

30 000  
MS

Appel N° 718 du 05/06/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4085/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/03/2019

Affaire :

LA BANQUE NATIONALE  
D'INVESTISSEMENT

(CABINET PARTNERS)

C/

Monsieur GATTA YORO ROLAND

(Maître TAPE MANAKALE)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action initiée par la  
Banque Nationale d'Investissement dite  
BNI ;

L'y dit bien fondée ;

Constate que la vente portant sur les  
parcelles de terrain non bâties, formant les  
lots N°3 et 4 ilot 81 bis, d'une superficie de  
1025 m2, objet du titre foncier N°16473 de  
la circonscription foncière et des  
hypothèques de Bingerville, est parfaite ;

Condamne monsieur GATTA Yoro Roland  
aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 20 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle  
siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,  
Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs  
N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET  
ADONIS, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,  
Greffier;

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

LA BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT(BNI),  
Société d'Etat, au capital de 20.500.000.000 F CFA, RCCM N° CI-  
ABJ-1998-B-229 343, ayant son siège social sis à Abidjan Plateau,  
Avenue Marchand, Immeuble SCIAM, 01 BP 670 Abidjan 01,  
représentée par Monsieur N'DA KASSI, Directeur Général par  
interim ;

La BNI venant aux droits de la Société Civile Immobilière LEPIC II,  
en abrégé SCI LEPIC II, au capital de 400.000.000 F CFA, dont le  
siège social était situé à Abidjan Cocody, Rue Lepic, 01 BP 1359  
Abidjan 01, dissoute aux termes des délibérations de son Assemblée  
Générale Extraordinaire en date du 26 septembre 2012 et dont la  
clôture de la liquidation le 31 octobre 2012 ;

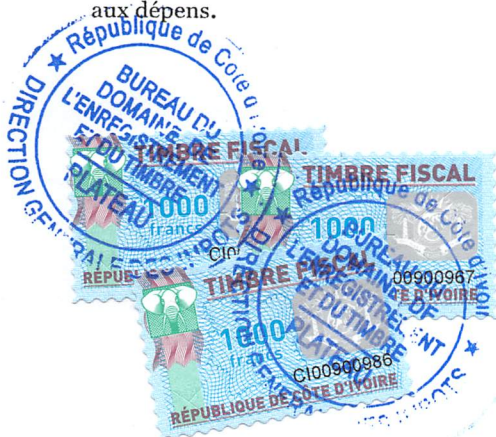
Ayant élu domicile au **Cabinet Partners**, Avocats près la Cour  
d'Appel d'Abidjan, y demeurant au 102 Rue Louis Lumière, Abidjan  
Zone 4 C, Immeuble BEGONIA, 5<sup>e</sup> étage Appartement 5A, 26 BP  
135 Abidjan 26, téléphone : 21-35-92-91 ;

Demandeur;

Et ;

D'une part ;

Monsieur GATTA YORO ROLAND, né le 29-05-1955 à Issia, de  
nationalité ivoirienne, Directeur de société, demeurant à



08 0511 car n° 706

Bingerville ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître TAPE MANAKALE ERNEST, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à Boulevard Mitterrand, Cocody Riviera III Triangle, Immeuble TOP Bâtiment, 3<sup>e</sup> étage, 01 BP 5176 Abidjan 01, téléphone : 22-45-96-86 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 12 décembre 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 077/19 et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 février 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 mars 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit du 30 Novembre 2019, la Banque Nationale d'Investissement dite BNI a fait servir assignation à monsieur GATTA Yoro Roland, d'avoir à comparaître le 12 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- constater que la convention de cession immobilière par eux conclue, est parfaite ;

Au soutien de son action, la Banque Nationale d'Investissement dite BNI expose que par convention notariée du 14 Mars 2015, monsieur GATTA Yoro Roland a consenti au profit de la SCI LEPIC 2, une promesse de vente portant sur deux parcelles de terrain non bâties,

formant les lots N°3 et 4 ilot 81 bis, d'une superficie de 1025 m2, objet du titre foncier N°16473 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville ;

Elle affirme qu'aux termes de ladite convention, la SCI LEPIC 2 devait lever l'option, au plus tard le 14 Mars 2017 ;

Elle soutient qu'entre temps, elle s'est substituée dans les droits et obligations de la SCI LEPIC 2, qui a fait l'objet de dissolution et de liquidation, respectivement les 26 Septembre 2012 et 31 Octobre de la même année ;

Elle ajoute qu'au moment de la conclusion de la promesse de vente du 14 mars 2015, elle a soldé le prix d'acquisition des parcelles de terrain litigieuses ;

Pour la demanderesse, dès le moment où le prix des immeubles a été soldé, la question relative à la levée de l'option est devenue sans objet, d'autant plus que cette question a pour objet de réitérer l'intention d'acheter, en payant le prix ;

En effet, elle fait valoir qu'en l'occurrence, la promesse de vente du 14 Mars 2015 vaut comme une vente parfaite, obligeant le défendeur à lui livrer les parcelles de terrain convenues ;

En outre, la BNI fait noter que cette promesse de vente du 14 Mars 2015, a d'ailleurs été réalisée par acte notarié du 01 Juin 2017 signé d'elle et du mandataire de monsieur GATTA Yoro ;

Ce dernier acte notarié, ajoute-t-elle, ayant lui-même été assorti d'une condition suspensive, réalisée par acte authentique du 16 Octobre 2017 ;

Dans ces conditions, elle estime que monsieur GATTA Yoro est mal venu à lui restituer le prix d'acquisition desdits immeubles, motif pris de ce que la promesse de vente du 14 Mars 2015 est caduque ;

De fait, pour la BNI, la promesse de cession immobilière du 14 Mars 2015 vaut vente depuis sa conclusion, conformément aux dispositions des articles 1583 et 1589 du code civil ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de constater que ladite convention est parfaite ;

En réplique, monsieur GATTA Yoro Roland fait valoir que pour être valables, tous les actes de cession immobilière doivent être réalisés par acte authentique, ce conformément à la loi de finances du 20 Mars 1970 ;

Ainsi, selon lui, le moyen suivant lequel la promesse de vente vaut vente lorsque les parties ont convenu de la chose et du prix, est

inopérant en matière immobilière ;

Il prie en conséquence, la juridiction de céans de le rejeter comme étant mal fondé ;

En outre, il avance que l'option n'a pas été levée dans le délai de 24 mois convenu, soit au plus tard le 14 Mars 2017, de sorte que la promesse de vente en cause est devenue caduque ;

D'ailleurs, le défendeur indique, qu'il a fait servir à la BNI, le 12 Avril 2017, un exploit de caducité de ladite convention ;

Il avance, que la caducité de cette promesse a eu pour effet d'anéantir le mandat qu'il avait donné au collaborateur du notaire instrumentaire, à l'effet de signer l'acte notarié devant constater la levée de l'option ;

Ainsi, il argue que cet acte de réalisation de la promesse en cause est inopérant, en ce qu'il n'a donné mandat à personne de le signer en son nom ;

En somme de ce qui précède, il sollicite le rejet de l'action de la BNI comme étant mal fondée ;

### **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur GATTA Yoro Roland a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

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

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi 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 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

### Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

### AU FOND

#### Sur le bienfondé de la demande tendant à faire constater que la vente est parfaite

La BNI prie la juridiction de céans, sur le fondement des articles 1583 et 1589 du code civil, de constater que la promesse de vente par elle conclue avec monsieur GATTA Yoro Roland est parfaite ;

Monsieur GATTA Yoro Roland s'oppose à cette demande, arguant que la promesse de vente par lui conclue avec la BNI est devenue caduque, faute pour celle-ci de n'avoir pas pris le soin de lever l'option dans le délai convenu ;

Il ajoute par ailleurs, que les actes notariés de réalisation de cette promesse de vente des 01 Juin 2017 et 16 Octobre 2017 sont inefficaces, d'autant qu'au moment où le Notaire Instrumentaire les a signés en son nom et pour son compte, le mandat qu'il lui avait donné à cette fin n'était plus valable ;

L'article 1582 du code civil dispose : « *La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à payer le prix.*

*Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé. » ;*

L'article 1583 du même code ajoute : « *Elle est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. » ;*

En outre, l'article 1589 dudit code prévoit : « *La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix » ;*

Il ressort de ces dispositions, que la promesse de vente est parfaite et la propriété est acquise de droit à l'acquéreur, dès qu'il y a accord sur la chose et le prix ;

Néanmoins, en droit ivoirien, tout contrat portant sur la cession d'immeuble, n'est parfait et ne peut valablement opérer transfert de propriété au profit de l'acquéreur, que s'il est constaté par acte authentique ;

En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu le 14 Mars 2015, une promesse de vente notariée portant sur les parcelles de terrain non bâties, formant les lots N°3 et 4 ilot 81 bis, d'une superficie de 1025 m<sup>2</sup>, objet du titre foncier N°16473 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville ;

58

Il n'est pas contesté, qu'au jour de la conclusion de cette convention, la BNI a soldé le prix d'acquisition desdits immeubles, en versant à monsieur GATTA Yoro Roland la somme de 19.500.000 FCFA ;

Pour contester la validité de cet accord de volontés, monsieur GATTA Yoro Roland soutient, que l'option n'a pas été levée dans les délais convenus ;

La levée de l'option, caractéristique principale de la promesse unilatérale de vente, consiste pour l'acquéreur à matérialiser sa volonté d'acheter l'immeuble, en payant le prix ;

Toutefois, dans la présente cause, il est établi que la BNI a soldé le prix des parcelles de terrain, au moment même de conclure la promesse de vente notariée du 14 Mars 2015 ;

Dans ces conditions, la question relative à la levée de l'option est dénuée de tout sens, ce, de sorte que les parties ne se trouvent pas dans les liens d'une promesse unilatérale de vente ;

En réalité, le contrat conclu par celles-ci, est une promesse synallagmatique de vente, dont la réalisation a été conditionnée, par la signature d'un acte notarié ;

**Lequel acte a été effectivement signé par les parties le 01 Juin 2017, suivi d'un acte définitif établi le 26 Octobre 2017 ;**

Sur ce point, monsieur GATTA Yoro Roland prétend que lors de la signature desdits actes, le notaire instrumentaire ne pouvait plus se prévaloir du mandat qu'il lui a avait donné à cette fin ;

Toutefois, en l'état des pièces du dossier, monsieur GATTA Yoro Roland ne justifie pas qu'il a révoqué ou dénoncé ledit mandat, avant que le Notaire instrumentaire ne procède à la signature desdits actes en son nom et pour son compte ;

Il s'en infère, que le Notaire instrumentaire a valablement consenti, en son nom et pour son compte, à la réalisation de ladite promesse de vente ;

D'où il suit, que cette vente est parfaite et a opéré transfert de propriété au profit de la BNI ;

### **Sur les dépens**

Monsieur GATTA Yoro Roland succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par la Banque National



d'Investissement dite BNI ;

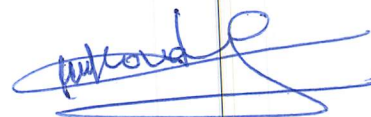
L'y dit bien fondée ;

Constate que la vente portant sur les parcelles de terrain non bâties, formant les lots N°3 et 4 ilot 81 bis, d'une superficie de 1025 m2, objet du titre foncier N°16473 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville, est parfaite ;

Condamne monsieur GATTA Yoro Roland aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N°QQ: DD 282809


D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 30 AVR 2019  
REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 34  
N° 703 Bord 268 / 30

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Timbre



REPRESENTANT OF THE  
Le Chef du Domaine  
REQU : Dix huit mille francs  
N° .....  
REGISTRE AL. Vol. ....  
.....  
ENREGISTRE AU PLATE  
D.F. : 18.500 francs