

3000
NF

TADM/KR

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4074/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE du
31/01/2019

Affaire

1-LA MUTUELLE DES
AGENTS DE LA LONACI

2. ECOBANK Côte d'Ivoire
*(la SCPA ABEL KASSI,
KOBON & Associés)*

Contre

La SOCIETE FBDF

(Maître Agnès Ouanguï)

DECISION :

Contradictoire

Rejette les exceptions
d'irrecevabilité soulevées par
la société FBDF ;

Reçoit l'action de la mutuelle
des agents de la Lonaci
dénommée "Awalé" et de la
Société Ecobank Côte
d'Ivoire ;

Reçoit la demande
reconventionnelle de la
société FBDF ;

Dit la Mutuelle des agents de
la Lonaci et la société
ECOBANK mal fondées en
leurs demandes ;

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'GUESSAN BODO, KOFFI YAO, DICOH
BALAMINE, DAGO ISIDORE, N'GUESSAN 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 :

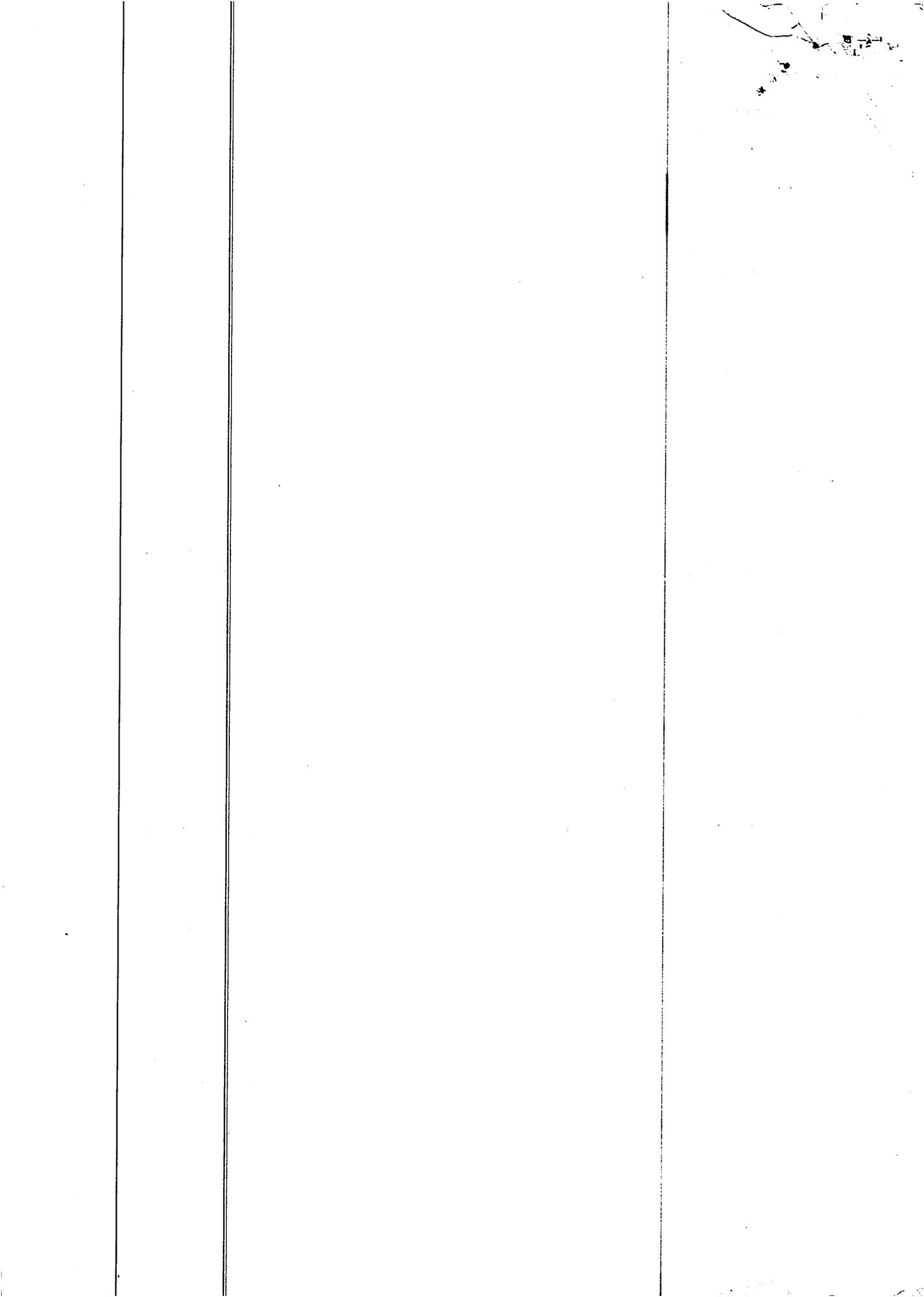
1-LA MUTUELLE DES AGENTS DE LA LONACI dénommée
« AWALE », Association régulièrement constituée conformément
aux dispositions de la loi numéro 60-315 du 21 Septembre 1960,
dont le siège social est à ABIDJAN-MARCORY ZONE 4C,
Boulevard de MARSEILLE, Rue du Chevalier de CLIEU,
Immeuble « LONACI » ;

Agissant aux poursuites et diligences de son représentant
Monsieur ZOKOU Maurice, demeurant ès qualité au siège de
ladite société.

2-ECOBANK Côte d'Ivoire, société Anonyme, sise à Abidjan
Plateau, Avenue Terrasson de Fougères, Immeuble Alliance, 01
BP 4107 Abidjan 01, Tél. : 20 31 92 00 ;

Agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal,
demeurant ès qualité au siège de ladite société.

Demandereses représentées par la **SCPA ABEL KASSI,
KOBON & Associés**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y
demeurant Cocody les deux Plateaux Bd des Martyrs, Résidence
« Latrille SICOGL » (près de la mosquée d'Aghien) Immeuble L,
1^{er} étage, Porte 136, 06 BP 1774 Abidjan 06, Tél. : (225) 22 525
679 / 22 525 680, Fax : (225) 22 525 677 ;



Les en déboute ;

Dit la société FBDF mal fondée en sa demande reconventionnelle ; Et

d'une part ;

L'en déboute ;

Condamne la Mutuelle des agents de la Lonaci et la société ECOBANK aux dépens de l'instance.

La SOCIETE FBDF, Société à Responsabilité Limité de droit ivoirien, au capital de 1 000 000 de FCFA, dont le siège social est à Abidjan, Cocody Angré Soleil 3, villa 274, téléphone 07 51 65 61, 06 BP 2253 Abidjan 06, immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier d'Abidjan Plateau sous le numéro CI-ABJ-1995-B-187 318, prise en la personne de **Madame ADJOMAYI MARIE FLORE DEDE** ;

Défenderesse représentée par **Maître Agnès OUANGUI**, Avocat, immeuble Noura, bâtiment A, route du lycée Technique, mezzanine et 1^{er} étage-Cocody, 01 BP 1306 Abidjan 01, Tel : (225) 22 44 50 54 / 22 44 69 67 ; Cel : 06 35 11 73, E-mail : cao@cabinetrouangui.com / cabinetouangui@yahoo.fr ;

D'autre part ;

Enrôlée le 30 décembre 2018 pour l'audience du 06 décembre 2018, l'affaire a été appelée;

A cette date, une instruction a été ordonnée et confiée au juge KOFFI YAO et la cause a été renvoyée au 17 janvier 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°050/2019 ;

Appelée le 17 janvier 2019, 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 :

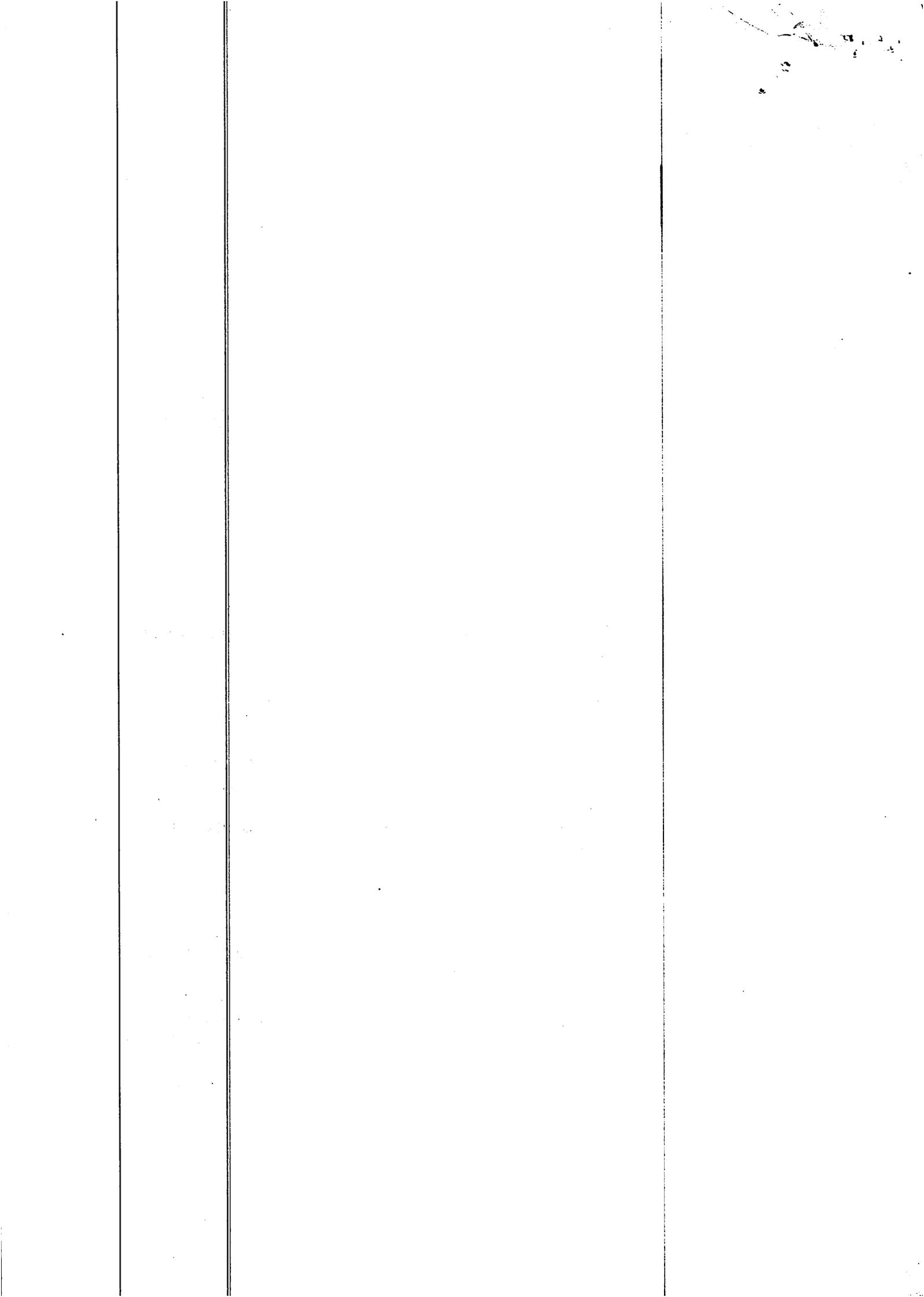
LE TRIBUNAL

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 27 novembre 2018, la MUTUELLE DES AGENTS DE LA LONACI dénommée AWALE et la société ECOBANK Côte d'Ivoire ont fait servir assignation à la société FBDF Sarl, d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège le 22 juin 2018 aux fins d'entendre :

- prononcer la nullité du protocole d'accord tripartite conclu par les parties le 30 juillet 2013 ;





- Prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner la société FBDF CI aux dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA Abel Kassi Kobon & Associés aux offres de droit ;

Au soutien de leur action, la Mutuelle des agents de la Lonaci et la société ECOBANK Côte d'Ivoire exposent que la première nommée a passé une convention aux termes de laquelle la société FBDF s'est engagée à réaliser à ses frais et charges, l'achèvement de son chantier conformément à la réglementation et aux obligations résultant du permis de construire et du cahier de charges ;

Ils précisent que les frais et charges d'achèvement du chantier se chiffrent à la somme de 850.000.000 F CFA ;

Ils relèvent que cependant, la société FBDF n'a déboursé aucune somme sur ses propres deniers pour la construction et l'achèvement des travaux et reste incapable de faire la preuve de la mobilisation de la somme de 850.000.000 F CFA ainsi que le mode de décaissement des fonds ;

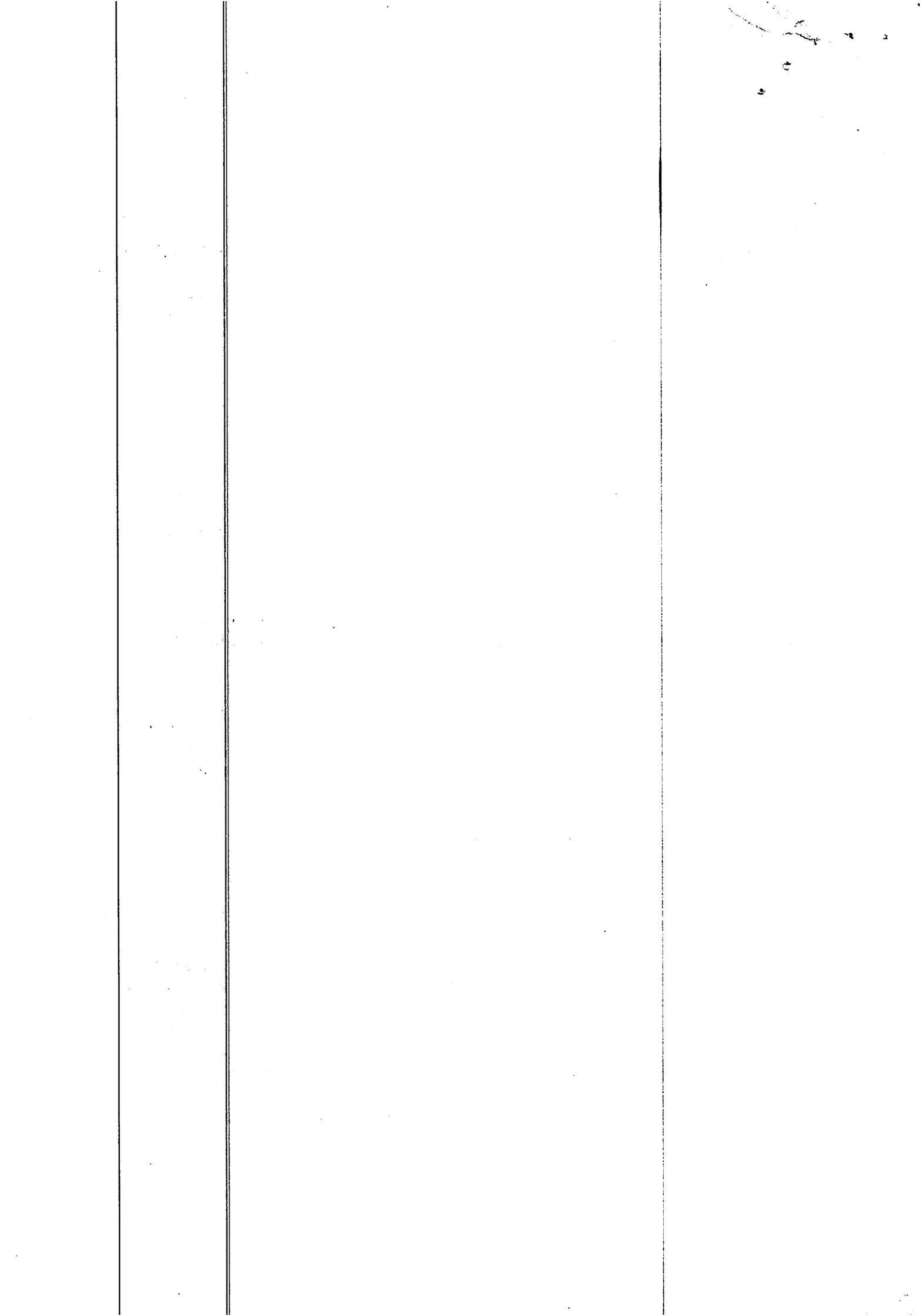
La société FBDF a reconnu devant les autorités de police judiciaires, avoir vendu les villas déjà construites par elle et réalisé les travaux d'achèvement sur les fonds résultant de cette vente ;

Les demanderesses soutiennent qu'une telle attitude de la société FBDF constitue des manœuvres dolosives qui vicie son consentement et qu'en conséquence, la convention tripartite qui lie les parties doit être annulée pour manœuvres dolosives ;

Elles font valoir par ailleurs qu'aux termes de l'article 8 du code des loyers et de la corporéité, toute vente immobilière, toute promesse de vente ou cession de droits réels immobiliers doit se faire par-devant Notaire à peine de nullité ;

En l'espèce, allèguent la Mutuelle des agents de la Lonaci et la société ECOBANK Côte d'Ivoire, il est constant qu'en contrepartie des obligations de son cocontractant, elle s'est engagée à payer à la société FBDF, une rémunération en nature consistant à l'attribution de logements dont la valeur équivaldra au coût des travaux réalisés, soit un montant de 850.000.000 F CFA ; Or, la promesse de donner les biens immobiliers en paiement s'est faite par acte sous-seing privé non par acte notarié ;

Une telle convention, concluent-elles, tombe sous le coup de la nullité absolue ;



C'est sur la base des moyens ainsi allégués qu'elles voudraient voir le tribunal prononcer la nullité de la convention liant les parties ;

La société FBDF, pour sa part, relate que la Mutuelle des agents de la Lonaci a conçu un projet d'édification d'une cité de 130 logements appelé cité Awalé ;

Pour réaliser son projet, elle a conclu, le 30 juillet 2013, une convention tripartite avec elle et la société ECOBANK ; Aux termes de cette convention, il a été convenu que la société FBDF sera chargée de construire pour le compte de la MUTUELLE, 39 villas et qu'elle recevra à titre de rémunération, une partie des logements construits dont la valeur équivaldra au coût des travaux réalisés d'un montant de 850 000 000 FCFA ;

Par courrier en date du 22 novembre 2016, la Mutuelle des agents de la Lonaci a désigné au notaire de l'opération, des villas qui devaient lui revenir sitôt la livraison des villas réalisée, dont notamment la villa n°45 ilot 08 ;

Par exploits d'huissier en date des 20 juin 2017 et 06 juillet 2017, elle a livré les villas à la mutuelle qui les a dûment réceptionnées sans aucune réserve ;

Suite à cette réception, elle s'est alors rapprochée du notaire de l'opération, Maître YAPO KOYO FLORE, afin que les actes de mutation des villas désignées par la Mutuelle des agents de la Lonaci soient dressés ;

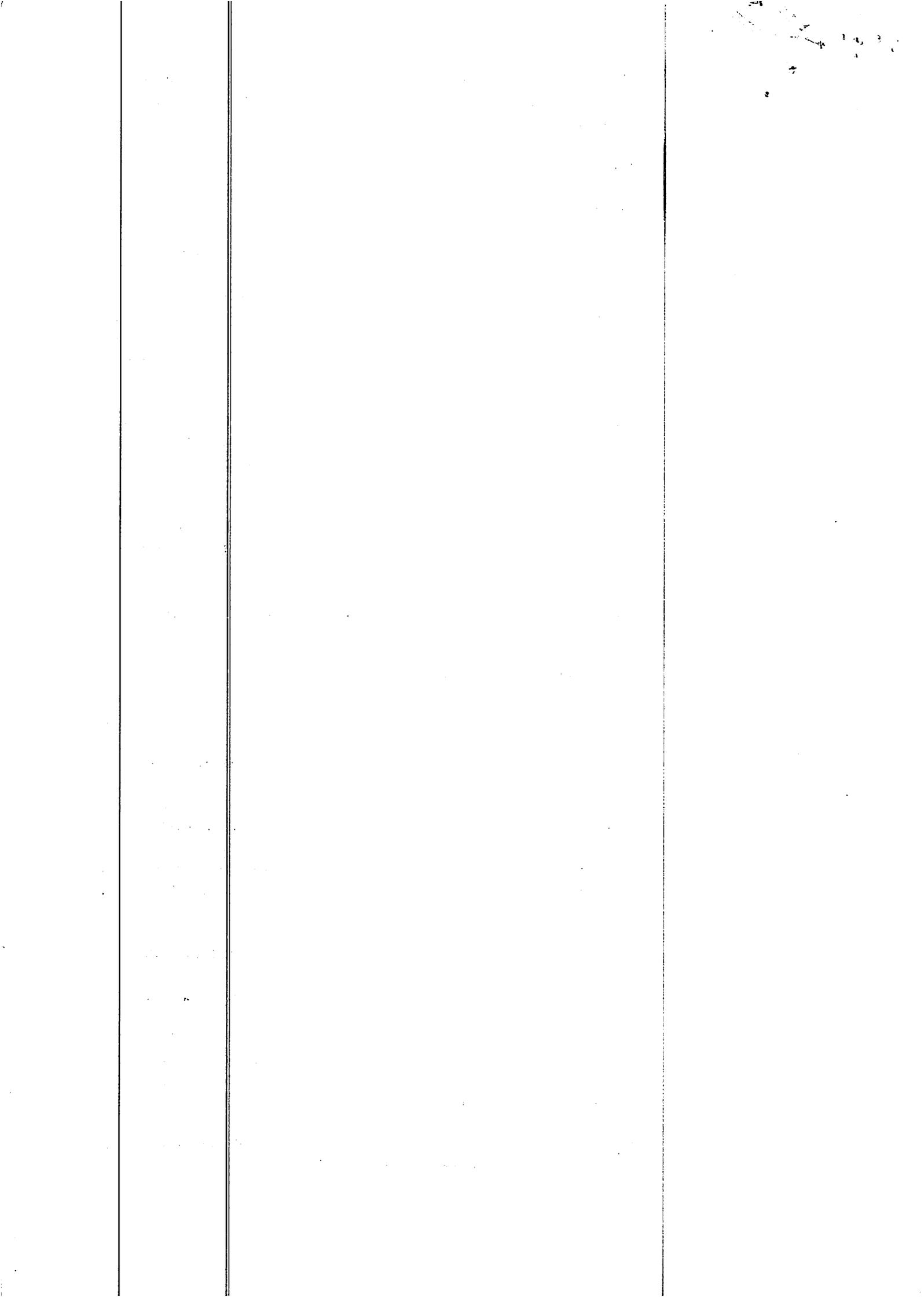
Maître YAPO KOYO FLORE, par courrier en date du 18 décembre 2017, a confirmé les attributions qui lui ont été faites et les actes de mutations de propriété sont en cours d'élaboration ;

C'est donc, contre toute attente que la Mutuelle des agents de la Lonaci et la Société ECOBANK l'ont attiré devant la Juridiction de céans, à l'effet de voir prononcer la nullité du protocole d'accord tripartite en date du 30 juillet 2013 pour dol ou manœuvres dolosives ;

La société FBDF soutient in limine litis que l'action est irrecevable pour violation de l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Elle indique en effet qu'aucune offre de tentative de règlement amiable ne lui a été faite avant la saisine du Tribunal de Commerce d'Abidjan de la présente action ;

Elle relève en outre que l'action est irrecevable pour défaut de qualité et d'intérêt à agir de société ECOBANK ;



Il ressort également des dispositions de l'acte uniforme relatif aux droits des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique qu'une société Anonyme est, par principe, représentée légalement par son directeur général régulièrement nommé ;

Or, à la lecture de l'exploit introductif d'instance, il est donné de constater que la Société ECOBANK CI n'indique nullement les nom et prénom de son représentant légal, ni sa fonction ;

L'absence de la mention des nom et prénom du représentant légal et de sa fonction équivaut à un défaut de représentation de sorte que l'action doit être déclarée irrecevable pour défaut de qualité à agir en application de l'article 3 du code de procédure civile ;

En outre, la demande de la société ECOBANK devra être déclarée irrecevable faute d'intérêt pour agir de cette dernière ;

Elle explique à cet effet que celle-ci n'a eu à fournir aucun financement puisque les constructions ont été réalisées sur ces deniers propres et qu'il appartient seulement à la banque de lever l'hypothèque prise sur les lots devant lui revenir dès l'achèvement des travaux ;

Elle n'a donc aucun intérêt à poursuivre l'annulation de la convention du 30 juillet 2018 ;

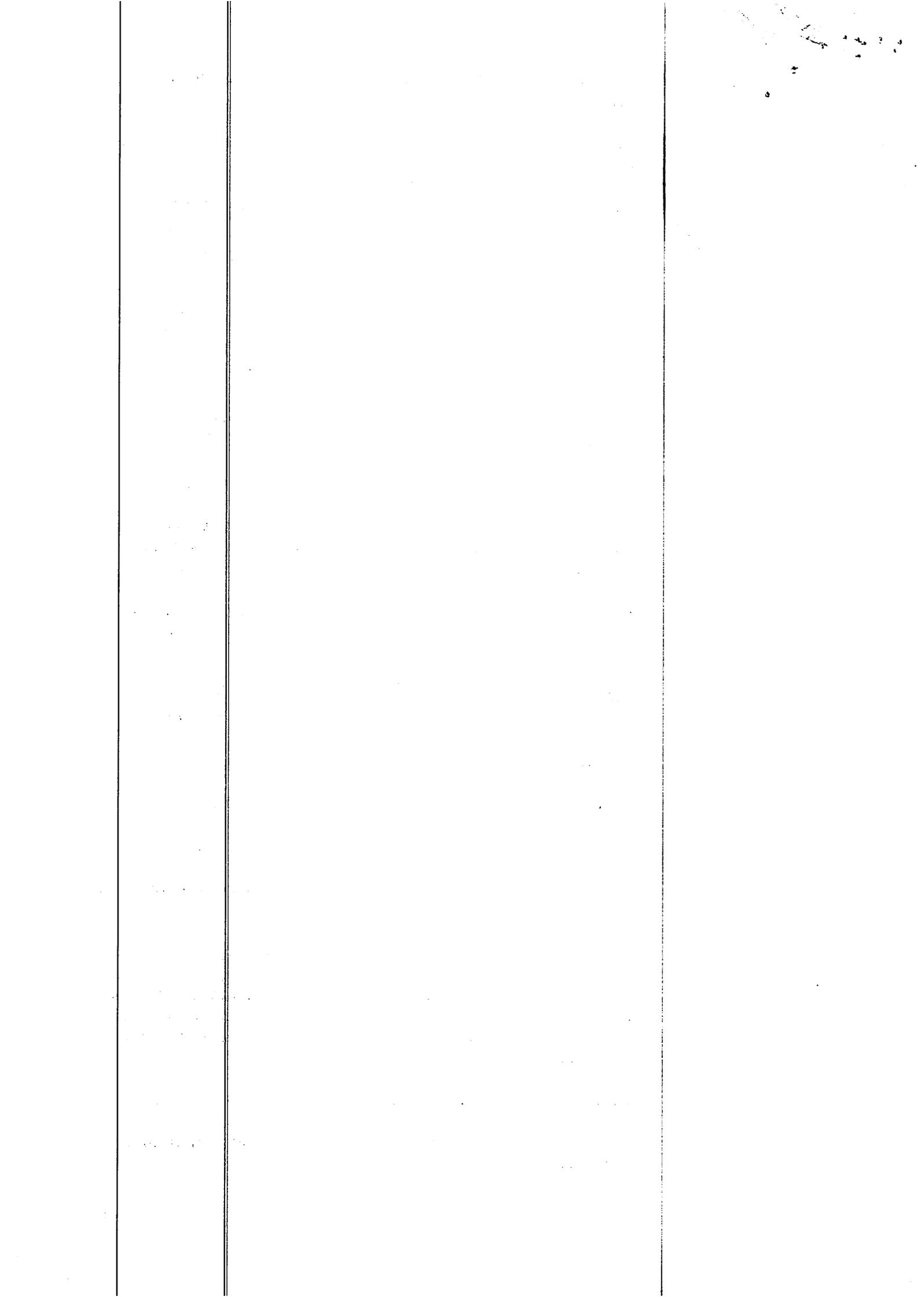
La société FBDF indique sur le fond de la demande que suivant l'article 1116 du code civil, le dol ne se présume pas, il doit être prouvé ;

Elle souligne qu'elle n'a jamais eu à vendre des villas construites par la Mutuelle des agents de la Lonaci pour financer son projet ; Cela était impossible d'autant plus qu'elle ne pouvait avoir les titres de propriété de ces villas pour opérer une telle vente ;

Elle affirme que la Mutuelle des agents de la Lonaci ne rapporte pas la preuve de ses allégations alors que cette charge lui incombe ;

La société FBDF déclare par ailleurs, que les dispositions invoquées par la demanderesse pour soutenir que la convention est nulle pour n'avoir pas été passée en la forme authentique, visent les conventions ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou d'éteindre un droit réel immobilier alors que la convention qui les lie constate un accord conclu entre les parties pour parvenir à la construction de villas et l'attribution de villas comme mode de paiement ;

Les demanderesses ne peuvent donc légitimement prétendre que la convention tripartite qu'elles ont conclu le 30 juillet 2013



est une promesse de vente dont la validité est soumise à la forme authentique ;

La défenderesse conclut par conséquent au rejet de la demande en annulation de ladite convention et sollicite reconventionnellement la condamnation des demanderesses à lui payer des dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de la somme de 50.000.000 F CFA ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La société FBDF a fait valoir ses moyens ;

Il convient par conséquent de statuer contradictoirement ;

Sur le taux de 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 est indéterminé ;

Il y a donc lieu de statuer en premier ressort ;

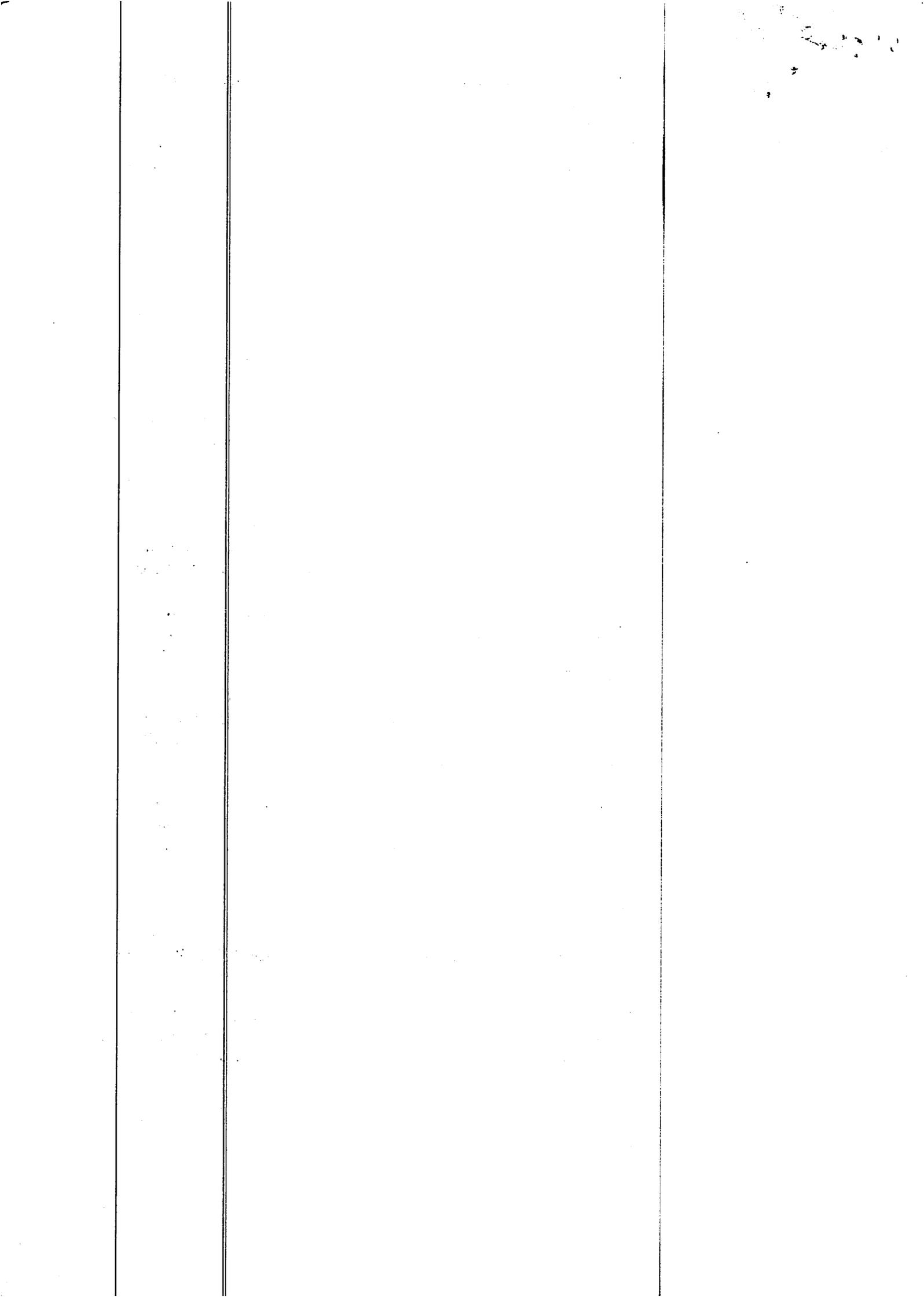
Sur la recevabilité de l'action

La défenderesse ; soulève deux moyens d'irrecevabilité de l'action qu'il convient d'examiner ;

Sur le défaut de tentative de règlement amiable

La société FBDF soutient que les demanderesses n'ont pas accompli la tentative de règlement amiable préalable à la saisine du tribunal de commerce et que leur action est par conséquent irrecevable ;

Le tribunal constate la production au dossier de la procédure d'un courrier en date du 09 avril 2018 adressé à la société FBDF par Maître Abel Kassi, Avocat des demanderesses, en vertu d'un mandat spécial à lui donné par celles-ci ;



Aux termes de ce courrier, la société FBDF est invitée à un règlement amiable du litige ;

Il en résulte que la tentative de règlement amiable a été entreprise conformément aux articles 5 et 41 de la loi n°2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Il sied de rejeter cette fin de mon recevoir de l'action ;

**Sur le défaut de qualité et d'intérêt à agir de la société
ECOBANK**

La défenderesse prétend que la société ECOBANK n'a pas qualité pour agir et que l'action est irrecevable au motif qu'il n'est pas mentionné dans l'exploit d'assignation les nom et prénom de son représentant légal ni sa fonction comme l'exige l'article 246 du code de procédure civile, commercial et administrative ;

Les dites mentions n'ont pas non plus été prescrites a peine d'irrecevabilité de l'action ;

Il convient également de noter que ces mentions n'étant pas prescrites à peine de nullité absolue de l'acte d'assignation, il incombe au défendeur de justifier le préjudice qui en est résulté pour lui pour voir annuler ledit acte, car le défaut de ces mentions ne peut donner lieu qu'à une nullité relative en application de l'article 123 du code de procédure civile, commerciale et administrative;

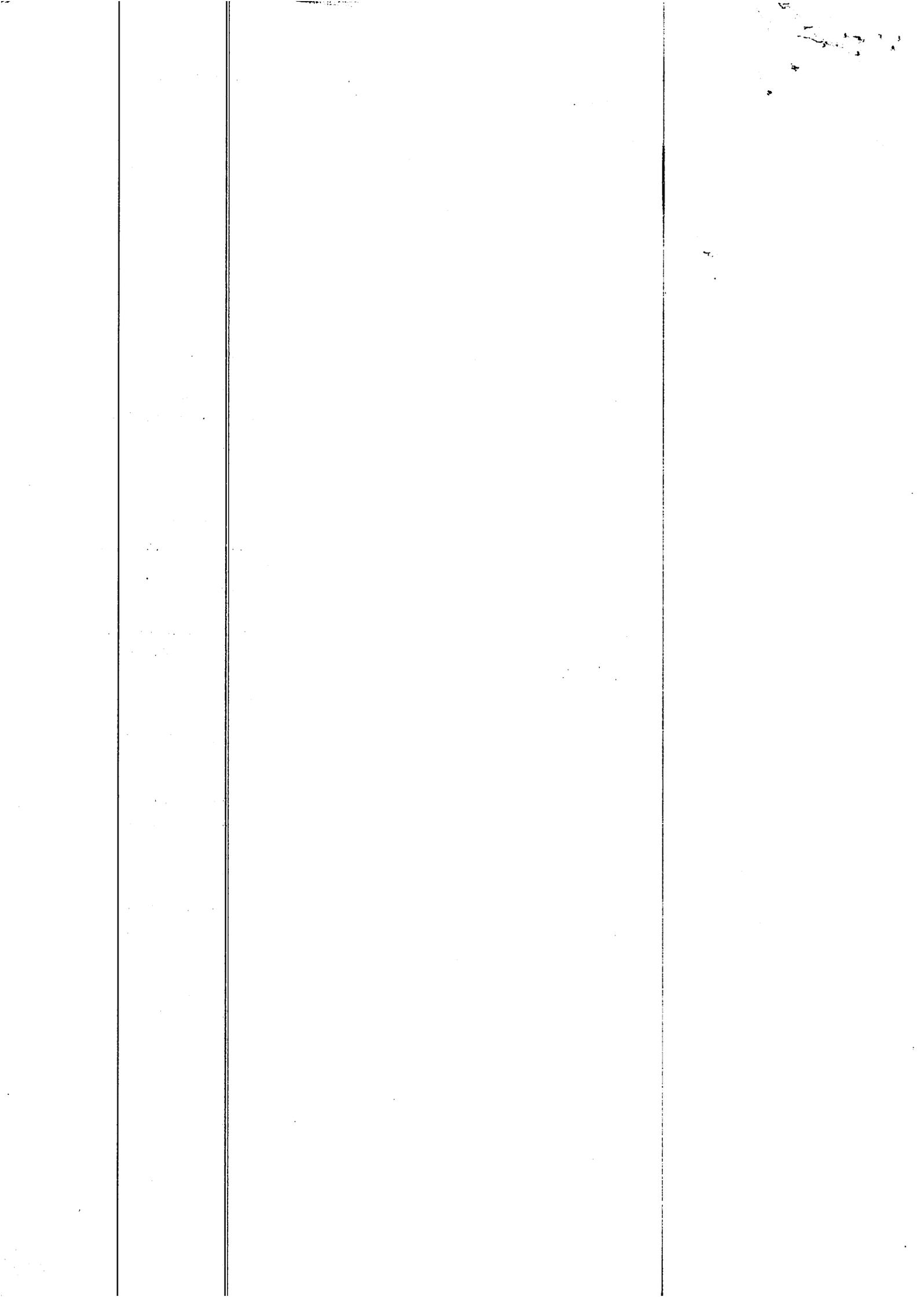
Or, la société FBDF ne fait état d'aucun préjudice subi à cet effet ;
Il sied dès lors de déclarer ce moyen d'irrecevabilité de l'action inopérant et de le rejeter ;

La demanderesse soutient en outre que la société ECOBANK ne lui ayant apporté aucun financement pour la réalisation des travaux de construction des villas, elle n'a pas d'intérêt à agir en présente cause ;

En application de l'article 3 du code sus visé, outre la qualité pour agir, l'action n'est recevable que si le demandeur justifie, d'un intérêt légitime et personnel, l'intérêt pour agir étant le profil ou l'utilité que procure l'action ;

Il est constant que la convention qui fonde l'action, a été conclue entre la société FBDF, la Mutuelle des agents de la Lonaci et la société ECOBANK ; Celle-ci étant partie à ladite convention, elle a intérêt à agir ;

Il sied également de déclarer cette exception d'irrecevabilité inopérante et de la rejeter ;



Les demanderesse ayant exercé leur action suivant les conditions de forme et de délai requises par la loi, il y a lieu de la déclarer recevable ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

Cette demande satisfait aux conditions exigées par la loi en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice né du procès ;

Il y a donc lieu de la recevoir ;

Au fond

Sur la nullité du protocole pour dol

La Mutuelle des agents de la Lonaci sollicite l'annulation du protocole d'accord tripartite conclu par les parties le 30 juillet 2013 au motif que son consentement a été surpris par dol ;

L'article 1116 du code civil dispose que :

« le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, il doit être prouvé. » ;

Suivant ce texte, le dol consiste en des manœuvres frauduleuses, mensonges ou réticence blâmable par lesquelles une partie à un acte juridique provoque chez l'autre partie une erreur qui le détermine à donner son consentement à l'acte ;

Il s'agit d'actes qui ont déterminé une des parties à contracter et la partie qui l'invoque doit prouver ces actes ;

Pour que le dol soit retenu comme cause de nullité du contrat, il faut que les manœuvres aient déterminé celui qui s'en prévaut à conclure ;

En l'espèce, la Mutuelle des agents de la Lonaci ne prouve pas les actes constitutifs de dol commis par la société FBDF qui l'ont déterminée à conclure le protocole d'accord ;

En effet, la Mutuelle des agents de la Lonaci prétend que la société FBDF n'a pas réalisé les travaux de construction sur ses fonds propres comme stipulé au contrat et que cela serait constitutif de dol ;

Il convient d'indiquer que ce fait allégué par la Mutuelle des agents de la Lonaci, constitue une obligation mise à la charge de la société FBDF par le protocole d'accord ;

La prétendue non-exécution de cette obligation par la société FBDF n'a pas pu déterminer le consentement de la Mutuelle des

agents de la Lonaci à conclure le protocole puisque cette inexécution de son obligation ne pouvait avoir lieu lors de la conclusion du protocole ;

Le dol n'étant pas en l'espèce caractérisé, la convention liant les parties ne peut être annulée pour dol comme le sollicite la Mutuelle des agents de la Lonaci ;

Il y a lieu de rejeter ce moyen ;

Sur la l'annulation du protocole d'accord tiré du défaut de la forme authentique

Se fondant sur l'article 8 du code des loyers et de la copropriété, la Mutuelle des agents de la Lonaci prétend que le protocole d'accord conclu par les parties mérite annulation au motif que ledit protocole ayant pour objet de transmettre des droits réels immobiliers, il devait être passé en la forme notariée à peine de nullité ;

Le Tribunal indique qu'il n'existe pas dans l'ordonnance juridique de la Côte d'Ivoire un code des loyers et de la copropriété, sauf des lois portant sur le loyer et la copropriété ;

La demanderesse n'indique pas les références du texte qu'elle invoque à l'appui de sa demande en nullité par défaut d'acte notarié ;

Le fondement textuel qu'elle invoque ne peut par conséquent être retenu par trancher la question ;

Il ressort de l'analyse du protocole d'accord liant les parties qu'il a pour objet la construction et l'achèvement de villas d'un coût de 850 000 000 FCFA par la société FBDF et la rémunération de cette dernière en nature par l'attribution de villas ;

Le protocole n'a pas pour objet le transfert de droits réels immobiliers pour lequel la forme authentique est requise ; Il n'encourt donc pas la nullité pour n'avoir pas été passé par-devant Notaire ;

Il résulte de ce qui précède que la demande en nullité du protocole d'accord liant les parties n'est pas fondée ; Il convient par conséquent d'en débouter les demanderesses ;

Sur la demande reconventionnelle

La société FBDF sollicite reconventionnellement le paiement de dommages-intérêts pour procédure et abusive et vexatoire ;

Celle-ci ne justifie cependant pas le caractère abusif de l'usage de leur droit d'ester en justice par les demanderesses, de sorte que sa demande mal fondée et doit être rejetée ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandes de la mutuelle awale ayant été rejetées, l'exécution provisoire sollicitée et sans objet et doit être rejetée ;

Sur les dépens

Les demanderesses succombant, elles doivent supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les exceptions d'irrecevabilité soulevées par la société FBDF ;

Reçoit l'action de la mutuelle des agents de la Lonaci dénommée "Awalé" et de la Société Ecobank Côte d'Ivoire ;

Reçoit la demande reconventionnelle de la société FBDF ;

Dit la Mutuelle des agents de la Lonaci et la société ECOBANK mal fondées en leurs demandes ;

Les en déboute ;

Dit la société FBDF mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la Mutuelle des agents de la Lonaci et la société ECOBANK aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



N° Qcc: 00282806

D. H. 18 000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... **17 AVR. 2019**
REGISTRE A.J. Vol..... **45** F° **31**
N°..... **643** Bord..... **2501** **40**
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Trésor

[Signature]

