

TA/NB/KV  
REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4279/2016

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 31/01/2019

Affaire :

La Société Générale de Banque  
en Côte d'Ivoire dite SGBCI  
(SCPA PAUL KOUASSI &  
Associés)

Contre

La Société Civile Immobilière  
Choucair Frères dite SCI  
CHOUCAIR  
(SCPA KACOU-DOUMBIA  
NIANG & Associés)

DECISION :

Contradictoire

Vu le jugement avant dire droit  
N°4279/2016 en date du 13  
Avril 2017 ;

Rejette la fin de non-recevoir  
soulevée ;

Reçoit la Société Générale de  
Banque en Côte d'Ivoire dite  
SGBCI en son action ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la Société Civile  
Immobilière CHOUCAIR  
FRERES dite SCI CHOUCAIR  
à lui payer la somme de  
225.000.000 FCFA  
correspondant au prix qu'elle  
a versé à cette dernière pour  
l'acquisition des locaux sis à  
l'immeuble NABIL ;

La débute du surplus de ses  
prétentions ;

Condamne la défenderesse  
aux entiers dépens de  
l'instance.

201213  
CIV  
R

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 JANVIER 2019

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

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

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

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

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

**La Société Générale de Banques en Côte d'Ivoire dite SGBCI**,  
société anonyme au capital de 15 555 555 000 de francs CFA, ayant  
son siège social à Abidjan Plateau 5 et 7 Avenue Joseph ANOMA, 01  
BP 1355 Abidjan 01, RCCM CI-ABJ-1962-B-2641, Tél : 20 20 12 34,  
Fax : 20 20 14 92, représente par son administrateur Directeur  
Général, Monsieur Hubert DE SAINT JEAN, de nationalité française,  
demeurant en cette qualité au siège de ladite société ;

**Demanderesse**, représentée par son conseil, SCPA PAUL KOUASSI  
& Associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody  
Cité Val Doyen, Rue de la Banque Mondiale, près du jardin public, Villa  
n° 85 ; 08 BP 1679 Abidjan 08, Tél : 22 44 02 16 ; Tel./Fax 22 48 83  
58. E-mail : [avocatspk.ck@gmail.com](mailto:avocatspk.ck@gmail.com) ;

D'une part ;

Et ;

**La Société Civile Immobilière Choucair Frères dite SCI  
CHOUCAIR**, au capital de 300 000 000 francs CFA, sise à la  
Résidence NABIL, Rue du commerce au Plateau à Abidjan, 01 BP  
1801, prise en la personne de son représentant légal, demeurant au  
susdit siège social, en ses bureaux ;

**Défenderesse**, représentée par son conseil, SCPA KACOU-  
DOUMBIA NIANG & Associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y  
demeurant villa 1, cité lauriers 5, Carrefour Duncan, Route du Zoo,  
Abidjan-II Plateaux, 16 BP 153 Abidjan 16, Tél : 22 42 74 83 / 22 42 72  
84 ;

D'autre part ;





Par jugement avant dire droit en date du 13 avril 2018, le tribunal a ordonné le sursis à statuer ;

Suivant ordonnance de remise au rôle, la cause a été appelée à l'audience du 13 décembre 2018, puis renvoyée au 27 décembre 2018 pour toutes les parties et au 10 janvier 2019 pour la défenderesse ;

Appelée le 10 janvier 2019, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré le 31 janvier 2019 ;

Advenue cette audience, le tribunal a vidé son délibéré en rendant un 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 ET PRETENTIONS DES PARTIES**

En la présente cause, le tribunal de ce siège a, par jugement avant dire droit N°4279/2016 en date du 13 Avril 2017, ordonné le sursis à statuer dans l'attente de la décision de la CCJA sur le recours aux fins d'interprétation de son arrêt N°073/16 du 21 Avril 2016 exercé par la SCI CHOUCAIR et réservé les dépens ;

Par requête adressée au Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI a sollicité et obtenu la reprise de l'instance ;

Réagissant à cette remise au rôle, la Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRERES dite SCI CHOUCAIR expose que l'arrêt de la CCJA a cassé et annulé l'arrêt N°435 par lequel, la Cour d'Appel d'Abidjan a jugé qu'il s'est formé une vente immobilière entre les parties et a conclu que le seul lien contractuel existant entre les parties est le contrat de bail conclu en 1980 ;

Elle précise que les conséquences que la demanderesse tire de son interprétation de l'arrêt de la CCJA sont manifestement fausses ;

Elle fait savoir qu'il ne s'agit pas en l'espèce d'une annulation remettant les parties au statu quo ante, mais la CCJA a plutôt constaté la nullité du contrat de vente, c'est-à-dire son inexistence ;

Elle ajoute qu'elle n'a conclu aucune vente immobilière avec la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI de sorte que celle-ci



est mal venue à invoquer les dispositions des articles 1134 et 1582 du code civil pour réclamer le paiement de la somme de 225.000.000 FCFA ;

Elle indique que s'il est vrai que son compte courant N°111 305 343 95 a été crédité de cette somme, s'agissant d'un compte courant, seule la clôture juridique dudit compte peut rendre exigible la somme réclamée ;

Par ailleurs, elle excipe de l'irrecevabilité de la présente action pour cause de prescription ;

Elle explique que le compte a été crédité le 22 Février 1983 de sorte qu'à ce jours, plus de trente (30) ans se sont écoulés et donc cette action est prescrite ;

La Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI, pour sa part, soutient que la présente action n'est nullement frappée de prescription dans la mesure où le délai de prescription ne commence à courir qu'à compter de la signification de l'arrêt N°435 de la CCJA et non à compter de la mise en place de la somme de 225.000.000 FCFA sur le compte de la Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRERES dite SCI CHOUCAIR ;

Elle indique qu'il y a eu bel et bien contrat de vente entre les parties et qu'elle n'agit pas en recouvrement du solde du compte courant mais en restitution d'un prix qu'elle a effectivement payé dans le cadre d'un contrat de vente annulé ;

Elle sollicite donc que la défenderesse soit condamnée à lui payer la somme de 225.000.000 FCFA correspondant au prix de vente ainsi que celle de 628.545.313 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

## SUR CE

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

La défenderesse a comparu et conclu ;  
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi N° 2016-1110 du 8 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 excède 25.000.000 FCFA ;



Il sied de statuer en premier ressort ;

### **Sur la fin de non-recevoir soulevée**

La Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRERES dite SCI CHOUCAIR excipe de l'irrecevabilité de l'action pour cause de prescription, le compte ayant été crédité le 22 Février 1983 de la somme réclamée, à ce jour, plus de trente (30) ans se sont écoulés ;

Aux termes de l'article 2219 du code civil : « *La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi.* » ;

La prescription est donc l'écoulement d'un délai à l'expiration duquel une action judiciaire ne peut plus être exercée, ou bien une situation de droit ou de fait est acquise ;

En l'espèce, il est constant comme ressortant des pièces du dossier qu'en exécution du contrat de vente d'immeuble signé par les parties, la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI a crédité, le 22 Février 1983, le compte courant N°111 305 343 95 appartenant à la Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRERES dite SCI CHOUCAIR de la somme de 225.000.000 FCFA représentant le prix de vente des locaux ;

Il s'induit du décompte du délai qu'à ce jour plus de trente (30) ans se sont écoulés ;

La demanderesse prétend que l'action qu'elle intente n'est nullement frappée de prescription dans la mesure où le délai de prescription ne commence à courir qu'à compter de la signification de l'arrêt N°435 de la CCJA intervenue le 13 Octobre 2016 et non à compter de la mise en place de la somme de 225.000.000 FCFA sur son compte ;

Il est acquis que la somme réclamée par la demanderesse est devenue exigible, non pas à la date de sa mise en place, mais plutôt à la date de la signification de l'arrêt de la CCJA ;

Partant, le délai de prescription a commencé à courir le 13 Octobre 2016 de sorte que la prescription extinctive de trente (30) n'est pas encore acquise ;

Dans ces conditions, il y lieu de rejeter cette fin de non-recevoir et de déclarer la présente action recevable pour avoir été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

### **Au fond**

### **Sur la demande aux fins de paiement de la somme de 225.000.000 FCFA**

La Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI la condamnation de la Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRERES

dite SCI CHOUCAIR à lui payer la somme de 225.000.000 FCFA correspondant au prix qu'elle a versé à cette dernière pour l'acquisition des locaux sis à l'immeuble NABIL ;

Il est constant comme ressortant des pièces du dossier que les parties ont conclu un contrat de vente sous seing privé portant sur le local loué par la demanderesse au prix de 225.000.000 FCFA ;

Il est établi qu'en exécution dudit contrat, la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI a crédité le compte courant N°111 305 343 95 appartenant à la Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRERES dite SCI CHOUCAIR de la somme de 225.000.000 FCFA le 22 Février 1983 ;

Il ressort des pièces du dossier que suite à litige opposant les parties, la CCJA a annulé ledit contrat de vente au motif qu'il n'aurait pas été constaté par un notaire ;

La défenderesse prétend que du fait de cette annulation, la CCJA a consacré l'inexistence de la vente de sorte que les parties ne saurait être remises au *statu quo ante* et que s'agissant d'un compte courant, seule la clôture juridique dudit compte peut rendre exigible la somme réclamée ;

La nullité est la sanction de l'invalidité d'un acte juridique, ou d'une procédure, soit que la cause de la nullité réside dans l'absence de l'utilisation d'une forme précise qui est légalement imposée, soit qu'elle résulte de l'absence d'un élément indispensable à son efficacité ;

Le principal effet de la nullité c'est la rétroactivité, ce qui signifie que l'acte est censé n'avoir jamais existé et donc le contrat est anéanti, tant pour ses effets futurs que pour ses effets passés ;

Ainsi, contrairement aux prétentions de la défenderesse, dans l'hypothèse où l'acte a reçu un commencement d'exécution, voire a été exécuté totalement, l'annulation du contrat suppose de revenir à la situation antérieure, soit au *statu quo ante* ;

Il ressort de l'examen de l'acte d'assignation ainsi que des écritures de la demanderesse que la somme réclamée ne correspond pas au solde du compte courant appartenant à la défenderesse pour que la clôture juridique dudit compte soit préalablement exigée ;

Dans ces conditions, la Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRERES dite SCI CHOUCAIR fait preuve d'une résistance injustifiée et doit répéter la somme de 225.000.000 FCFA qu'elle a reçu de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI au titre du contrat de vente annulé ;

Dès lors, il y a lieu de condamner la défenderesse à payer à la susnommée la somme de 225.000.000 FCFA correspondant au prix qu'elle a versé à cette dernière pour l'acquisition des locaux sis à l'immeuble NABIL ;



### Sur la demande aux fins de dommages et intérêts

La Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI sollicite la condamnation de la Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRERES dite SCI CHOUCAIR à lui payer la somme de 628.545.313 à titre de dommages et intérêts ;

Toutefois, celle-ci ne produit pas au dossier la preuve de l'existence d'un quelconque préjudice qu'elle a subi du fait de la résistance injustifiée de la Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRERES dite SCI CHOUCAIR ;

L'absence de préjudice faisant obstacle à la réparation, il y a lieu de débouter la demanderesse de ce chef de demande ;

### Sur les dépens

La défenderesse succombant, il y a lieu de lui faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, Contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit N°4279/2016 en date du 13 Avril 2017 ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée ;

Reçoit la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI en son action;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la Société Civile Immobilière CHOUCAIR FRERES dite SCI CHOUCAIR à lui payer la somme de 225.000.000 FCFA correspondant au prix qu'elle a versé à cette dernière pour l'acquisition des locaux sis à l'immeuble NABIL ;

Le.....19.....MARS.....2019.....  
REGISTRE A.J. Vol. 45.....F° 23.....

N°.....458.....Bord. 190.....32.....

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*affirmation*

Condamne la défenderesse aux entiers dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. / .



*Signature*

0.518.000 fl.uncs  
REGISTERED PLATEAU  
F. .... 47.000 fl.uncs  
REGISTERED No. .... F. ....  
N. .... 8000 fl.uncs  
RECB : Dix mille fl.uncs  
Le Capital du Domaine, etc  
Le Capital du Domaine, etc  
Le Capital du Domaine, etc