

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0214/2019

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE du  
09/05/2019

Affaire :

La société TERRAFRIC,-  
BATISSEUR et PROMOTION

(Cabinet KABRAN APPIA)

Contre

1-Maître Nanou Adou  
Christine

(Maître YEKINI Bahiralai)

2-La Société HELIOS  
Construction dite HELCO

(SCPA-SITIONON & ASSOCIES)

DECISION :

Contradictoire

Rejette la fin de non-recevoir de  
l'action tirée du défaut de tentative  
de règlement amiable soulevée  
par Maître NANOU Adou  
Christine ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité  
de l'action tirée de la nullité de  
l'acte d'assignation soulevée par  
Maître NANOU Adou Christine ;

Déclare irrecevable la demande en  
nullité de la convention de vente du  
15 octobre 2008 pour défaut de  
qualité à agir de la société

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire  
du jeudi neuf mai 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. **YAO YAO JULES**,  
**DICOH BALAMINEM**, **DAGO ISIDORE**, **DOSSO IBRAHIMAM**, **TUO**  
**ODANHAN A** ;

Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître GNAGAZA DJISSA César**, Greffier ;

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

**La société TERRAFRIC,-BATISSEUR et PROMOTION**, société à  
Responsable limitée au capital de 10.000.000 FCFA, dont le siège social  
est sis à Abidjan Riviera M'Badon, cité verdoyante, 2eme résidence,  
RCCM CI-ABJ-1994-B-182.873 , adresse postale : 04 BP 2799 Abidjan  
04, dont le représentant légal est Monsieur **BOGUHE LEKPATO**  
**JOACHIM**, né le 10 Juillet 1952 à DALOA, de nationalité Française,  
demeurant à Abidjan COCODY RIVIERA M'BADON, Maître d'Ouvrage,  
Architecte de Profession puis Enseignant à l'Université, boîte postale : 20  
BP 1601 Abidjan 20, Tel : 22 52 40 52 ;

**Demanderesses** représentées par le **Cabinet KABRAN APPIA &**  
**ASSOCIES**, avocat près la cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant  
commune de COCODY, deux plateaux, immeuble SICOGLI-LAS  
PALMAS, bâtiment D, deuxième étage, porte 43, 20 BP 419 Abidjan 20,  
Tel : 22 42 87 72, Tel : 07 91 07 86, E-mail : [Kabranappia@yahoo.fr](mailto:Kabranappia@yahoo.fr) ;

Et D'une part ;

**1-Maître Nanou Adou Christine**, Notaire à Abidjan, Rue du Commerce-  
46, avenue du Général De Gaulle, face à l'Ex-N'DAYA international-ci,  
immeuble Gratry. SS, RDC et 1<sup>er</sup> étage, 16 BP 1163 Abidjan 16, tél : (226)  
26-33-17-00/20- 22-72-62, E-mail : [officenanouadou@notaire.ci](mailto:officenanouadou@notaire.ci)  
en son étude ;

**Defendeur** représenté par **Maître YEKINI Bahiralai**, Avocat à la cour ;



TERRAFRIC-BATISSEUR et  
PROMOTION ;

Reçoit l'action de la société  
TERRAFRIC-BATISSEUR et  
PROMOTION pour ce qui est des  
autres demandes ;

Se déclare incompétent pour  
connaître de la demande  
reconventionnelle de la société  
HELIOS CONSTRUCTION dite  
HELCO en mainlevée de la pré  
notation ;

Reçoit sa demande  
reconventionnelle en paiement de  
la somme de 10.000.000 Francs  
CFA à titre de dommages-intérêts ;

Déclare la société TERRAFRIC-  
BATISSEUR et PROMOTION  
partiellement fondée en son  
action ;

Prononce la résolution de la  
convention de vente en date du 15  
octobre 2008 conclue par la  
société TERRAFRIC-BATISSEUR  
et la société HELCO  
CONSTRUCTION dite HELCO  
pour défaut de paiement du prix  
par cette dernière ;

Déboute la société TERRAFRIC-  
BATISSEUR et PROMOTION du  
surplus de ses prétentions ;

Déclare la société HELIOS  
CONSTRUCTION mal fondée en  
sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la société HELIOS  
CONSTRUCTION dite HELCO  
aux dépens de l'instance.

**2-La Société HELIOS Construction dite HELCO**, Société Anonyme de  
droit Ivoirien, avec administrateur général, au capital de dix millions  
(10.000.000) de francs CFA, ayant son siège social à Abidjan, commune  
de Marcory Zone 3 C, Résidence Lorraine, Rue Clément Ader Boite  
Postale : 01 BP 1238 Abidjan 01 ; ayant pour Représentant légal  
Monsieur Michel GALLET ;

**Défenderesse** représentée par la **SCPA-SITIONON & ASSOCIES**, 04  
BP 2883 Abidjan 04, tel : 22 01 51 04 / 42 94 58 58 ;

D'autre part ;

### 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 d'huissier en date du 08 Janvier 2019, la société TERRAFRIC-  
BATISSEUR et PROMOTION a fait servir assignation à Maître NANOU  
Adou Christine et à la société HELIOS CONSTRUCTION dite HELCO,  
d'avoir à comparaître le 22 Janvier 2019 devant la juridiction de céans,  
pour entendre :

- Constaté que la convention de cession immobilière du 15 Août  
2008 la liant à la défenderesse est une convention réglementée ;
- Prononcer la nullité de cette convention pour inobservation des  
règles applicables en matière de conventions réglementées ;
- A défaut, prononcer la résolution de ladite convention pour  
manquement à ses clauses et conditions ;
- Ordonner l'exécution provisoire nonobstant toute voies de  
recours ;

Au soutien de son action, la société TERRAFRIC-BATISSEUR et  
PROMOTION expose qu'elle a pour représentant légal Monsieur  
BOGUHE Lekpato Joachim, lequel est également administrateur de la  
société HELIOS ARCHI ;

Pour la réalisation d'un projet immobilier, la société HELIOS ARCHI et la  
société dénommée NOVINDUS dont le représentant légal est Monsieur

GALLET Michel, se sont associées suivant protocole d'accord du 10 avril 2007 en vue de créer la société HELIOS CONSTRUCTION dite HELCO ;

Lors de la constitution de cette société, fait-elle noter, la société NOVINDUS a réalisé un apport en numéraire, lui ayant conféré 55% des parts sociales, tandis que la société HELIOS ARCHI en détient le reliquat de 45% par apport de terrains et de son expertise d'architecte ;

Elle précise que les statuts de constitution de cette société ont été dressés sous forme notariée en 2008 par Maître ADOU Nanou Christine, Notaire ;

La société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION fait savoir, que pour la mise en œuvre du projet immobilier de la société HELCO, la société HELIOS ARCHI, agissant par le biais de son gérant, Monsieur BOGUHE Lekpato Joachim, a apporté une parcelle de terrain d'une superficie de 700 m<sup>2</sup>, propriété de la société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION, sur laquelle a été bâtie une villa témoin ;

Elle souligne qu'à aucun moment, Monsieur BOGUHE Lekpato Joachim, n'a consenti à la vente de la parcelle de terrain susdite, à la société HELCO ;

Ainsi, c'est à sa grande surprise, que Monsieur BOGUHE Lekpato Joachim a découvert courant année 2016, qu'il aurait signé le 15 octobre 2008, un acte de vente dudit terrain au profit de la société HELCO ;

La société TERRAFRIC BATISSEUR et PROMOTION fait valoir sur le fondement de l'article 502 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et groupement d'intérêt économique, que ce contrat de vente est une convention réglementée ;

Elle explique à cet effet, qu'elle a conclu le contrat avec la société HELCO par le canal de son gérant Monsieur BOGUHE Lekpato Joachim qui est aussi administrateur de la société HELCO et actionnaire de la société HELIOS ARCHI ;

Se fondant sur l'article 507 du même acte uniforme, elle indique que cette convention doit pour sa validité, être autorisée par le conseil d'administration de la société HELCO et faire l'objet d'un rapport spécial du commissaire aux comptes, lequel rapport doit être approuvé par l'assemblée générale, or, ces formalités n'ont pas été accomplies ;

Ainsi, elle prie le tribunal de prononcer la nullité de la convention notariée de vente immobilière conclue le 15 octobre 2008, pour violation des règles applicables en matière de conventions réglementées ;

La société TERRAFRIC BATISSEUR et PROMOTION indique en outre, que la convention en cause a été assortie de clauses résolutoires, dont l'une n'a pas été réalisée à savoir, le morcellement du titre foncier global

et la création du titre foncier relatif aux lots N°162, 163, îlot 19 et 40 îlot N°05 ;

Elle souligne par ailleurs que la société HELCO n'a payé le prix de cession de l'immeuble d'un montant de 29.450.000 FCFA, ni à sa comptabilité ni entre les mains de monsieur BOGUHE Lekpato Joachim, son gérant ;

Pour ces raisons sus évoquées, elle sollicite la résolution du contrat de vente ;

En réplique, la société HELCO CONSTRUCTION fait valoir qu'il s'est écoulé bien plus de trois ans entre le 15 août 2008, date de conclusion de la convention litigieuse, et le 08 Janvier 2019, date à laquelle la présente action a été introduite ;

Dès lors, sur le fondement de la prescription triennale prévue par l'article 445 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, elle prie le tribunal de déclarer irrecevable l'action en nullité de la convention réglementée que constitue la convention de vente immobilière querellée, pour cause de prescription ;

La société HELCO CONSTRUCTION soutient également que cette action est prescrite en application de l'article 1304 du code civil, qui prévoit une prescription décennale en matière de contrat de vente de droit commun ;

En outre, se fondant sur l'article 446 du code civil, elle relève que l'action en nullité d'une convention réglementée, tirée du défaut d'autorisation préalable et d'approbation a priori, ne peut être régulièrement exercée que par les organes de la société acquéreur ou par les actionnaires de celle-ci ;

La société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION n'étant ni un de ses organes ni un de ses actionnaires, elle n'a pas qualité à agir, d'où l'irrecevabilité de son action ;

La société HELCO CONSTRUCTION fait noter, sur le fond du litige que la condition résolutoire invoquée par la demanderesse n'a été réalisée d'autant qu'elle a pu faire la mutation en son nom du titre de propriété portant sur la parcelle de terrain cédée ;

Ensuite, elle indique qu'il ressort des termes de la convention notariée de vente dudit terrain, que la société TERRAFRIC BATISSEUR et PROMOTION a reçu en intégralité le prix de vente ;

La demanderesse ne peut valablement soutenir le contraire, alors et surtout qu'elle a paraphé toutes les pages du contrat, avant d'y apposer sa signature ;

La société HELCO CONSTRUCTION sollicite par ailleurs, la mainlevée de la pré notation inscrite sur le titre foncier par la société TERRAFRIC BATISSEUR au motif qu'elle ne se justifie pas ;

Poursuivant, la société HELCO fait savoir qu'avant d'introduire la présente action, la demanderesse a initié plusieurs procédures judiciaires à son encontre ;

Elle fait remarquer à cet effet, que la convention de cession immobilière querellée est parfaite et ne peut être valablement remise en cause douze ans après sa conclusion ; Dès lors, la présente action revêt un caractère abusif qui lui cause un préjudice financier ;

En réparation de ce préjudice, elle sollicite reconventionnellement, la condamnation de la société TERRAFRIC BATISSEUR à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Pour sa part, maitre NANO Adou Christine prie le Tribunal de déclarer nul et de nul effet l'exploit d'assignation du 08 Janvier 2019 et par conséquent l'action irrecevable, motif pris de ce que la date de comparution ne sont pas dactylographiées ;

Elle fait noter en outre que le mandat spécial du 12 Juillet 2017 en vertu duquel maitre KABRAN Appia a entrepris la tentative de règlement amiable, a été donné par Monsieur BOGUHE Lekpato Joachim, agissant à titre personnel et pour la société TERRAFRIC BATISSEURS ;

Dans le même cadre, elle fait valoir que le courrier du 21 Novembre 2017, vaut plus comme une lettre d'intimidation, qu'une invitation à un règlement amiable préalable ;

Elle estime donc également l'action irrecevabilité pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Réagissant relativement aux moyens de forme soulevés par les défenderesses, la société TERRAFRIC-BATISSEUR et promotion fait valoir que le délai de prescription de son action commence courir à compter du 24 février 2016, date à laquelle elle a adressé un courrier à Maitre NANO Adou Christine, à l'effet d'être renseigné sur la convention litigieuse ;

Il s'est écoulé selon elle, moins de trois ans entre ce courrier et l'acte introductif d'instance du 08 janvier 2019, de sorte que son action n'est pas couverte par la prescription ;

Elle fait valoir aussi que la prescription de l'article 445 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et groupement d'intérêt économique, est prévue pour ne s'appliquer qu'à l'action des actionnaires et des dirigeants de la société acquéreur ;



Affirmant ainsi que le moyen tiré de la prescription triennale ne lui est pas opposable, elle prie la juridiction de céans de le rejeter ;

La société TERRAFRIC-BATISSEUR soutient que la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir doit être par la même occasion rejetée, comme n'étant pas fondée ;

S'agissant du moyen tiré de la nullité de l'exploit du 08 Janvier 2019, la société TERRAFRIC-BATISSEUR déclare qu'aucun texte de loi ne prescrit à peine de nullité, que les mentions relatives à la date et à l'heure soient dactylographiées ;

Elle ajoute que d'ailleurs, la société HELCO ne rapporte pas la preuve du préjudice que lui cause l'inscription manuscrite de ces mentions dans ledit l'exploit d'assignation ;

La société TERRAFRIC-BATISSEUR déclare en outre que la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable est irrecevable au motif qu'elle est soulevée après les débats touchant au fond du litige ;

En tout état de cause, son conseil, Maître KABRAN Appia, justifie d'un mandat spécial valable, l'ayant habilité à entreprendre la tentative de règlement amiable préalable, celui-ci ayant agi pour son compte et pour celui de Monsieur BOGUHE Lekpato Joachim ;

Poursuivant, la société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION fait valoir, sur le fondement de l'article 237 du code de procédure civile, commerciale et administrative, que le juge habilité à ordonner la rétractation d'une ordonnance de pré notation, est le juge statuant sur requêtes et non le tribunal ;

Pour ce motif, elle plaide l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle aux fins de mainlevée de la pré notation ;

Elle soutient par ailleurs que la pré notation est un acte purement administratif de sorte que la juridiction compétente pour connaître des contestations relatives à la pré notation est la Chambre Administrative de la Cour Suprême ;

Elle soulève donc l'incompétence du tribunal pour connaître de la demande en mainlevée de la pré notation au profit de la juridiction suprême sus désignée ;

Enfin, selon la société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION, c'est à tort que la société HELCO lui fait grief d'avoir initié plusieurs procédures à son encontre ; En outre, la présente procédure ne revêt aucun caractère abusif ou vexatoire ; En conséquence, elle sollicite le rejet de la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive formulée par la société HELCO ;

## **SUR CE**

### **En la Forme**

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

Maitre NANOU Adou Christine et la société HELCO ont fait valoir leurs 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 s'ensuit par conséquent de statuer en premier ressort ;

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

##### **Sur le moyen d'irrecevabilité de l'action tiré du défaut de tentative de règlement amiable**

Maitre NANOU Adou Christine prétend que l'action est irrecevable au motif que la société TERRAFRIC BATISSEUR n'aurait pas procédé régulièrement à la tentative de règlement préalable à la saisine du tribunal de commerce ;

Aux termes de l'article 5 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : « *la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du Tribunal de Commerce et se tient entre les parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation* » ;

L'article 41 *in fine* de la même loi dispose que : « *Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il résulte de l'analyse de ces deux textes que la tentative de règlement amiable est un préalable à la saisine du tribunal de commerce et qu'à

défaut d'avoir satisfait à cette exigence, l'action du demandeur est irrecevable ;

En l'espèce, la demanderesse a produit au dossier de la procédure, le mandat spécial donné à son Avocat, Maître Kabran Appia, à l'effet d'entreprendre avec les défenderesses le règlement amiable du litige qui les oppose ;

En vertu du mandat reçu, l'Avocat a invité à travers des courriers en date du 21 novembre 2018, Maître NANOU Adou Christine, à un règlement amiable du présent litige ;

Les parties ne sont cependant pas parvenues à se concilier ;

L'examen tant du mandat spécial que du courrier invitant à la conciliation permet de constater qu'ils sont réguliers et conformes aux exigences requises par les dispositions légales ci-dessus mentionnées ;

Il s'ensuit que la tentative de règlement amiable préalable à la saisine du tribunal de commerce a été régulièrement entreprise ;

Le moyen allégué est donc inopérant et doit être rejeté ;

#### **Sur l'irrecevabilité de l'action tirée de la nullité de l'acte d'assignation**

Maitre NANOU Adou Christine prétend que l'action de la société TERRAFRIC BATISSEUR est irrecevable au motif que les mentions tenant à la date et à l'heure de comparution à l'audience contenues dans l'exploit d'assignation sont manuscrites et non dactylographiées et que donc, ledit exploit violent les dispositions de l'article 33 et suivants du code procédure civile, commerciale et administratif ;

Il importe cependant d'indiquer que lesdites dispositions n'exigent nullement que ces mentions portées dans l'exploit d'assignation soient dactylographiées ; Il s'ensuit que le moyen allégué n'est pas pertinent et doit être rejeté ;

#### **Sur la recevabilité de la demande en nullité de la convention de vente**

La société HELCO CONSTRUCTION fait valoir que l'action en nullité d'une convention réglementée tirée du défaut d'autorisation préalable et d'approbation de l'assemblée générale de la société anonyme, ne peut être exercée que par les organes de cette société ou par ses actionnaires ;

La société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION rétorque que le défaut de qualité d'actionnaire ou d'organe de la société HELCO



CONSTRUCTION ne la prive pas du droit d'agir en justice pour sauvegarder ses droits sur l'immeuble litigieux ;

Suivant l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le demandeur à une action en justice doit justifier entre autres, à peine d'irrecevabilité de son action, de sa qualité à agir, laquelle est tributaire de la nature attitrée ou non de l'action ;

L'action est dite attitrée, lorsque la catégorie de personnes habilitées à l'exercer est spécialement identifiée par la loi ;

A cet égard, l'article 438 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique dispose : *« Toute convention entre une société anonyme et l'un de ses administrateurs, directeurs généraux ou directeurs généraux adjoints doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration ;*

*Il en est de même des conventions auxquelles un administrateur ou un directeur général ou un directeur général adjoint est indirectement intéressé ou dans lesquelles il traite avec la société par personne interposée ;*

*Sont également soumises à autorisation préalable du conseil d'administration, les conventions intervenant entre une société et une entreprise ou une personne morale, si l'un des administrateurs ou un directeur général ou un directeur général adjoint de la société est propriétaire de l'entreprise ou associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, administrateur général, administrateur général adjoint, directeur général ou directeur général adjoint de la personne morale contractante. » ;*

L'article 440 du même acte uniforme prévoit que : *« L'administrateur intéressé est tenu d'informer le conseil d'administration dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Il ne peut pas prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée ;*

*Le président du conseil d'administration ou le président-directeur général avise le commissaire aux comptes, dans le délai d'un mois à compter de leur conclusion, de toute convention autorisée par le conseil d'administration et la soumet à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé ;*

*Le commissaire aux comptes présente, sur ces conventions, un rapport spécial à l'assemblée générale ordinaire qui statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions autorisées ;*

*Le rapport contient l'énumération des conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, le nom des administrateurs intéressés, la nature et l'objet des conventions, leurs modalités essentielles notamment l'indication du prix ou des tarifs*

*pratiqués, des ristournes ou des commissions consenties, des sûretés conférées et, le cas échéant, toutes autres indications permettant aux actionnaires d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion des conventions analysées. L'importance des fournitures livrées et des prestations de service fournies ainsi que le montant des sommes versées ou reçues au cours de l'exercice, en exécution des conventions visées au troisième alinéa du présent article ;*

*L'intéressé ne peut prendre part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité ;*

*Lorsque l'exécution de conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, le commissaire aux comptes est informé de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice. » ;*

*En outre, l'article 445 ajoute : « L'action en nullité se prescrit par trois ans à compter de la date de la convention. Toutefois, si la convention a été dissimulée, le point de départ du délai de prescription est réputé fixé au jour où elle a été révélée. » ;*

*Enfin, l'article 446 précise : « L'action en nullité peut être exercée par les organes de la société ou par tout actionnaire agissant à titre individuel. » ;*

*Au regard de ces dispositions, constitue une convention réglementée, l'accord conclu par une société anonyme avec une société dont le représentant est également dirigeant ou associée de la société anonyme ;*

*La convention réglementée est celle qui, requiert à peine de nullité, l'approbation ou l'autorisation préalable des organes délibératifs ou de contrôle de la société, en raison de situations de conflit d'intérêts entre la société personne morale et ses dirigeants ou certains de ses membres ;*

*Aussi, l'action en nullité de cette convention fondée sur l'inobservation des exigences liées à l'autorisation préalable et à l'approbation des organes sociaux, ne peut-elle être exercée que par les actionnaires de la société acquéreur ou par les organes sociaux de celle-ci ;*

*En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la convention notariée du 15 octobre 2008 a été conclue entre la société TERRAFRIC BATISSEUR et PROMOTION dont Monsieur BOGUHE Lepkato Joachim est le gérant et la société HELCO, dans laquelle la société HELIOS ARCHI dont il est le représentant légal, est associée à haute de 45% des parts sociales ;*

*Il s'en induit, que cet accord de volonté du 15 octobre 2018 est une convention réglementée ;*

*En application des dispositions suscitées et notamment de l'article 446, seul le conseil d'administration ou les actionnaires de la société HELCO*

que sont les sociétés NOVINDUS et HELIOS ARCHI, sont habilitées à dénoncer en justice cette convention pour défaut d'autorisation préalable et d'approbation de l'assemblée générale ;

Il résulte de ce qui précède que la société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION n'a pas qualité à exercer cette action puisqu'elle n'est ni associée ni organe de la société HELCO CONSTRUCTION;

Il y a donc lieu de déclarer irrecevable son action en nullité de la convention du 15 octobre 2018 fondée sur les articles 438 et suivants de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique pour défaut de qualité à agir ;

La demande en résolution du contrat de cession immobilière ayant été introduites conformément aux conditions de forme et de délai exigées par la loi, il sied de la déclarer recevable ;

### **Sur la recevabilité des demandes reconventionnelles**

La société HELCO sollicite reconventionnellement la mainlevée de la prénotation inscrite par Monsieur BOGUHE LEPKATO Joachim en sa qualité de gérant de la société TERRAFRIC BATISSEUR ;

La société TERRAFRIC BATISSEUR rétorque que le tribunal n'est pas compétent pour connaître de cette demande et que seule la Chambre Administrative de la Cour Suprême peut en connaître ;

L'article 160 du décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française dispose : *« Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription peut faire l'objet d'une mention sommaire préventive, dite pré notation, sur le titre foncier, avant d'être portée devant le tribunal ; cette pré notation doit être autorisée par ordonnance du président du tribunal ou du juge de paix à compétence étendue, rendue sur requête, charge de lui en référer ;*

*La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures est subordonnée à la décision judiciaire. À défaut de pré notation, le jugement n'a d'effet à l'égard des tiers que du jour où il est inscrit. » ;*

En outre l'article 237 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : *« Le Juge peut, dans tous les cas, et après audition des parties rétracter les ordonnances sur requête qu'il a rendues notamment lorsqu'elles portent atteinte aux droits des tiers » ;*

Il ressort de l'analyse combinée de ces dispositions, que la juridiction compétente pour ordonner l'inscription de la pré notation au livre foncier et pour en ordonner la mainlevée, est le Président du Tribunal ;

Le tribunal de céans saisi, est dès lors incompetent pour connaitre de la demande en mainlevée de la prénotation ;

Il sied par conséquent de se déclarer incompetent au profit de la juridiction Présidentielle du Tribunal de céans qui a ordonné la prénotation querellée ;

La société HELCO sollicite en outre reconventionnellement le paiement de la somme de 10.000.000 Francs CFA par la société TERRAFRIC BATISSEUR à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Aux termes de l'article 101 du code procédure civile, commerciale et administrative, la demande reconventionnelle n'est recevable que si elle est connexe à l'action principale, si elle sert de défense à cette action ou si elle tend à compensation ou à réparation du préjudice né du procès ;

En l'espèce, la demande reconventionnelle vise à obtenir des dommages et intérêts pour procédure abusive ; Elle tend donc à la réparation du préjudice né du procès, et doit par conséquent être déclarée recevable ;

### **Au fond**

#### **Sur le bien-fondé de la demande en résolution de la vente**

#### **Sur le moyen tiré de la réalisation d'une condition résolutoire**

La société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION sollicite la résolution de la convention de cession immobilière en cause au motif que suivant une clause résolutoire insérée au contrat de cession, à défaut de morcellement du titre foncier global et la création du titre foncier relatif aux lots N°162, 163, îlot 19 et 40 îlot N°05, ladite convention serait résolue ;

En l'espèce, il est constant que les parties ont stipulé dans leur contrat, notamment dans la clause relative aux conditions résolutoires, que leur accord de volonté ne sera pas effectif aussi longtemps que le morcellement du titre foncier global et la création du titre foncier relatif aux lots N°162, 163, îlot 19 et 40 îlot N°05 n'auront pas été fait ;

Il ressort des pièces du dossier, qu'à l'initiative de Maître NANOU Adou Christine, le Notaire instrumentaire de la convention notariée, le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques d'Abidjan Nord I, a délivré le 28 mai 2008 à la société HELCO CONSTRUCTION, le certificat de propriété portant sur les lots N°162, 163, îlot 19 et 40 îlot N°05 objet de ladite convention ; Ces titres de propriété attestent donc que le titre foncier global a été morcellé ;

La société TERRAFRIC-BATISSEUR ne peut utilement invoquer de ce fait, la clause résolutoire alléguée pour solliciter la résolution de la convention de vente de l'immeuble ;

### **Sur la résolution tirée du défaut du paiement du prix d'acquisition du terrain**

La société TERRAFRIC-BATISSEUR sollicite la résolution de la vente immobilière en faisant valoir que la société HELCO CONSTRUCTION n'a payé le prix de cession de l'immeuble d'un montant de 29.450.000 FCFA, ni à sa comptabilité ni entre les mains de Monsieur BOGUHE Lekpato Joachim, son gérant ;

La société HELCO s'oppose à cette demande en soutenant qu'il découle des termes de la convention notariée de vente qu'elle en a intégralement payé le prix ;

L'article 1184 du code civil dispose : *« La condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement ;*

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances » ;*

Il s'ensuit que l'inexécution ou la mauvaise exécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique peut entraîner la résolution dudit contrat, si l'autre partie en fait la demande en justice ;

Dans le contrat de vente immobilière, l'obligation principale du vendeur consiste à livrer l'immeuble vendu et celle de l'acheteur d'en payer en contrepartie le prix ;

L'article 1315 du code civil dispose que *« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.*

*Réciproquement, celui qui se prétend libérer, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.»*

Il revient donc, en application de cette disposition, au créancier de faire la preuve de sa créance et au débiteur de rapporter celle du paiement de sa dette ;

En l'espèce, il est constant que suivant une convention notariée de vente, la société TERRAFRIC-BATISSEUR a cédé son l'immeuble à la société HELCO CONSTRUCTION ; Cette dernière est donc tenue d'en payer le prix ;

La société HELCO CONSTRUCTION invoque les dispositions de la convention notariée de vente de l'immeuble en date du 15 octobre 2008 pour faire la preuve du paiement du prix ;

Ladite convention stipule en son chapitre relatif au paiement du prix que :  
*« L'acquéreur a payé le prix intégralement en dehors de la comptabilité et hors la vue du Notaire. Les parties déchargent le Notaire soussigné de toute responsabilité relativement à ce paiement directement effectué entre elles.... »* ;

Il ressort de ces stipulations que le Notaire qui a dressé l'acte de vente de l'immeuble n'a pas assisté ou n'a été témoin du paiement de son prix de sorte que la preuve de ce paiement ne peut être faite par les mentions contenues dans l'acte qu'il a dressé ;

Au surplus, le notaire a dégagé sa responsabilité sur ce point ;

En outre, il est produit au dossier de la procédure, un courrier en date du 22 avril 2009, émanant de Michel Gallet, Directeur général de la société HELCO CONSTRUCTION, dans lequel il propose de payer le prix de son terrain à Monsieur BOGUHE LEPKATO Joachim, gérant de la société TERRAFRIC-BATISSEUR pour une séparation amiable ;

Or, la convention de vente de l'immeuble invoquée par la société HELCO CONSTRUCTION pour justifier le paiement du prix, a été conclue le 15 octobre 2008, ce qui révèle que le prix de cession n'avait pas été payé au moment de la signature de ladite convention ;

La société HELCO CONSTRUCTION ne peut utilement se fonder sur les termes de la convention notariée de vente pour faire la preuve du paiement du prix de l'immeuble qui lui est réclamé ;

La société HELCO CONSTRUCTION ne rapporte donc aucune preuve pour attester qu'elle a exécuté son obligation de payer le prix de l'immeuble qui lui a été vendu par la société TERRAFRIC-BATISSEUR, de sorte que cette dernière est fondée à solliciter la résolution du contrat de vente pour non-paiement du prix ;

Il y a lieu de faire droit à cette demande ;

**Sur la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire**

La société HELCO CONSTRUCTION sollicite le paiement de la somme de 10.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts au motif que la présente procédure initiée à son encontre par la société TERRAFRIC-BATISSEUR à un caractère abusif ;

Il convient cependant d'indiquer que l'exercice d'une voie de droit ne donne lieu au paiement de dommages et intérêts que a été détourné de son objectif ou s'il révèle une intention manifeste de nuire de son auteur ;

La demanderesse ne rapporte cependant pas de telles preuves et ce d'autant moins qu'elle succombe en la présente clause ;



Il y a donc lieu de déclarer sa demande mal fondée et de la rejeter ;

**Sur les dépens**

La société HELCO CONSTRUCTION succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir de l'action tirée du défaut de tentative de règlement amiable soulevée par Maitre NANOUE Adou Christine ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action tirée de la nullité de l'acte d'assignation soulevée par Maitre NANOUE Adou Christine ;

Déclare irrecevable la demande en nullité de la convention de vente du 15 octobre 2008 pour défaut de qualité à agir de la société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION ;

Reçoit l'action de la société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION pour ce qui est des autres demandes ;

Se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de la société HELIOS CONSTRUCTION dite HELCO en mainlevée de la pré notation au profit de la juridiction Présidentielle du Tribunal de céans ;

Reçoit sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de 10.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Déclare la société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION partiellement fondée en son action ;

Prononce la résolution de la convention de vente en date du 15 octobre 2008 conclue par la société TERRAFRIC-BATISSEUR et promotion et la société HELCO CONSTRUCTION dite HELCO ;

Déboute la société TERRAFRIC-BATISSEUR et PROMOTION du surplus de ses prétentions ;

Déclare la société HELIOS CONSTRUCTION mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la société HELIOS CONSTRUCTION dite HELCO aux 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° RC: 00282817

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 12 JUN 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 45  
N° 922 Bord 350 / 69

REÇU : Dix huit mille francs

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