

TA/NB/KV  
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----  
RG N° 4300/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 14/02/2019  
-----  
Affaire :

Monsieur COULIBALY Fampi  
Mathias  
(SCPA Houphouet-Soro-Koné &  
Associés)

Contre

1/ La société ORIBAT  
(SCPA LEX WAYS)  
2/ Maître Christiane BITTY KOUYATE  
(Maître YAO KOFFI)

DECISION :

Contradictoire

Reçoit Monsieur COULIBALY  
FAMPI MATHIAS en son action  
principale et la Société ORIBAT en  
sa demande reconventionnelle ;

Met hors de cause Maître  
CHRISTIANE BITTY-KOUYATE ;

Dit Monsieur COULIBALY FAMPI  
MATHIAS mal fondé en ses  
demandes ;

L'en déboute ;

Dit la Société ORIBAT mal fondée  
en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne Monsieur COULIBALY  
FAMPI MATHIAS aux entiers  
dépens de l'instance.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 14 FEVRIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi quatorze 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 N'GUESSAN BODO, DICOH BALAMINE, N'GUESSAN GILBERT, DAGO ISIDORE et 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 :

Monsieur COULIBALY Fampi Mathias né le 18 août 1975 à Katiola, Capitaine de police de nationalité ivoirienne ;

Demandeur, ayant pour conseil la Société Civile Professionnelle d'Avocats Houphouet-Soro-Koné & Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Plateau, 20-22 Boulevard Clozel, immeuble « Les acacias - , 2ème étage porte 204, 01 B.P. 11.931 Abidjan 01, téléphone: 20.30.44.20 /21/22/23/télécopie:20.22.45.13

D'une part ;

Et ;

1/ La société ORIBAT, société à responsabilité limitée au capital de 10.000.000 FCFA, inscrite au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2006-B-4217 dont le siège social est sis à Abidjan- Cocody, Riviera 2, bâtiment SOGEFIHA rez-de-chaussée, face cité universitaire, 06 BP 6843 Abidjan 06, téléphone : 22.43.54.70, e-mail : oribat@aviso.ci, prise en la personne de son gérant, Monsieur SIDIBE Souleymane, demeurant .ès qualités au susdit siège social

Défenderesse ayant pour conseil la SCPA LEX WAYS, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan

2/ Maître Christiane BITTY KOUYATE, Notaire à Abidjan, dont l'Etude est sise à Abidjan-Plateau, en face du Conseil de l'Entente,

Abou Ibrahima



dans le prolongement de l'Immeuble de la SIDAM, derrière la Cotivoirienne, non loin de l'Ecole Pratique de la Chambre de Commerce et d'Industrie, immeuble Verdier rez-de-chaussée, 01 BP 3793 Abidjan 01, téléphone : 20.21.19.78 ;

**Défenderesse, ayant pour conseil Maître YAO KOFFI, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan**

D'autre part ;

Enrôlée le 17 décembre 2018 pour l'audience publique du 19 décembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 20 décembre 2018 devant la première chambre pour attribution ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge N'GUESSAN BODO ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°109/2019 et la cause a été renvoyée au 24 janvier 2019 après instruction ;

Le 24 janvier 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 07 février 2019, prorogé au 14 février 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 ET PRETENSIONS** **MOYENS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 11 Décembre 2018, Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS a fait servir assignation à la Société ORIBAT et à Maître CHRISTIANE BITTY-KOUYATE d'avoir à comparaître devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour entendre :

- constater que la vente est parfaite par accord entre la Société ORIBAT et lui sur la chose et sur le prix ;
- ordonne à la Société ORIBAT de dûment parapher et signer la minute de l'acte de vente et la retourner à Maître CHRISTIANE BITTY-KOUYATE, son notaire, pour les

formalités de délivrance du titre de propriété, sous astreinte comminatoire de 5.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé du jugement à intervenir ;

- condamner la Société ORIBAT à lui payer la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- Condamner les défenderesses aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA HOUPHOUËT-SORO-KONE & Associés, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS expose qu'il a acheté avec la Société ORIBAT une parcelle de terrain moyennant la somme de 5.000.000 FCFA ;

Il indique, qu'alors que la Société ORIBAT a reçu le prix de la cession, celle-ci refuse de signer l'acte notarié consacrant la vente ;

Conformément à l'ordonnance N°2434/2018 du 10 Octobre 2016, la Société ORIBAT a désigné Maître CHRISTIANE BITTY-KOUYATE pour la perception des frais notariés et la signature de l'acte de vente ;

Il ajoute qu'alors qu'il s'est acquitté auprès du notaire désigné de tous les frais d'acte de vente, celle-ci lui a indiqué que c'est sur instruction de la Société ORIBAT que l'acte de vente n'était pas encore finalisé ;

Ayant invité celle-ci à signer l'acte de vente, elle a toujours gardé le silence ;

C'est pourquoi, il sollicite qu'il soit fait injonction à la Société ORIBAT de dûment parapher et signer la minute de l'acte de vente et la retourner à Maître CHRISTIANE BITTY-KOUYATE, son notaire, pour les formalités de délivrance du titre de propriété, sous astreinte comminatoire de 5.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé du jugement à intervenir et qu'elle soit condamnée à lui payer la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Réagissant aux écritures de la Société ORIBAT, Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS fait valoir que l'acte de vente constitue un acte préparatoire à la vente par-devant notaire et comme tel n'est pas soumis à l'obligation de la forme notariée

prescrite par l'article 8 de l'annexe à la loi de finances de 1970 ;

En réplique, Maître CHRISTIANE BITTY-KOUYATE sollicite sa mise hors de cause au motif que l'acte notarié dont s'agit a déjà été rédigé et qu'à la date du 14 Août 2018, le demandeur l'a signé dans ses locaux de sorte qu'il ne reste plus que la signature de la Société ORIBAT ;

Elle précise qu'elle ne peut se substituer aux parties pour signer en leur lieu et place ;

La Société ORIBAT, pour sa part, expose que dans le cadre de ses activités professionnelles, elle a lancé une opération de vente de terrains ;

A l'occasion de cette opération immobilière, Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS ainsi que bien d'autres personnes s'est porté acquéreur d'un terrain moyennant la somme de 5.000.000 FCFA ;

Elle précise qu'avant la finalisation de la vente, elle a été confrontée à de nouvelles exigences imposées par l'administration ivoirienne en matière foncière qui fait obligation aux professionnels du secteur de ne céder les terrains qu'à la condition d'avoir préalablement satisfait aux formalités de viabilisation, d'installation de canaux de distribution d'eau courante... ;

Au regard de cette nouvelle donne, elle indique, avoir informé tous ses potentiels acquéreurs de l'obligation qui lui incombaît désormais d'entreprendre des travaux préliminaires de viabilisation et de mise en état des terrains avant de les céder et les a également informés de la nécessité de revoir à la hausse les coûts d'acquisition initialement fixé pour tenir compte du coût financier généré par les formalités à accomplir avant cession ;

Elle fait savoir que seul Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS s'est montré réfractaire à l'augmentation des coûts engendrés par l'exécution de travaux requis et a exigé la conclusion de l'acte de vente ;

Elle fait valoir que la vente immobilière ne devient définitive qu'à compter de la signature de l'acte notarié de vente, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Elle ajoute que le demandeur s'oppose à la majoration du prix initial qui, en réalité, est un rééquilibrage du contrat de vente primaire de sorte qu'il ne saurait la forcer à la signature de l'acte de

vente, ce qui serait pour elle un investissement à perte ;

Elle prie donc le Tribunal de céans de débouter Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS de toutes ses prétentions ;

Elle sollicite reconventionnellement la rescission de la vente pour cause de lésion et s'engage à restituer la somme de 5.000.000 FCFA versée par le demandeur ;

### **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 organique 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 CFA 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 CFA » ;*

En l'espèce, l'intérêt du litige excède vingt-cinq millions de francs CFA ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

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

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

L'action principale ayant été initiée dans le respect des prescriptions légales de forme et de délai, il sied de la déclarer recevable ;

**Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle**

La demande reconventionnelle est connexe à l'action principale et lui sert de défense au fond ;

Il y a lieu de la déclarer également recevable ;

**Au fond**

**Sur la mise hors de cause de Maître CHRISTIANE BITTY-KOUYATE**

Maître CHRISTIANE BITTY-KOUYATE sollicite sa mise hors de cause au motif que l'acte notarié dont s'agit a déjà été rédigé et qu'à la date du 14 Août 2018, le demandeur l'a signé dans ses locaux de sorte qu'il ne reste plus que la signature de la Société ORIBAT ;

Le Tribunal constate que bien qu'ayant été assignée en la présente procédure, aucun grief n'a été relevé contre Maître CHRISTIANE BITTY-KOUYATE ;

Dans ces conditions, il y a lieu de la mettre hors de cause ;

**Sur les demandes principales**

**Sur la demande visant à déclarer parfaite la vente intervenue entre les parties**

Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS sollicite que le Tribunal constate que la vente intervenue entre les parties est parfaite par l'effet de l'accord des parties sur la chose et sur le prix ;

Toutefois, le Tribunal constate que la vente intervenue entre les parties porte sur un immeuble, et donc, il s'agit d'une vente immobilière soumise à 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

Ledit texte dispose que : « *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 d'un terrain moyennant la somme de 5.000.000 FCFA ;

Il ressort des pièces produites au dossier que bien que la somme susdite ait été remise à la Société ORIBAT, celle-ci fait des difficultés à signer l'acte notarié de vente ;

Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS prétend que l'acte de vente constitue un acte préparatoire à la vente par-devant notaire et comme tel n'est pas soumis à l'obligation de la forme notariée prescrite par l'article 8 de l'annexe à la loi de finances de 1970 ;

Toutefois, il est acquis qu'en matière de vente portant sur un immeuble, le principe du consensualisme par l'effet duquel la vente devient parfaite par l'accord des parties sur la chose et sur le prix, n'est pas suffisant pour opérer le transfert de propriété du vendeur à l'acheteur et même pour rendre valable ladite vente ;

Il sied de rejeter la demande tendant à déclarer une telle vente parfaite ;

En effet, il est certes vrai que l'acte de vente définitif scelle de façon pérenne la modification qui est intervenue dans la situation juridique des parties à la vente immobilière, en ce sens que le contrat de vente immobilière est un acte juridique translatif de propriété, donc créateur de droits nouveaux au bénéfice de l'acquéreur, qui voit son patrimoine augmenter, mais il n'en demeure pas moins vrai que l'acte de vente qui consacre définitivement la conclusion du contrat de vente immobilière doit être dressé en la forme authentique ;

En d'autres termes, le transfert de propriété en matière immobilière s'opère par la délivrance de la copie authentique de la minute de l'acte de vente qui constitue dès lors le titre de propriété immobilière de l'acheteur, nouvellement propriétaire ;

La Société ORIBAT n'ayant pas signé l'acte de vente, le transfert de propriété de l'immeuble querellé n'a pu s'opérer de sorte que le contrat de vente liant les parties n'est pas valide, la forme notariée étant une condition de validité de ce genre de vente ;

Il sied de rejeter la demande tendant à déclarer une telle vente parfaite ;

***Sur la demande visant à faire injonction à la Société ORIBAT de signer l'acte notarié de vente***

Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS sollicite qu'il soit fait injonction à la Société ORIBAT de dûment parapher et signer la minute de l'acte de vente et la retourner à Maître CHRISTIANE BITTY-KOUYATE, son notaire, pour les formalités de délivrance du titre de propriété ;

Toutefois, le Tribunal note que l'obligation qui pèse sur la Société ORIBAT est une obligation de faire ;

Or, il ressort de l'article 1142 du code civil que : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résous en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur.* » ;

Il suit de cette disposition que la sanction de la violation d'une obligation de faire est l'octroi de dommages et intérêts ;

Certes, la jurisprudence admet que lorsque l'exécution d'une telle obligation est possible, ladite exécution doit être privilégiée encore faut-il que le contrat conclu soit parfait ou l'ait valablement été ;

Toutefois, il a été sus jugé que le contrat de vente entre les parties n'a pu valablement se former et le transfert de propriété n'a pu être fait à l'acheteur, du fait que ce contrat n'a pas été conclu par-devant notaire ;

Le tribunal ayant jugé que le contrat n'a pas encore été valablement conclu, il ne saurait être fait injonction à la société ORIBAT de signer et parapher la minute ;

La demande tendant donc à faire injonction à la société ORIBAT de signer l'acte de vente ne peut prospérer ;

Dès lors, il y a lieu de débouter le demandeur de ce chef de demande ;

***Sur la mesure d'astreinte***

Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS sollicite que la mesure d'injonction soit assortie d'une astreinte comminatoire de 5.000.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé du jugement à intervenir ;

Toutefois, il a été sus jugé que la demande tendant à faire injonction à la société ORIBAT de signer l'acte de vente est mal fondée, de sorte qu'il en a été débouté ;

Dans ces conditions, la présente demande qui constitue l'appendice de la demande d'injonction est donc sans objet et doit être rejetée ;

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

Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS sollicite que la Société ORIBAT soit condamnée à lui payer la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

La réparation qu'il sollicite est donc fondée sur le contrat ;

L'article 1147 du code civil dispose : « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

La mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle fondée sur ce texte, nécessite l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité ;

En l'espèce, il n'a été jugé que le contrat conclu par les parties n'est pas encore valablement conclu ;

Dès lors, aucune faute résultant de l'exécution ne peut être mise à la charge de la défenderesse ;

Il sied dès lors de rejeter la demande de dommages et intérêts comme étant mal fondée ;

#### **Sur la demande reconventionnelle**

La Société ORIBAT sollicite la rescission de la vente intervenue entre les parties pour cause de lésion ;

Aux termes de l'article 1117 du code civil : « *La convention contractée par erreur ; violence ou dol, n'est point nulle de plein droit ; elle donne seulement lieu à une action en nullité ou en rescission, dans les cas et de la manière expliqués à la section VII du chapitre V du présent titre.* » ;

L'article 1118 du même code ajoute que : « *La lésion ne vici le conventions que dans certains contrats ou à l'égard de certaines personnes, ainsi qu'il sera expliqué en la même section.* » ;

La lésion désigne le préjudice né du déséquilibre entre la valeur des prestations que reçoit ou doit recevoir un des contractants et la valeur de celles qu'il a fournies ou qu'il doit fournir à son cocontractant ;

La sanction consiste soit dans le paiement d'une compensation financière tel un supplément de prix, soit dans l'annulation du contrat qui remet les parties dans la situation dans laquelle elles se trouvaient antérieurement à la date à laquelle elles ont échangé leurs consentements ;

La lésion ne s'apprécie qu'au moment de la conclusion du contrat ;

En l'espèce, la Société ORIBAT prétend qu'avant la finalisation de la vente, elle a été confrontée à de nouvelles exigences imposées par l'administration ivoirienne en matière foncière qui fait obligation aux professionnels du secteur de ne céder les terrains qu'à la condition d'avoir préalablement satisfait aux formalités de viabilisation, d'installation de canaux de distribution d'eau courante ;

Il est établi comme ressortant des pièces du dossier que ces facteurs, certes extérieurs à la volonté des parties, sont survenus après l'accord des parties ;

Ces circonstances sont donc postérieures au contrat de vente liant les parties de sorte qu'elles ne sauraient être admises comme causes de lésion ouvrant droit à la rescission du contrat ;

Dès lors, il y a lieu de débouter la Société ORIBAT de cette demande ;

#### Sur les dépens

Le demandeur succombant, il y a lieu de mettre les entiers dépens de l'instance à sa charge ;

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS en son action principale et la Société ORIBAT en sa demande reconventionnelle ;

Met hors de cause Maître CHRISTIANE BITTY-KOYATE ;

Dit Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS mal fondé en ses demandes ;

L'en déboute ;

Dit la Société ORIBAT mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne Monsieur COULIBALY FAMPI MATHIAS aux entiers 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. / .**



MS 00282799

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 27 MARS 2019.....

REGISTRE A.J. Vol..... N°..... 25

N°..... 505..... Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre