer de la régularité formelle de cette transaction et aussi dissiper tout soupçon à son égard puisque dans l'hypothèse où cette transaction aurait été faite dans les règles de l'art, elle serait ainsi lavée de tout soupçon et écarter de la procédure opposant les défendeurs à l'AGEF ;

Il s'ensuit qu'elle a tout intérêt à la réalisation de la mesure de compulsoire pour laver son honneur et sa réputation et pour éclairer toutes les parties prenantes à ce contentieux immobilier, de sorte que ladite mesure ne peut nullement atteinte à ses droits ;

Ainsi, il y a lieu de la débouter de sa demande comme étant mal fondée ;

Sur les dépens

Maître COULIBALY Awa succombant, elle supportera les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de rétractation d'ordonnance sur requête et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent et vu l'urgence ;

Déclarons irrecevable la demande nouvelle formulée par le Collectif des Acquéreurs du Lotissement de Bingerville Blanchon ;

Déclarons recevable Maître COULIBALY Awa en son action en rétractation ;

L'y disons cependant mal fondée ;

L'en déboutons ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à sa charge.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.

