

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4200/2018

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE  
Du 07/02/2019

Affaire :

Monsieur KOUEDAN  
ANGE-PAUL  
(le Cabinet GUIRO &  
Associés)

Contre

La société Agricole  
d'Abobo dite SABO  
(la SPCA SAKHO-YAPOBI-  
FOFANA)

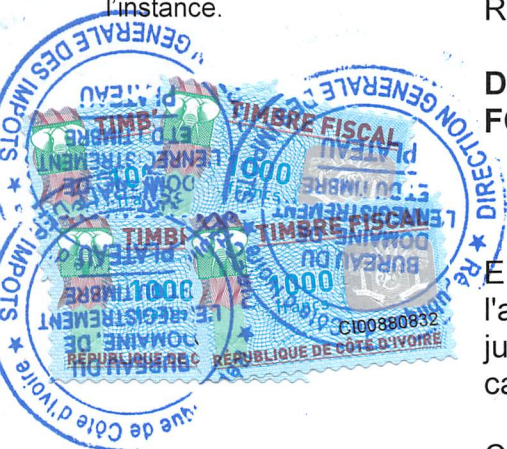
DECISION :

Contradictoire

Déclare nul l'exploit  
d'assignation querellé ;

Déclare irrecevable l'action  
de Monsieur KOUEDAN  
Ange-Paul ;

Le condamne aux dépens de  
l'instance.



## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 FEVRIER 2019

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

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

**Madame GALE MARIA épouse DADJE**, **Messieurs KOFFI YAO**, **DICOH BALAMINE**, **DAGO ISIDORE**, **N'GUESSAN GILBERT** et **TRAZIE BI VANIE EVARISTE**; Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud Paule Emilie**, Greffier ;

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

**Monsieur KOUEDAN ANGE-PAUL**, né le 19 Septembre 1957 à Abidjan, administrateur de société, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Anonkoua- Kouté commune d'Abobo ;

**Demandeur**, Ayant pour conseil le Cabinet de **Maître KACOU Simone Anic**, Avocat à la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody Riviera -Attoban Laurier 3 Rue Mercedes villa n° 93, 06 BP 2661 Abidjan 06, cel : 47 41 47 77/ 06 35 12 09.;

D'une part ;

Et ;

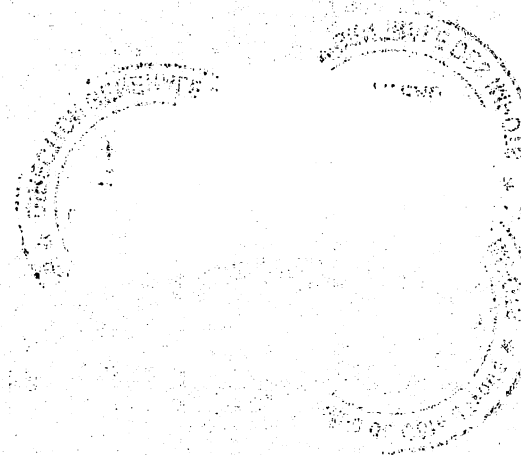
**La société Agricole d'Abobo dite SABO SARL** au capital de 16.000.000 F CFA inscrite au RCCM sous le numéro 10245-Abidjan RCI 04 BP 404 Abidjan 04, Tel : 20-39-09- 15/ 20-39-09-45 ;

**Défenderesse**, ayant pour conseil **la SPCA SAKHO-YAPOBI-FOFANA**, Avocats à la Cour;

D'autre part ;

Enrôlée le 10 Décembre 2018 pour l'audience du 13 Décembre 2018, l'affaire a été appelée et une instruction a été ordonnée, confiée au juge N'GUESSAN BODO pour y procéder et le Tribunal a renvoyé la cause et les parties au 24 Janvier 2019 pour retour après instruction;

Celle-ci a fait objet de clôture suivant ordonnance N°135/2019 en date du 23 Janvier 2019 ;



Appelée le 24 Janvier 2019, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 07 Février 2019.

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

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens, fins et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier daté comme suit : 29 2018, Monsieur GOUEDAN Ange-Paul, a fait servir assignation à la Société Agricole d'Abobo Sarl dite SABO à comparaître devant le Tribunal de commerce de ce siège aux fins de s'entendre :

- déclarer son action recevable et fondée ;
- condamner la SABO à lui payer la valeur actuelle des lots à lui cédés en application de l'article 1147 du code civil ;
- condamner en outre la SABO à réparer le préjudice financier subi par les occupants de son chef, à déterminer à dire d'expert ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Monsieur GOUEDAN Ange-Paul déclare au soutien de son action que suivant protocole d'accord sous seing privé en date du 01 Juillet 2004, Monsieur AKA ANGHUI et la SABO l'ont mandaté « Pour engager toutes actions légales en vue d'obtenir le déguerpissement des occupants illicites de lots de leurs biens immobiliers » ;

En rémunération de ses services, il a été convenu de lui consentir 40% sur le prix de vente des lots qu'il aura contribué à libérer ;

Par ailleurs, en date du 04 Septembre 2008, par-devant Maître CHRISTINE NANOU, Notaire à Abidjan, la SABO agissant par son gérant, lui a donné mandat à l'effet de les représenter dans l'opération de restructuration du lotissement des parcelles des titres fonciers N°298, 299, 9907, 9908 et 9909 ;



En outre, la SABO lui a donné, surtout en sa qualité de fils du village, mandat pour permettre la mise en application de l'engagement pris par les villageois de ne pas s'opposer à l'expulsion et au déguerpissement de toute personne physique ou morale qui occupe une partie du terrain de façon illicite et non détenteur de document sous forme d'attestation d'achat portant le tampon de la SABO et signé par messieurs AKA ANGHUI ou BROU GUS TA VE, ce, suite au litige foncier ayant opposé la SABO et ses gérants à la communauté villageoise d'Anokoua-Kouté initialement soumis au Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau et qui s'est soldé par la conciliation des parties ;

Dans ce cadre, en sa qualité de mandataire de la SABO et de ses cogérants, il a demandé et obtenu pour la communauté villageoise, une purge de 400.000.000 de francs CFA de droits coutumiers ;

Auparavant, en rémunération de cette mission à lui confiée, il lui a été cédé par la SABO les parcelles formant plusieurs blocs de lots ;

Cette volonté de céder les lots susvisés, a été suivie d'une demande de régularisation au profit du requérant adressée à Monsieur le Ministre de la construction et de l'urbanisme le 09 Août 2009, au même titre que celle faite aux mutuelles des sociétés FILTISAC et SOTRA ;

Au demeurant, par courrier en date du 27 Juin 2007 adressé au chef du village d'Anonkoua-Kouté, la SABO sous la plume de ses cogérants, a expressément souligné que les parcelles acquises par la SICOI, la SOTRA, FILTISAC, ETURAM ainsi que celles données à son mandataire, en sa personne ne feront l'objet d'aucune réclamation de quelque nature que ce soit ;

Or, de façon récurrente, la SABO remet en cause lesdites cessions en sommant les occupants de son chef, de payer à nouveau entre ses mains ce qu'ils ont déjà acquis avec lui ;

Aussi, et conformément à la loi portant procédure devant le Tribunal du Commerce, avant d'user de la voie contentieuse il a fait une offre de règlement amiable de l'affaire ;

Face à l'inertie observée par la SABO, il sollicite qu'il plaise à la juridiction de céans constater la plénitude de ses droits et des obligations de la SABO résultant de ses engagements ;

En effet, s'il n'est pas contesté que les cessions de lots à lui faites, ne l'ont pas été par-devant Notaire conformément aux exigences légales en vigueur, il n'en demeure pas moins qu'elles expriment l'existence de



droits à son bénéfice et d'obligations à la charge de la SABO résultant de leur convention, ce conformément à l'article 1134 du Code Civil ;

Car, ainsi qu'il s'infère des dispositions de l'article 1134 suscitée « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.* » ; Mieux, « *elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise.* » ;

Dans la mesure où, forts des dites concessions, des personnes de son chef ont investi dans la valorisation des parcelles des sommes importantes qu'elles lui réclament à présent du fait de la remise en cause de la cession faite par la SABO, il est donc fondé à solliciter la condamnation de celle-ci à lui rembourser la valeur actuelle des lots à lui promis et subséquemment à réparer le préjudice financier en découlant, le tout à déterminer à dire d'expert en application de l'article 1147 du code civil ;

Réagissant, la SABO indique que la juridiction de céans ne devrait avoir aucune peine à déclarer l'action de Monsieur GOUEDAN Ange-Paul irrecevable ;

Elle explique qu'il résulte des dispositions de l'article 246 du code de procédure civile, commerciale et administrative que les exploits dressés par les huissiers de Justice doivent contenir des mentions obligatoires, notamment :

« 1-La date de l'acte avec l'indication des jour, mois, an et heure t ... »

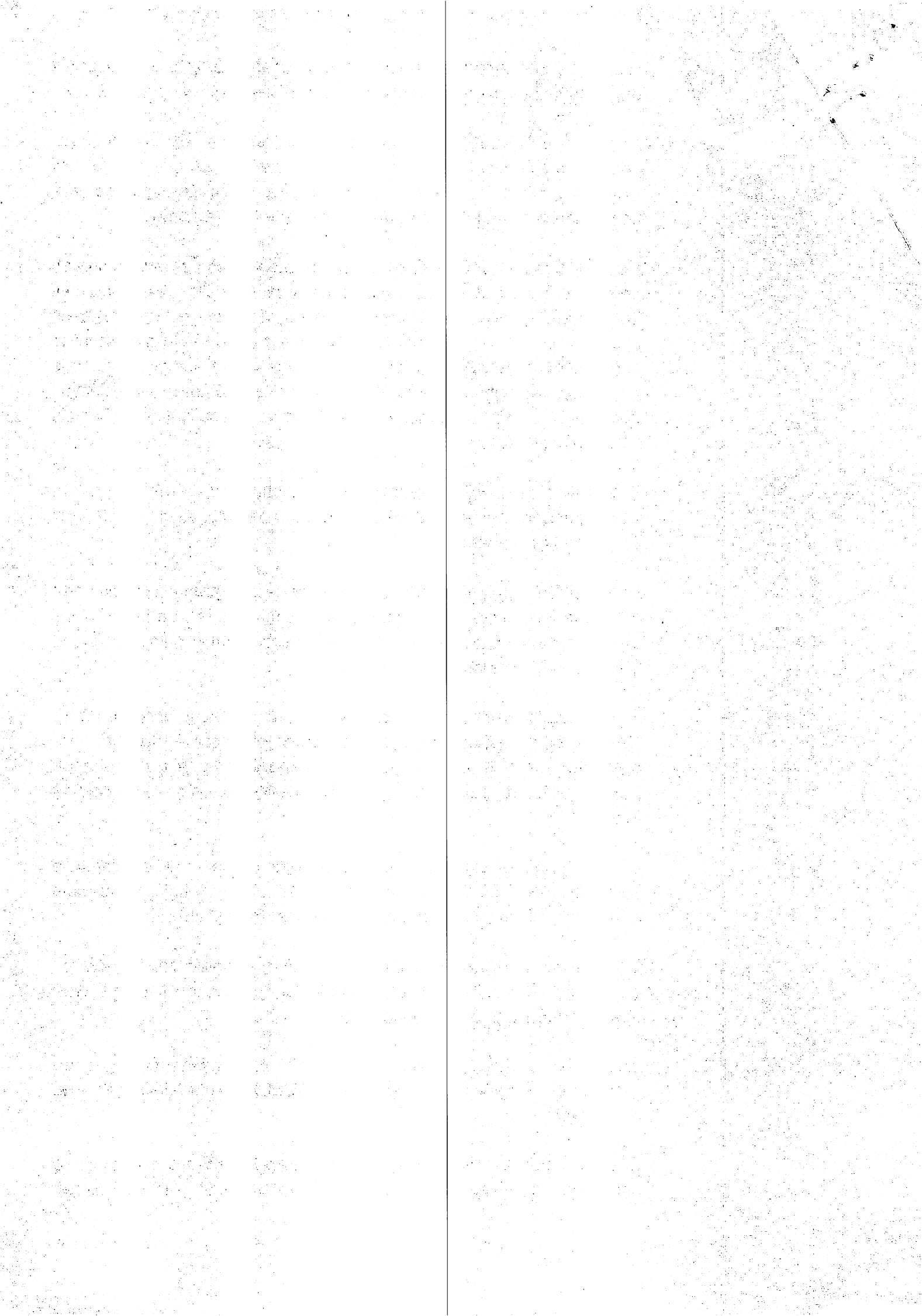
Cette mention est indispensable en ce qu'elle permet de donner la date certaine à l'acte concerné, et d'apprécier des questions de prescription et autres causes d'irrecevabilité des actions en justice ;

Or, en l'espèce, sur l'acte du demandeur dressé par le ministère de Maître TIESSE D. Thierry, huissier de justice à Abidjan, le mois au cours duquel l'assignation a été servie, fait défaut ;

Un tel acte, vicié à la base, encourt nullité absolue conformément à l'article 123 alinéa 1 et 2 dudit code, puisqu'il s'agit d'un manquement à une disposition d'ordre public ;

Aussi, la nullité de l'acte vicié doit être prononcée, et en conséquence l'action de Monsieur GOUEDAN Ange-Paul déclarée irrecevable ;

Elle fait valoir par ailleurs que le demandeur affirme que dans le cadre de sa mission de mandataire de la SABO, elle lui aurait





cédé, à titre de rémunération, des parcelles constituant les blocs 15, 9 et 6 ; Ces déclarations ne reflètent en aucun cas la réalité des faits ;

Il faut rappeler que tout transfert de propriété en matière immobilière, de terrain urbain entre sujet de droit privé doit se faire par acte authentique ; En effet, l'article 8 alinéa 2 de la loi 11°70-209 du 10 Mars 1970 portant loi des finances pour la gestion 1970 dispose que tous faits, conventions ou sentence ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, doivent, en vue de leur inscription être constatées par actes authentiques sous peine de nullité absolue ;

En l'espèce, le sieur KOUEDAN Ange-Paul se prévaut du protocole d'accord portant mandat ; Il est constant que ce protocole d'accord n'a pas été dressé devant notaire et ne constitue en rien un acte authentique ;

De la sorte, même si ce protocole prévoyait un transfert de propriété au profit de Monsieur KOUEDAN, ce qui n'est d'ailleurs pas le cas, ce document n'aurait pu produire aucun effet de droit car frappé de nullité absolue comme l'indique le texte de loi susvisé ;

Ensuite, Monsieur KOUEDAN Ange-Paul se prévaut d'une demande de régularisation qui aurait été adressée à monsieur le Ministre de la Construction et de l'Urbanisme en 2009.

Toutefois, sauf pour Monsieur KOUEDAN Ange-Paul à vouloir insinuer que cette demande constituerait un titre de propriété, la production de ce document ne revêt aucun intérêt en ce que celui-ci ne constitue pas un acte authentique qui a pu opérer transfert de propriété à son profit ;

Et en tout état de cause, les titres de propriété de ces différentes parcelles sont toujours à son nom, ce qui ne laisse planer aucun doute sur l'identité du détenteur des droits de propriété sur cette parcelle ;

Les allégations du demandeur tendant à faire croire que ces parcelles lui auraient été cédées, sont simplement spécieuses car elles ne sont assises sur aucun fondement légal ;

Il en est de même, des lettres prétendument adressées au chef du village d'Anokoua Kouté desquelles le demandeur entend tirer un

profit ; Celles-ci ne lui seront non plus d'aucun secours ;

Monsieur GOUEDAN Ange-Paul n'ignorait donc pas son défaut de titre de propriété, de sorte que c'est en fraude de ses droits qu'il a prétendu les céder ces lots à des tiers ;

En réalité, la rétribution de Monsieur GOUEDAN Ange-Paul, aux termes du contrat de mandat intitulé protocole d'accord, n'a jamais été de lui concéder une quelconque cession ou une donation immobilière ;

Elle avait, courant année 2004, constaté la présence de nombreux occupants sans titre sur ses parcelles ; Aussi, avait-elle engagé Monsieur GOUEDAN Ange-Paul pour entreprendre des actions, former et diriger une équipe afin de faire libérer les lieux ;

Du contrat de mandat intervenu entre les parties, il ressort qu'en rémunération de ses services, le mandataire percevra une rémunération calculée au taux de 40% sur le prix de vente des lots qu'il aura contribué à libérer, à charge pour lui de rétribuer à son tour toutes les personnes physiques ou morales qui lui auront offert leur service dans le cadre de la mission qui lui est confiée et que cette rémunération sera due lorsque les lots que le mandataire aura contribué à libérer auront été vendus et payés aux mandants ;

Cela relève que des parcelles n'ont jamais été mises à sa disposition de sorte que ses prétentions tendant à faire croire le contraire devront être rejetées ;

En réplique au moyen d'irrecevabilité de l'action soulevé par la SABO, Monsieur GOUEDAN Ange-Paul fait savoir que la défenderesse ne rapporte pas la preuve du préjudice que lui aurait causé le défaut d'indication du mois dans lequel, l'exploit d'assignation lui a été délivré ;

En l'absence d'un préjudice subi par celle-ci qui d'ailleurs a comparu, le moyen doit être rejeté ;

### **SUR CE**

#### **En la forme**

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

La SABO a comparu et fait valoir ses moyens ; Il y a donc lieu de



statuer contradictoirement ;

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

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 CFA ou est indéterminée;*

*- en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs CFA. » ;*

En l'espèce, les demandes formulées portent sur la somme de 65.143.710 F CFA ;

L'intérêt du litige est supérieur à 25.000.000 de francs CFA ;

Il sied par conséquent de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

La défenderesse sollicite l'annulation de l'acte d'assignation au motif qu'il ne contient pas l'indication complète de sa date ;

Le demandeur s'y oppose en faisant valoir que cette omission n'a causé aucun préjudice à la défenderesse ;

L'article 246 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que *« Les exploits dressés par les huissiers de justice contiennent notamment : 1-la date avec l'indication des jour, mois, an et heure ; ..... » ;*

L'article 123 quant à lui précise que *« La nullité des actes de procédure est absolue ou relative.*

*Elle est absolue, lorsque la loi le prévoit expressément ou que l'acte porte atteinte à des dispositions d'ordre public.*

*Dans tous les autres cas, la violation d'une règle de procédure n'entraîne la nullité de l'acte que s'il résulte un préjudice pour la partie qui s'en prévaut.*

*La juridiction saisie doit soulever d'office la nullité absolue. » ;*

Il ressort de ce texte que la violation dans un acte de procédure d'une disposition d'ordre public est sanctionnée par la nullité absolue dudit acte ;



La date de l'acte d'assignation permettant d'apprécier la recevabilité de l'action relativement aux délais légaux requis, elle est une mention substantielle dont la violation entraîne la nullité absolue de l'acte dans lequel il fait défaut ;

En l'espèce, il ressort de l'examen de l'exploit d'assignation que la date qui y est mentionnée ne contient pas l'indication du mois en violation des dispositions de l'article 246 du code de procédure civile, commerciale et administrative ci-dessus visé ; L'omission du mois constitue un défaut de date de l'acte d'assignation ;

En effet, la date est définie comme l'indication du jour, du mois et de l'année ;

Cette mention constituant une disposition substantielle, son absence sur l'exploit d'assignation en la présente emporte la nullité dudit exploit ;

L'exploit d'assignation qui est l'acte introductif d'instance, étant nul, l'action s'avère dès lors irrecevable ;

#### Sur les dépens

Monsieur GOUEDAN Ange-Paul succombe, il convient de le condamner aux dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclare nul l'exploit d'assignation querellé ;

Déclare irrecevable l'action de Monsieur GOUEDAN Ange-Paul ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. / .



N° RCC : 00282753

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

12 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 20  
N° 408 Bord 169/66

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

Enregistrement et du Timbre

REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'arrondissement et du timbre