

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN  
-----  
RG N° 1791/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
du  
14/03/2019

Affaire :

La société LA SACHERIE MODERNE  
(Cabinet PARTNERS)

Contre

Monsieur N'CHO BEHOU Jean Claude  
Magloire

N'CHO BEHOU Serge Pacôme

Madame N'CHO BEHOU Koco Marie

Monsieur N'CHO BEHOU Jean Laurent Carl

Monsieur N'CHO BEHOU Jean Mikael  
Venceslas

Madame N'CHO BEHOU Marie Laure Tatiana

Madame BEHOU Marie Florence

Madame BEHOU Marie Rose

Monsieur N'CHO BEHOU Jean Marie

Monsieur N'CHO BEHOU Koffi Jean-Paul  
Innocent

Madame BEHOU Marie Olga

DECISION :

Contradictoire

Reçoit la Société la SACHERIE MODERNE en  
son action;

L'y dit bien fondée ;

Prononce l'annulation du protocole d'accord  
transactionnel valant promesse  
synallagmatique de vente sous-seing-privé du  
25 Avril 2013 ;

Ordonne aux ayants-droit de feu N'CHO  
BEHOU AUGUSTIN, à savoir les nommés  
N'CHO BEHOU JEAN CLAUDE MAGLOIRE,  
N'CHO BEHOU SERGE PACOME, TCHIMOU  
ORA épouse N'CHO, N'CHO BEHOU KOCO  
MARIE, N'CHO BEHOU JEAN LAURENT  
CARL, N'CHO BEHOU JEAN MIKAEL  
VENCESLAS, N'CHO BEHOU MARIE LAURE  
TATIANA, BEHOU ACHIE MARIE ELISE,  
BEHOU MARIE FLORENCE, BEHOU MARIE  
ROSE, N'CHO BEHOU JEAN MARIE, N'CHO  
BEHOU KOFFI JEAN-PAUL INNOCENT et  
BEHOU MARIE OLGA, d'avoir à restituer à la  
Société la SACHERIE MODERNE la somme de

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 14 MARS 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du quatorze mars 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, TRAZIE BI VANIE EVARISTE, DICOH BALAMINE et  
DAGO ISIDORE**, Assesseurs ;

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

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

**La société LA SACHERIE MODERNE** Société Anonyme avec  
Conseil d'administration au capital de 4.268.720.000 FCFA, dont le  
siège social est situé à Abidjan - Yopougon Zone Industrielle, 01  
BP 2572 Abidjan 01, immatriculée au Registre de Commerce et du  
Crédit Mobilier d'Abidjan sous le n° CI-ABJ- 2013-6458,  
représentée par Monsieur JALAL HICHAM, Directeur Général,  
demeurant es qualité audit siège ;

**Demanderesse**, représentée par son conseil le **Cabinet  
PARTNERS**, Cabinet d'Avocats situé à Abidjan - Zone 4, 102 Rue  
Louis Lumière, Résidence BEGONIA, 5<sup>e</sup> Etage, Appartement A, 26  
BP 135 Abidjan 26 - Tél : 21 35 92 91/21 35 92 92 ;

D'une part ;

Et

**Monsieur N'CHO BEHOU Jean Claude Magloire**, né le 26 juin  
1981 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, Pharmacien,  
demeurant à Abidjan - Yopougon, Quartier Andokoi ;

**N'CHO BEHOU Serge Pacôme**, né le 30 juillet 1983 à Cocody, de  
nationalité ivoirienne, Topographe, demeurant à Abidjan  
Yopougon, Quartier Andokoi ;

**Madame TCHIMOU Ora épouse N'CHO**, née le 12 octobre 1946 à

4.050.000 FCFA qu'elle leur a versée à l'occasion de cette vente ;

Condamne les défendeurs aux entiers dépens de l'instance.

**ANON (Agboville), de nationalité ivoirienne, Ménagère, demeurant à Abidjan - Yopougon, Quartier Andokoi ;**

**Madame N'CHO BEHOU Koco Marie, née le 12 octobre 1992 à Agboville, de nationalité ivoirienne, Comptable, demeurant à Abidjan - Yopougon, Quartier Andokoi ;**

**Monsieur N'CHO BEHOU Jean Laurent Carl, né le 10 août 1989 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, Etudiant, demeurant à Abidjan - Yopougon, Quartier Andokoi ;**

**Monsieur N'CHO BEHOU Jean Mikael Venceslas, né le 6 juin 1988 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, Fonctionnaire, demeurant à Abidjan - Yopougon, Quartier Andokoi ;**

**Madame N'CHO BEHOU Marie Laure Tatiana, née le 27 août 1986 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, Etudiante, demeurant à Abidjan - Yopougon, Quartier Andokoi ;**

**Madame BEHOU Achie Marie Elise, née le 26 septembre 1968 à Agboville, de nationalité ivoirienne, Ménagère, demeurant à Abidjan-Yopougon, Quartier Andokoi ;**

**Madame BEHOU Marie Florence, née le 12 octobre 1971 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, Professeur, demeurant à Abidjan-Yopougon, Quartier Andokoi ;**

**Madame BEHOU Marie Rose, née le 7 janvier 1971 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, Professeur, demeurant à Abidjan-Yopougon, Quartier Andokoi ;**

**Monsieur N'CHO BEHOU Jean Marie, né le 11 juillet 1974 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Pasteur, demeurant à Abidjan - Yopougon, Quartier Andokoi ;**

**Monsieur N'CHO BEHOU Koffi Jean-Paul Innocent, né le 24 septembre 1980 à Yopougon, de nationalité ivoirienne, Fonctionnaire, demeurant à Abidjan-Yopougon, Quartier Andokoi ;**

**Madame BEHOU Marie Olga, née le 28 décembre 1988 à Agboville, de nationalité ivoirienne, Ménagère, demeurant à Abidjan-Yopougon, Quartier Andokoi ;**

D'autre part ;

Enrôlée le 16 mai 2017 pour l'audience publique du 18 mai 2017, l'affaire a été appelée ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge KOKOGNY SEKA ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture

N°693/2017 et la cause a été renvoyée au 22 juin 2017 après instruction ;

Le 22 juin 2017, la cause a été renvoyée au 29 juin 2017 puis, mise en délibéré pour décision être rendue le 20 juillet 2017 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dans lequel il a ordonné le sursis à statuer ;

Suivant une requête aux fins de remise au rôle, l'affaire a été appelée à l'audience publique du 21 février 2019, puis renvoyée au 28 février 2019 pour les défendeurs ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être le 14 mars 2019 ;

Le tribunal, vidant sa saisine, a rendu la décision dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Où 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°1791/2017 en date du 20 Juillet 2017, rejeté la fin de non-recevoir soulevée, déclaré la Société la SACHERIE MODERNE recevable en son action, ordonné le sursis à statuer dans l'attente de la fin de la procédure administrative initiée par les défendeurs et réservé les dépens ;

Par exploit d'huissier de justice en date du 23 Janvier 2019, la Société SACHERIE MODERNE a signifié aux ayants-droit de feu N'CHO BEHOU AUGUSTIN, à savoir, les nommés N'CHO BEHOU JEAN CLAUDE MAGLOIRE, N'CHO BEHOU SERGE PACOME, TCHIMOU ORA épouse N'CHO, N'CHO BEHOU KOCO MARIE, N'CHO BEHOU JEAN LAURENT CARL, N'CHO BEHOU JEAN MIKAEL VENCESLAS, N'CHO BEHOU MARIE LAURE TATIANA, BEHOU ACHIE MARIE ELISE, BEHOU MARIE FLORENCE, BEHOU MARIE ROSE, N'CHO BEHOU JEAN MARIE, N'CHO BEHOU KOFFI JEAN-PAUL INNOCENT et BEHOU MARIE OLGA, l'ordonnance N°0196/2019 du 18 Janvier 2019 rendue par le Président du tribunal de Commerce d'Abidjan au pied d'une requête datée du 17 Janvier 2019 autorisant la remise au rôle de la procédure en annulation d'un protocole d'accord transactionnel

valant promesse synallagmatique de vente ;

Elle explique que le Tribunal de Commerce d'Abidjan a ordonné le sursis à statuer en se fondant sur un recours gracieux du 18 mai 2017 dont se prévalaient les ayants-droit de feu N'CHO BEHOU AUGUSTIN contre l'arrêté N°41/MIN/DGSP du 17 Mars 2017 pris par le Ministre de l'Industrie et des Mines portant annulation de la lettre N°0700729/DA/DGA/DCU/SDU du 14 Mai 2009 attribuant à Monsieur N'CHO BEHOU AUGUSTIN une parcelle de terrain d'une superficie de 14 ha située à Yopougon Andokoi Zone Industrielle ; Elle précise que le silence de l'administration pendant un délai de quatre (04) mois équivalant à un rejet du recours, les défendeurs disposait d'un délai de deux (02) ans pour saisir la Chambre Administrative de la Cour Suprême d'un recours en annulation de l'acte en cause pour excès de pouvoir, ce qui porte l'ensemble du délai à six (06) mois ;

C'est pourquoi, elle a sollicité et obtenu la remise au rôle de l'affaire l'opposant aux ayants-droit de feu N'CHO BEHOU AUGUSTIN pour entendre le Tribunal prononcer l'annulation du protocole d'accord transactionnel valant promesse synallagmatique de vente sous-seing-privé du 25 Avril 2013 et ordonner la restitution par les défendeurs de la somme de 4.050.000 FCFA qu'il a versé entre leurs mains ;

### **SUR CE**

#### **En la forme**

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

Le tribunal a, dans son jugement avant dire droit N° N°1791/2017 en date du 20 Juillet 2017, statué sur le caractère de la décision, le taux du ressort et la recevabilité de l'action ; il y a lieu de s'y référer ;

#### **Sur le taux du 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 en partie indéterminée ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

### **Au fond**

#### **Sur la demande aux fins d'annulation du protocole d'accord transactionnel valant promesse synallagmatique de vente sous-seing-privé du 25 Avril 2013**

La demanderesse sollicite l'annulation du protocole d'accord transactionnel valant promesse synallagmatique de vente sous-seing-privé du 25 Avril 2013 au motif que la parcelle objet du contrat liant les parties n'est pas la propriété des défendeurs et qu'en plus le contrat n'a pas été passé devant notaire ;

Aux termes de 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 : *« 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 totale de 162.000.000 FCFA dont celle de 4.050.000 FCFA a été payée par la Société la SACHERIE MODERNE entre les mains des défendeurs à titre d'acompte ;

Toutefois, aucune pièce produite au dossier n'atteste que le protocole d'accord transactionnel valant promesse synallagmatique de vente sous-seing-privé du 25 Avril 2013 a été déposé au rang des minutes d'un notaire et signé par les parties ;

Or, 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, la conclusion du contrat de vente immobilière devant 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 ;

Les défendeurs prétendent que cette formalité n'est requise que lorsqu'il s'agit de la vente de terres faisant l'objet d'immatriculation ;

Cependant, la lecture de l'article 8 précité n'a fait aucune distinction, d'autant moins qu'il est acquis en droit qu'on ne peut distinguer là où la loi n'a pas distingué ;

Les parties n'ayant pas signé l'acte notarié 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 est nul ;

Cette nullité étant absolue, il y a lieu, la constatant, de prononcer l'annulation du protocole d'accord transactionnel valant promesse synallagmatique de vente sous-seing-privé du 25 Avril 2013 ;

#### **Sur la demande aux fins de restitution**

La Société la SACHERIE MODERNE sollicite que les défendeurs soient condamnés à lui restituer la somme de 4.050.000 FCFA qu'elle leur a versé à l'occasion de cette vente;

Il a été sus jugé que le protocole d'accord transactionnel valant promesse synallagmatique de vente sous-seing-privé du 25 Avril 2013 est nul de sorte que le Tribunal a prononcé son annulation ; Or, l'annulation étant la remise en cause d'un acte qui devient sans effet, a pour objet de remettre les parties au statu quo ante, c'est-à-dire en l'état initial ;

C'est donc à bon droit que la Société la SACHERIE MODERNE sollicite la restitution de la somme de 4.050.000 FCFA qu'elle a versée entre les mains des défendeurs à l'occasion de cette vente;

Dès lors, il sied de condamner les défendeurs à lui payer ladite somme ;

#### **Sur les dépens**



Les défendeurs succombant, il y a lieu de leur faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit la Société la SACHERIE MODERNE en son action;

L'y dit bien fondée ;

Prononce l'annulation du protocole d'accord transactionnel valant promesse synallagmatique de vente sous-seing-privé du 25 Avril 2013 ;

Ordonne aux ayants-droit de feu N'CHO BEHOU AUGUSTIN, à savoir les nommés N'CHO BEHOU JEAN CLAUDE MAGLOIRE, N'CHO BEHOU SERGE PACOME, TCHIMOU ORA épouse N'CHO, N'CHO BEHOU KOCO MARIE, N'CHO BEHOU JEAN LAURENT CARL, N'CHO BEHOU JEAN MIKAEL VENCESLAS, N'CHO BEHOU MARIE LAURE TATIANA, BEHOU ACHIE MARIE ELISE, BEHOU MARIE FLORENCE, BEHOU MARIE ROSE, N'CHO BEHOU JEAN MARIE, N'CHO BEHOU KOFFI JEAN-PAUL INNOCENT et BEHOU MARIE OLGA, d'avoir à restituer à la Société la SACHERIE MODERNE la somme de 4.050.000 FCFA qu'elle leur a versée à l'occasion de cette vente ;

Condamne les défendeurs aux entiers 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° de l'acte: 00282809

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 30 AVR 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 34  
N° 703 Bord 2681 54

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