

TA/NB/KR

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°3840/2018  
RG N° 4321/2018

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE du  
31/01/2019

Affaire

1-Monsieur TOURE Kinabin  
Martin Francis

2-Madame KONAN Akissi  
Marie-Louise épouse  
TOURE

(la Société Civile  
Professionnelle d'Avocats  
BILEAKA, BRIZOUA-BI &  
ASSOCIES)

Contre

1-la société DANAH  
FINANCIAL COMPANY  
(DFC)

2-Maître N'GORAN Aké  
Olga

3-La Commune de Cocody

(Maître AMANY KOUAME)

4-Madame DOSSO veuve  
SOPOUDE GOLE MARTHE

(le Cabinet AVLESSI)

DECISION :

Contradictoire

Appel N° 346 du 02/07/19

### AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique du jeudi trente-un janvier deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

Messieurs **N'GUÉSSAN BODO, KOFFI YAO, DICOH BALAMINE, DAGO ISIDORE, N'GUÉSSAN GILBERT, DOSSO IBRAHIMA**, Assesseurs ;

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

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

**1-Monsieur TOURE Kinabin Martin Francis**, né le 03 octobre 1944 à Katiola, de nationalité ivoirienne, Directeur de société, demeurant à Abidjan Riviera, 04 BP 207 Abidjan 04 ;

**2-Madame KONAN Akissi Marie-Louise épouse TOURE**, née le 11 août 1958 à Dimbokro, de nationalité ivoirienne, Médecin, demeurant à Abidjan Riviera, 04 BP 207 Abidjan 04 ;

**Demandeurs** représentés par **la Société Civile Professionnelle d'Avocats BILE AKA, BRIZOUA-BI & ASSOCIES**, sise au 7, Boulevard Latrille, Abidjan-Cocody, 25 B.P. 945 Abidjan 25, tél. (225) 22-40-64-30 / fax. (225) 22-48-89-28 ;

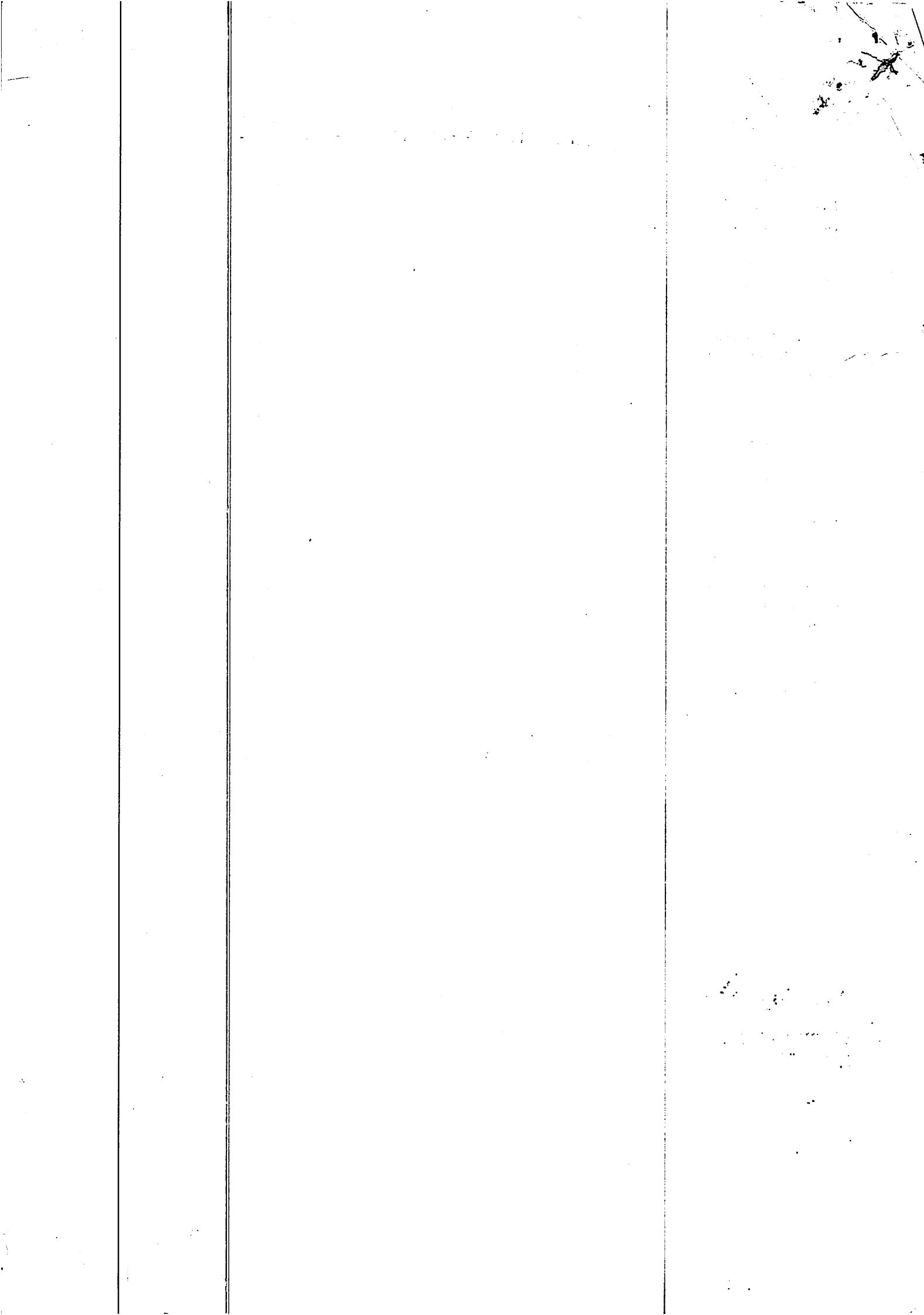
d'une part ;

Et

**1-La société DANAH FINANCIAL COMPANY**, par abréviation DFC, société à responsabilité limitée au capital de 1.500.000 FCFA, immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2006-B-3857, dont le siège social est sis à Abidjan, Cocody Riviera Golf, Immeuble N'ZI, appartement n°484, 26 BP 1115 Abidjan 26, téléphone : 22.43.10.57/télécopie : 22.43.10.53, agissant aux poursuites et

02081 1

18 0319 ap re en cours



• Reçoit Monsieur TOURE Kinabin Martin Francis et Madame KONAN Akissi Marie-Louise épouse TOURE en leur action principale et la société DANAH FINANCIAL COMPANY (DFC) en son intervention forcée ;

Donne acte aux demandeurs de la rectification de leurs prétentions ;

Dit Monsieur TOURE Kinabin Martin Francis et Madame KONAN Akissi Marie-Louise épouse TOURE mal fondée en leur action principale ;

Les en déboute ;

Dit la société DANAH FINANCIAL COMPANY (DFC) partiellement fondée en demande reconventionnelles ;

Dit que le contrat de vente liant les parties est nul ; La déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne les demandeurs aux entiers dépens de l'instance.

diligences de son Gérant, Monsieur TAPE Bahi Séverin, demeurant ès-qualités au susdit siège social ;

**Défenderesse**, représentée par la Société Civile Professionnelle d'Avocats HOUPHOUET-SORO-KONE Et Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Plateau, 20-22 Boulevard Clozel, Immeuble «Les Acacias», 2<sup>ème</sup> étage, porte 204, 01 BP 11931 Abidjan 01, téléphone: 20.30.44.20/21/22/23/, télécopie: 20.22.45.13, email [scpa@houphouetsoro.com](mailto:scpa@houphouetsoro.com) ;

**2-Maître N'GORAN Aké Olga**, notaire à Abidjan-Cocody, Carrefour Pâtisserie, Route de Blokoss, deuxième rue à droite, villa N°131, B.P. 66 Post' Entreprises Abidjan Cedex 1, téléphone: 22 44 74 96 / 22 44 62 07, Fax: 22 44 50 97, e-mail : [Me-ngoran-ake@yahoo.fr](mailto:Me-ngoran-ake@yahoo.fr) ;

**Défenderesse** comparaissant;

**3-La Commune de Cocody**, dont le siège est à Abidjan-Cocody, Boulevard des martyrs, non loin de l'Eglise Saint Jean, 08 BP 1060 Abidjan 08, téléphone: 22.48.53.73/22.44.50.19/22.48.52.88/22.48.83.87, prise en la personne de son représentant légal, le Maire de la Commune, demeurant ès-qualités au susdit siège, en ces lieux ;

**Défenderesse** ne comparaissant pas ;

**4-Madame DOSSO veuve SOPOUDE GOLE MARTHE**, née le 20 juillet 1953 à Biankouma, commerçante, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, Cocody Attoban, tel : 07699354, cidex c 79 riviera golf ;

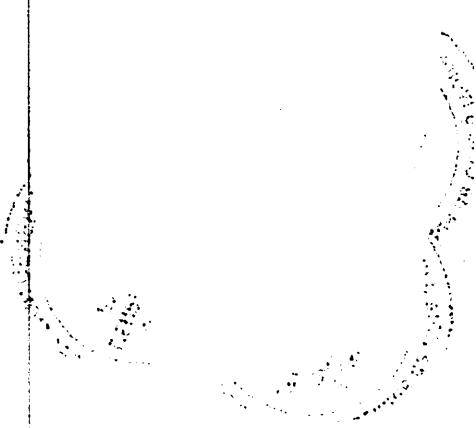
**Défenderesse** représentée par le Cabinet AVLESSI, Avocats à la cour ;

D'autre part ;

Enrôlée le 16 novembre 2018 pour l'audience publique du 22 novembre 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 29 novembre 2018 pour production du courrier de tentative de règlement amiable préalable ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge DADJE MARIA et la cause a été renvoyée au 10 janvier 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°036/2019 ;



Appelée le 10 janvier 2019 le tribunal a ordonné la jonction des procédures RG 3840/2018 ET 4321/2018 ;

L'affaire étant en état d'être jugée a été mise en délibéré pour décision être rendue le 31 Janvier 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

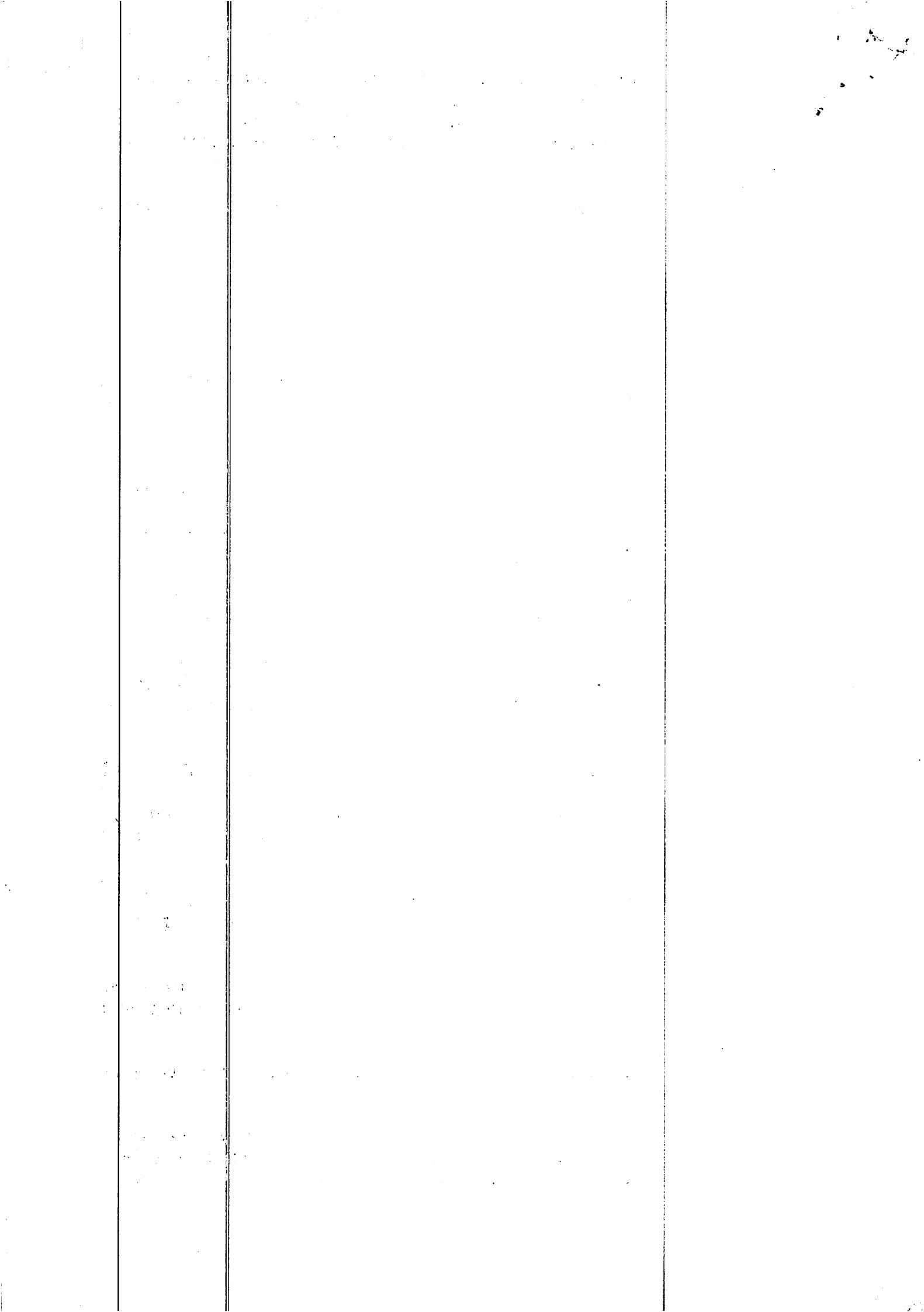
Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier en date du 12 Novembre 2018, Monsieur TOURE KINABIN MARTIN FRANCIS et son épouse Madame KONAN AKISSI MARIE-LOUISE épouse TOURE ont fait servir assignation à la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège aux fins d'entendre :

- Dire et juger que la vente des terrains ne s'est jamais réalisée ;
- Dire et juger qu'ils demeurent propriétaires des terrains querellés ;
- En l'absence de titre et de droit, ordonner le déguerpissement de la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC des terrains qu'elle occupe sans droit ni titre, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à venir ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance à distraire au profit de la SCPA BILE-AKA, BRIZOUA BI et Associés ;

Par exploit d'huissier en date du 12 décembre 2018, la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC a fait servir assignation en intervention forcée à Maître N'GORAN AKE OLGA, notaire, à la Commune de Cocody et à Madame DOSSO veuve SOPOUDE GOLE MARTHE d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège aux fins d'entendre confirmer ses déclarations ;



Au soutien de leur action principale, les demandeurs exposent qu'ils ont proposé à la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC la vente, de deux parcelles de leurs terrains situés à M'BADON pour un prix total de 145.000.000 FCFA dont le dernier délai de paiement expirait à la date du 30 Juin 2010 ;

Ils indiquent que l'intégralité du prix de vente n'a pas été payé de sorte que la défenderesse reste leur devoir la somme de 63.500.000 FCFA à l'expiration du délai sus indiqué ;

Ils font savoir que toutes les relances amiables en vue du paiement du solde du prix de vente des terrains se sont soldées par un échec ;

Ils font valoir qu'aucune promesse de vente n'a été signée et que la vente n'a pas été finalisée, ni le solde payé, pourtant des constructions ont été édifiées sur les deux terrains proposés à la vente, ce, à leur insu et donc sans leur accord ;

Ils expliquent que la propriété de leur terrain n'a jamais été transférée à la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC et qu'ils ont, en vain, servi à cette dernière une sommation d'avoir à interrompre tous les travaux entrepris sur les terrains ;

Ils précisent que la vente des terrains litigieux n'a pas été faite devant notaire et donc est nul ;

C'est pourquoi, ils sollicitent le déguerpissement de la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC des terrains qu'elle occupe sans droit ni titre, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

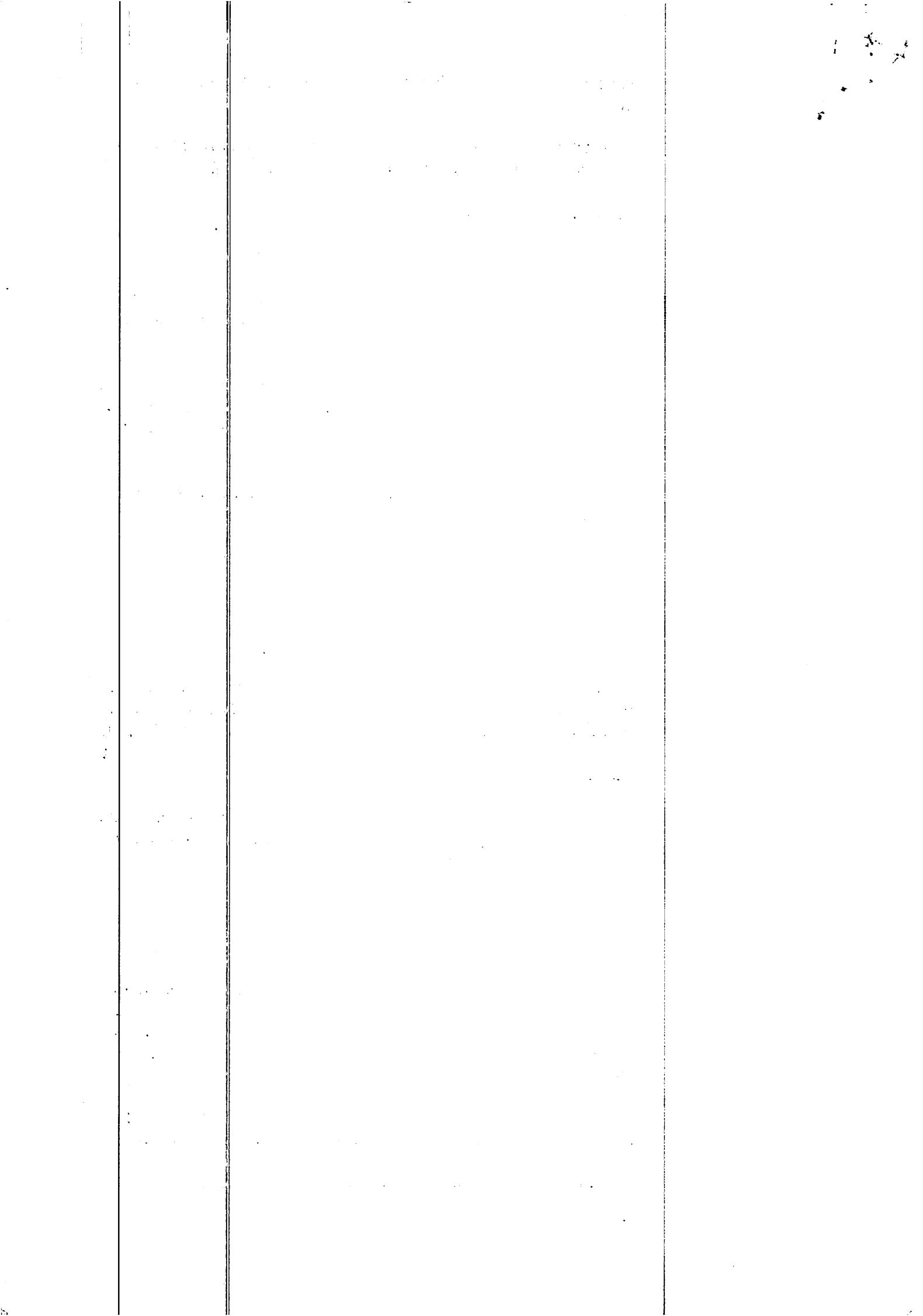
En réplique, la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC expose que, suite au contrat de vente portant sur les deux terrains appartenant aux demandeurs, elle a payé la somme de 94.000.000 FCFA de sorte qu'elle reste devoir la somme de 10.000.000 FCFA ;

Elle indique qu'elle s'est engagée devant notaire à payer cette somme reliquataire dès la délivrance du certificat de propriété afférent au lot TF 104.891 ;

Elle précise que, bien que ce titre de propriété ne lui ait pas encore été délivré, elle a néanmoins payé la somme reliquataire de 10.000.000 FCFA ;

Cependant, elle ajoute que les demandeurs ont refusé de signer l'acte notarié de vente ;

Elle fait valoir qu'en application de l'article 1583 du code civil, la vente est réputée conclue de sorte que les demandeurs doivent être déboutés de leur action et que le prix de vente soit réduit



compte tenu du fait qu'elle n'a pu exploiter toute la superficie des deux terrains ;

Elle indique que, si le Tribunal doit faire droit à la demande des demandeurs, il doit leur être alloué la somme de 1.179.545.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour mauvaise exécution du contrat liant les parties ;

Suite à l'évaluation des préjudices qu'elle a subis du fait de la rupture du contrat liant les parties à dire d'expert à la somme de 1.937.035.000 FCFA, la demanderesse a rectifié ses prétentions en réclamant désormais que les demandeurs soient condamnés à lui payer ladite somme ;

Elle a donc assigné en intervention forcée Maître N'GORAN AKE OLGA, notaire, la Commune de Cocody et Madame DOSSO veuve SOPOUDE GOLE MARTHE pour confirmer ses déclarations ;

Ceux-ci n'ayant pas comparu, n'ont fait valoir aucun moyen de défenses ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

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

La Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC a comparu et conclu, Maître N'GORAN AKE OLGA a été assignée en son étude, la Commune de Cocody en ses bureaux, Madame DOSSO veuve SOPOUDE GOLE MARTHE n'a pas été assignée à personne et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de Madame DOSSO veuve SOPOUDE GOLE MARTHE et par décision contradictoire concernant les autres défendeurs ;

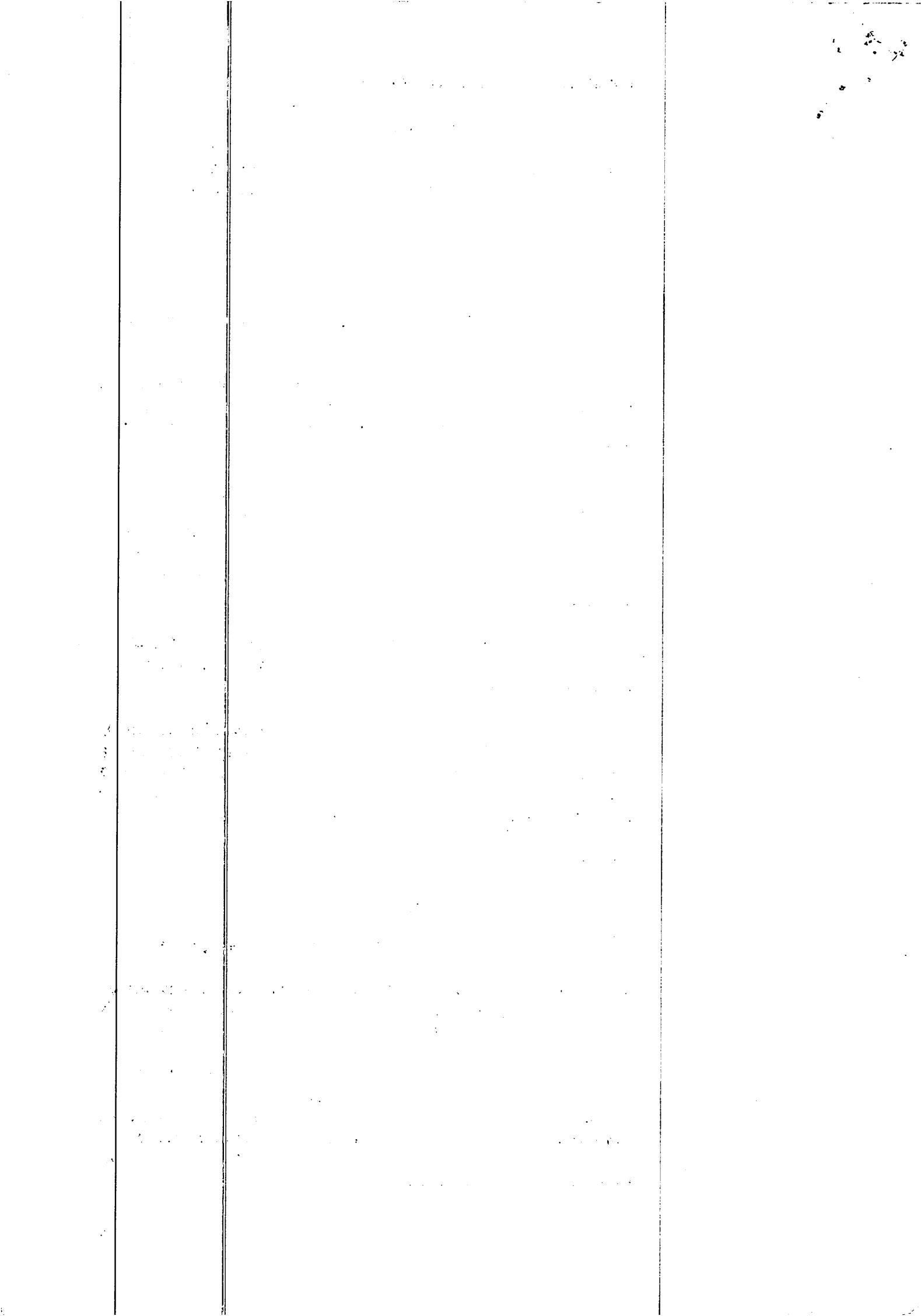
#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 en partie indéterminé ;



Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité des actions**

L'action principale et l'intervention forcée ont été initiées dans le respect des prescriptions légales de forme et de délai ;

Il sied de les déclarer recevables ;

### **Au fond**

#### **Sur la rectification des prétentions des demandeurs**

Aux termes de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *Jusqu'à l'ordonnance de clôture, le demandeur peut se désister de son action ou de l'instance sous réserve de l'acceptation des autres parties. Les parties peuvent toujours rectifier leurs prétentions, les préciser, les développer ou les réduire* ;

*Après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion, à l'exception de celles aux fins de désistement, ne pourront être déposées, ni aucune pièce communiquée ou produite aux débats, à peine d'irrecevabilité desdites conclusions ou pièce prononcée d'office par le Tribunal.* » ;

Il s'induit de cette disposition qu'avant l'ordonnance de clôture, les parties peuvent toujours rectifier leurs prétentions, les préciser, les développer ou les réduire ;

Suite à l'évaluation des préjudices qu'ils ont subis du fait de la rupture du contrat liant les parties à dire d'expert à la somme de 1.937.035.000 FCFA, les demandeurs ont rectifié leurs prétentions en réclamant désormais que les demandeurs soient condamnés à leur payer ladite somme ;

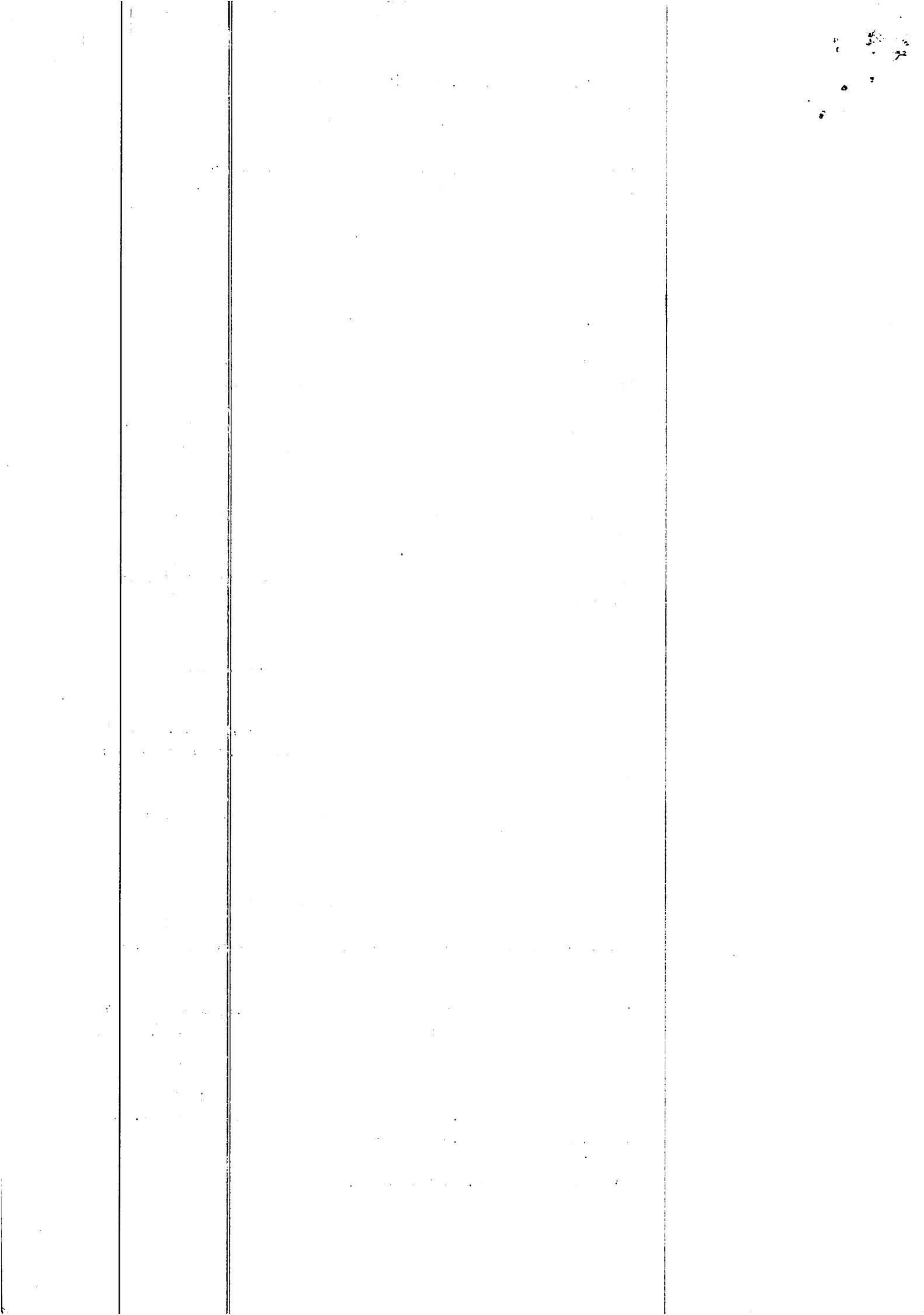
Il y a lieu de leur en donner acte ;

### **Sur les demandes principales**

#### **Sur la sur la validité du contrat de vente liant les parties**

Les demandeurs prétendent que la vente projetée devant lier les parties n'ayant pas été passée devant notaire est nulle et donc le transfert de propriété n'a pu s'opérer ;

Réagissant à cette prétention, la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC fait valoir qu'en application de l'article 1583 du code civil, la vente est réputée conclue de sorte que les demandeurs doivent être déboutés de leur action et que le prix de vente soit réduit compte tenu du fait qu'elle n'a pu exploiter toute la superficie des deux terrains ;



Toutefois, aux termes de l'article 8 alinéa 2 de la loi N°70-209 du 10 Mars 1970 portant interdiction de tous actes sous seing privé en matière immobilière :

*« Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence...doivent être constatés par des actes authentiques sous peine de nullité absolues. » ;*

Il suit de cette disposition que la vente d'un immeuble doit, à peine de nullité, être passée par devant notaire ;

En l'espèce, il est constant que les parties ont convenu de la vente de deux terrains appartenant aux demandeurs ;

Il est établi que cette vente n'a pas été déposé au rang des minutes d'un notaire et n'a pas été passée devant notaire;

Une telle vente, portant sur les deux terrains litigieux, donc des biens immeubles, n'ayant pas été passée devant notaire, est nulle et de nullité absolue ;

Dans ces conditions, le transfert de propriété n'a pu valablement s'opérer de sorte que les demandeurs conservent toujours la propriété des terrains objets du présent litige ;

#### **Sur la demande aux fins de déguerpissement**

Les demandeurs sollicitent le déguerpissement de la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC des terrains qu'elle occupe sans droit ni titre, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

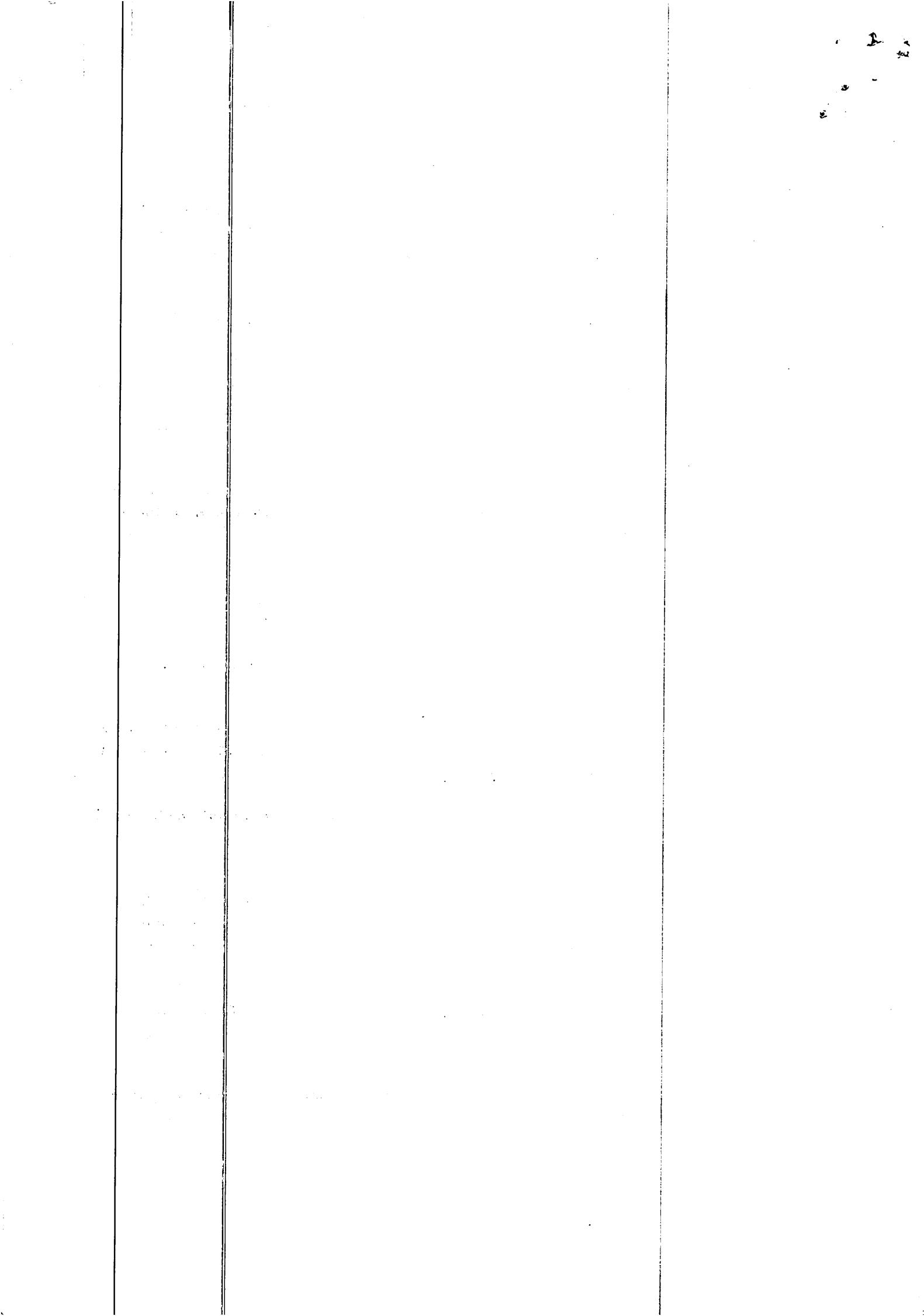
Certes, il a été sus jugé que les demandeurs demeurent propriétaires des terrains litigieux ;

Toutefois, l'action en plainte reconnue au possesseur d'un bien immobilier, a pour objet de mettre un terme à tout trouble causé à sa possession, à condition que celui-ci soit la résultante d'une occupation sans droit ni titre, donc d'une voie de fait de son auteur ;

En l'espèce, il est constant que c'est dans le cadre d'une vente portant sur les terrains des demandeurs que la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC s'y est installée ;

Dans ces conditions, cette occupation ne saurait être qualifiée d'une occupation sans droit ni titre pouvant conduire au déguerpissement de la défenderesse ;

Dès lors, il y a lieu de débouter les demandeurs de leur demande en déguerpissement ;



### **Sur la demande aux fins de démolition**

Les demandeurs sollicitent la démolition des ouvrages réalisés sur les terrains litigieux par la défenderesse ;

Toutefois, il a été sus jugé que l'action en déguerpissement est mal fondée dans la mesure où la Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC n'est pas une occupante sans droit ni titre ;

Dans ces conditions, la demande en démolition fondée sur l'article 555 du code civil, qui est la résultante d'une occupation irrégulière, ne saurait prospérer ;

Dès lors, il convient de les débouter de cette demande, parce que mal fondée ;

### **Sur les demandes reconventionnelles**

La Société DANAH FINANCIAL COMPANY dite DFC sollicite reconventionnellement la réduction du prix de vente de la parcelle de 3620 m<sup>2</sup> et le paiement de la somme de 1.937.035.000 FCFA à titre de dommages et intérêts dans le cas où elle ferait l'objet de déguerpissement ;

Toutefois, le contrat de vente liant les parties a été déclaré nul et de nullité absolue et la demande en déguerpissement a été déclarée mal fondée de sorte que les demandeurs en ont été déboutés ;

Les présentes demandes reconventionnelles dont le sort est lié au succès des demandes principales, doivent donc être déclarées sans objet et comme tel, être rejetées;

Dès lors, il sied de débouter la défenderesse de ses demandes ;

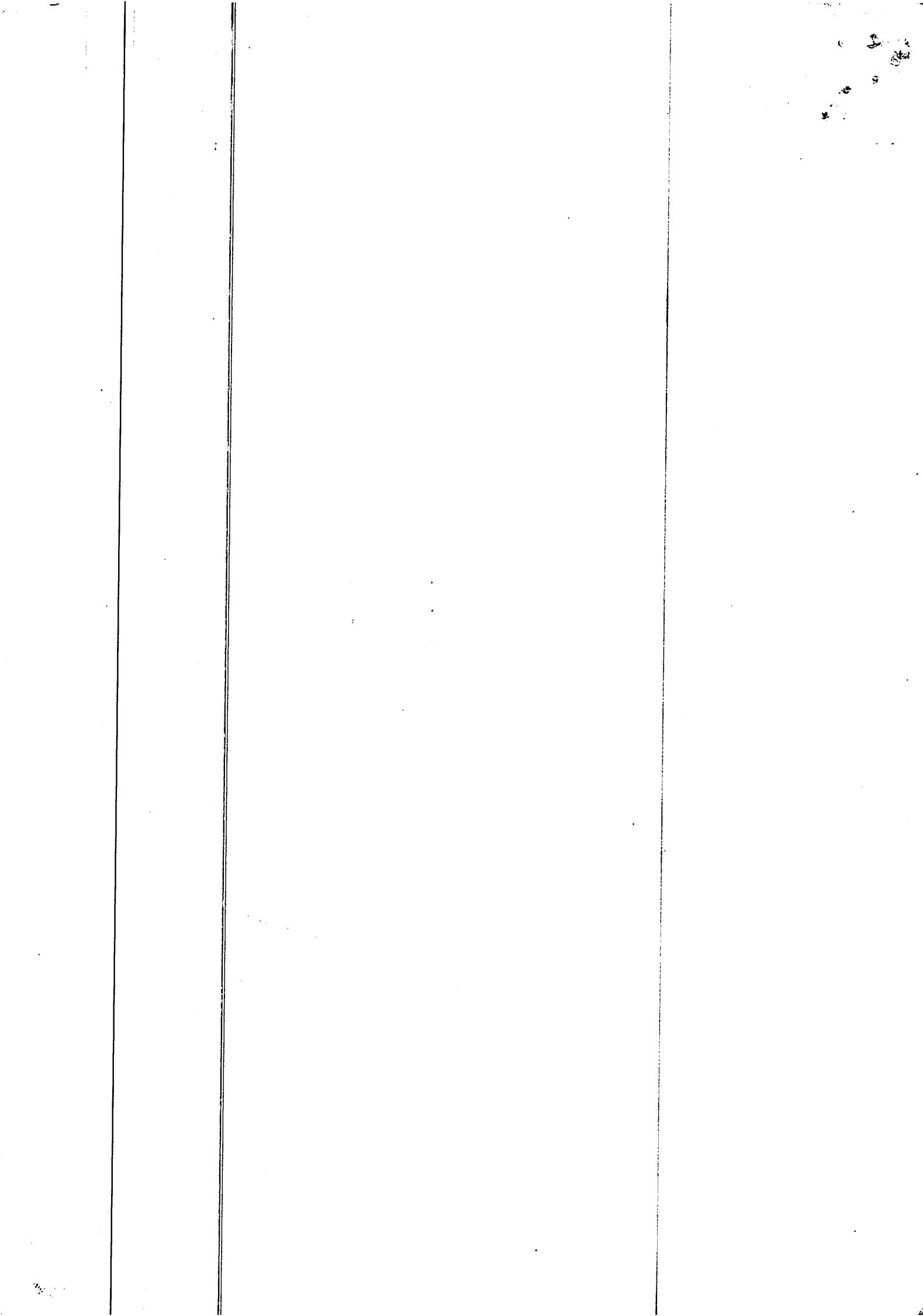
### **Sur l'exécution provisoire**

Les demandeurs sollicitent que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

Cependant, ceux-ci ayant été déboutés toutes leurs demandes, la présente demande est donc sans objet et doit être rejetée;

### **Sur les dépens**

Les demandeurs succombent et doivent supporter les entiers dépens de l'instance ;



**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de Madame DOSSO veuve SOPOUDE GOLE MARTHE et contradictoirement concernant les autres défendeurs et en premier ressort ;

Reçoit Monsieur TOURE Kinabin Martin Francis et Madame KONAN Akissi Marie-Louise épouse TOURE en leur action principale et la société DANAH FINANCIAL COMPANY (DFC) en son intervention forcée ;

Donne acte aux demandeurs de la rectification de leurs prétentions ;

Dit Monsieur TOURE Kinabin Martin Francis et Madame KONAN Akissi Marie-Louise épouse TOURE mal fondée en leur action principale ;

Les en déboute ;

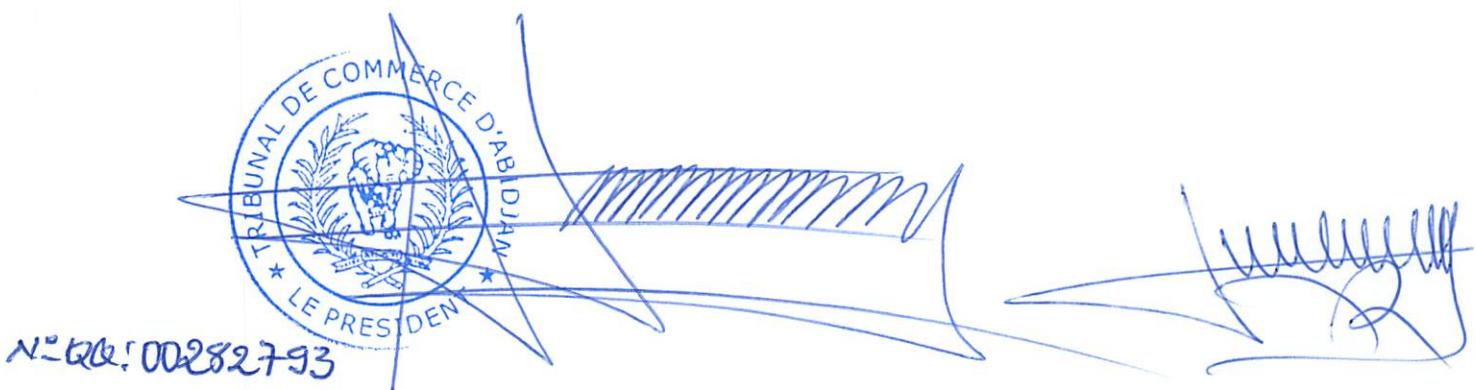
Dit la société DANAH FINANCIAL COMPANY (DFC) partiellement fondée en demande reconventionnelles ;

Dit que le contrat de vente liant les parties est nul ;  
La déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne les demandeurs aux entiers dépens de l'instance.

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

**ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.**



**D.F: 18.000 francs**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le..... 12 MARS 2010 .....

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F° ..... 20 .....

N°..... 405..... Bord..... 169..... 62 .....

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de  
"Enregistrement et du Timbre"

