

APPel 1154 au 04 09 19

30000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 0679 /2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 15/05/2019

Affaire :

KONE ABDOUL SALAM

(SCPA MAR BONNY-ALLEY)

C/

LA SOCIETE ETAMY CONSTRUCTION  
SARL

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Rejette les fins de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable et de qualité pour agir de monsieur KONE Abdoul Salam en son action en résolution du contrat de vente portant sur le lot N° 968 ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur KONE Abdoul Salam ainsi que la demande reconventionnelle de la société ETAMY CONSTRUCTION SARL ;

Dit monsieur KONE Abdoul Salam partiellement fondé ;

Prononce l'annulation du contrat de vente portant sur les lots 966 et 967 conclu entre monsieur KONE Abdoul Salam et la société ETAMY CONSTRUCTION SARL ;

Condamne en conséquence, la société ETAMY CONSTRUCTION SARL à rembourser à monsieur KONE Abdoul Salam la somme de huit millions (8.000.000) de francs CFA, représentant l'acompte versé au titre de l'acquisition des lots N° 966 et 967 ;

Déboute monsieur KONE Abdoul Salam du surplus de ses prétentions ;

Dit la demande reconventionnelle de la société ETAMY CONSTRUCTION SARL sans

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 15 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 15 Mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,**  
Président;

**Messieurs ZUNON JOËL, 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:

**KONE ABDOUL SALAM**, né le 04 janvier 1978 à Agboville, Administrateur de société, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Abatta ;

Ayant élu domicile au Cabinet de la **SCPA MAR BONNY-ALLEY & Associés** à la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à Abidjan, Jardins de la Riviera, Rue de la Pharmacie les Elias, à l'angle du Pressing.NET PLUS, villa 396, téléphone : 22-43-59-40 ;

Demandeur;

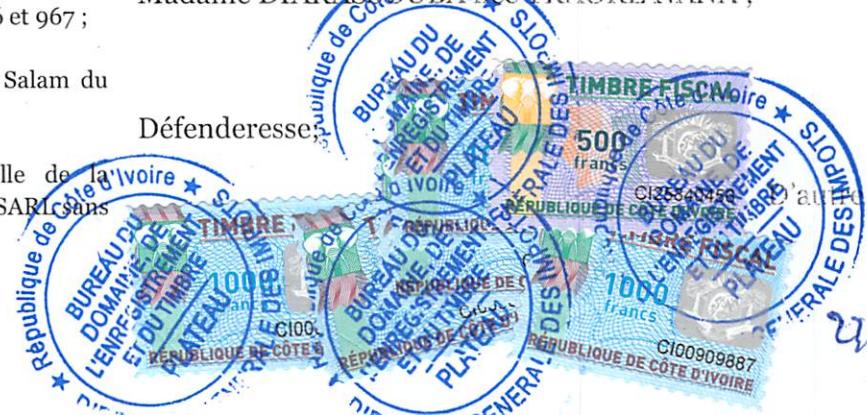
D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE ETAMY CONSTRUCTION SARL, Société à Responsabilité Limitée au capital social de 10.000.000 F CFA, RCCM N° CI-ABJ-2015-M-2400, ayant son siège social à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie non loin de la Pharmacie du Bonheur, 06 BP 6791 Abidjan 06, téléphone : 22-49-93-71, prise en la personne de sa gérante, Madame DIARASSOUBA Anée TRAORE NANA ;

Défenderesse

Et d'autre part ;



1  
25/5/2019  
N° 1111

objet ;

Condamne la société ETAMY  
CONSTRUCTION SARL aux dépens.

Enrôlée pour l'audience du 06 mars 2019, 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 et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 03 avril 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 15 mai 2019;

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

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces au dossier ;

Ouï 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 en date du 18 février 2019, monsieur KONE Abdoul Salam a fait servir assignation à la société ETAMY CONSTRUCTION SARL d'avoir à comparaître, le 06 mars 2019, par-devant la juridiction de ce siège, à l'effet de voir :

- Prononcer la résolution du contrat de vente les liant ;
- condamner la défenderesse à lui restituer la somme de seize millions (16.000.000) de francs CFA, sous astreinte comminatoire de cent mille (100.000) francs CFA par jour de retard et cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts pour préjudice financier et moral ;

Au soutien de son action, monsieur KONE Abdoul Salam expose que dans le courant de février 2018, il a acheté avec la société ETAMY CONSTRUCTION SARL, trois parcelles, notamment les lots 966 et 967 et 968, îlot 116 au prix de 24.000.000 F CFA soit, 8.000.000 F CFA par lot ;

Il précise que les contrats de souscription portant sur les lots 966 et 967, ont été établis en son propre nom tandis que celui relatif au lot N° 968 l'a été au nom de sa compagne, mademoiselle DIATTA Koumba ;

Il ajoute qu'il a versé un acompte de seize millions 16.000.000 F CFA

et qu'il a été convenu entre les parties qu'il devrait s'acquitter du reliquat de 8.000.000 FCFA, deux mois après réception des documents définitifs de la vente, dont les arrêtés de concession définitives ;

Toutefois, il explique que la défenderesse lui a réclamé le paiement de la somme reliquataire bien avant le terme fixé, ce à quoi il s'est opposé ;

Il précise que bien que le délai convenu pour la remise des arrêtés de concession définitive est arrivé à son terme, la défenderesse refuse de s'exécuter ;

Cette situation dit-il, lui cause un préjudice dans la mesure où l'acompte versé, placé en banque lui aurait rapporté des intérêts d'une part, et d'autre part, sa compagne et lui ne pourront pas voir leur rêve de devenir propriétaire immobilier se réaliser ;

Poursuivant, monsieur KONE Abdoul Salam soutient que son action est recevable puisque conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi organique n° 2016-11 du 13 janvier 2016 sus invoquée, son conseil a effectué la tentative de règlement amiable en vertu d'un mandat spécial qu'il lui a délivré ;

En outre, il fait remarquer que l'irrecevabilité de l'action portant sur le lot N° 968 soulevée par la défenderesse est inopérante au motif qu'il a initié les démarches en vue de son acquisition et qu'en tout état de cause l'attestation de vente portant sur ledit lot est revêtue de sa signature ;

Il soutient au surplus que la vente est imparfaite pour n'avoir pas été passée par devant notaire ;

C'est pourquoi, sur le fondement de l'article 1610 du code civil, il sollicite la résolution des contrats de vente ; de même, il prie le tribunal d'ordonner la restitution de la somme de 16.000.000 F CFA représentant l'acompte versé sous astreinte comminatoire de cent mille 100.000 francs CFA par jour de retard et la condamnation de la société ETAMY CONSTRUCTION SARL à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts sur le fondement des articles 1611 et 1147 ;

En réplique, la société ETAMY CONSTRUCTION SARL soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action pour défaut de règlement amiable et l'irrecevabilité de l'action en résolution du contrat de vente portant sur le lot N° 968 pour défaut de qualité pour agir ;

Sur le premier moyen d'irrecevabilité, elle prétend que le règlement

amicable a été initié par le conseil du demandeur, muni d'un mandat spécial, alors qu'il devait se faire entre les parties elles même, conformément à l'article 5 de la loi n° 2016-11 du 13 janvier 2016 portant modification des articles 5 et 22 de la loi n° 2014-424 du 14 juillet 2014 ;

Sur le second moyen d'irrecevabilité, elle allègue que le demandeur n'étant pas l'acquéreur du lot N° 968, il n'a pas qualité pour initier l'action en résolution du contrat portant sur ledit lot ;

Subsiliairement au fond, elle fait valoir qu'elle est détentrice d'un arrêté définitive sur une parcelle de 2.780 m<sup>2</sup> sis à Akouai Santai, commune de Bingerville qu'elle a morcelé et dont elle a proposé certains lots à la vente ;

Elle ajoute que c'est dans ce cadre qu'elle a vendu les lots N° 966 et 967 au demandeur et le lot N° 968 à madame DIATTA Koumba au prix unitaire de 8.000.000 F CFA ;

Elle explique qu'il a été convenu que la mutation en faveur des acquéreurs sera subordonnée à la seule condition du paiement intégral du prix de vente des trois parcelles à savoir la somme de 24.000.000 F CFA ;

Toutefois, allègue-t-elle, le demandeur qui n'a versé qu'un acompte de 16.000.000 F CFA exige la délivrance à son profit d'un arrêté de concession définitive, contrairement à leur convention ;

Elle estime qu'elle n'a commis aucune faute ;

Par ailleurs, elle fait remarquer que l'argument tiré de l'absence de forme notariée est inopérant, motif pris de ce que le demandeur ayant librement souscrit à la vente sous seing privé, elle est régulière, conformément aux dispositions de l'article 1322 du code civil ;

Pour toutes ces raisons, elle prie le tribunal de déclarer son action irrecevable et subsidiairement au fond, le débouter de toutes ses prétentions ;

Reconventionnellement, la société ETAMY CONSTRUCTION SARL sollicite la condamnation de monsieur KONE Abdoul Salam au paiement du reliquat du prix de vente des lots n° 966 et 967 sur le fondement de l'article 1134 du code civil et l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société ETAMY CONSTRUCTION SARL 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, monsieur KONE Abdoul Salam sollicite la résolution des contrats de vente et la condamnation de la défenderesse à lui payer les sommes de 16.000.000 F CFA représentant l'acompte versé et 5.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts ;

Reconventionnellement, la défenderesse demande au tribunal d'ordonner le paiement du prix des lots ;

La demande de résolution étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

#### **Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable**

La société ETAMY CONSTRUCTION SARL soutient que l'action doit être déclarée irrecevable au motif que la tentative de règlement amiable a été initiée par le conseil du demandeur alors qu'elle devait se faire entre les parties elles même ;

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 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* » ;

En outre, l'article 41 dernier alinéa 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 ces dispositions légales que les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce, faute de quoi l'action doit être déclarée irrecevable ;

Dans cette phase, les parties en présence qui sont donc les titulaires des droits objectifs en cause, peuvent procéder elles-mêmes à leur rapprochement en vue d'un règlement amiable ;

Elles peuvent également le faire par l'intermédiaire de leurs représentants par le biais de la technique juridique de la représentation, qui est le mécanisme par lequel une personne (le représentant) accomplit un acte juridique pour le compte d'une autre personne (le représenté), ce mécanisme reposant essentiellement sur le pouvoir conféré au représentant ;

En l'espèce, pour faire la preuve du règlement amiable préalable à la saisine de la juridiction de céans, monsieur KONE Abdoul Salam produit un courrier en date du 02 janvier 2019 adressée à la société ETAMY CONSTRUCTION SARL par son conseil ;

Il est constant à l'examen des pièces du dossier que monsieur KONE Abdoul Salam a donné un mandat spécial daté du 28 décembre 2018 à son conseil pour accomplir cette formalité ;

L'article 1984 du code civil dispose que « *Le mandat est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom, Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire.* »

Il ressort de cette disposition que le mandataire agit au nom et pour le compte de son mandataire ;

En l'espèce, le conseil de monsieur KONE Abdoul Salam, détenteur d'un mandat spécial a donc agi au nom et pour le compte du demandeur, de sorte que la tentative de règlement amiable a été régulièrement initiée entre les parties ;

Il y a lieu dans ces conditions, de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable ;

**Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir** ↴

La société ETAMY CONSTRUCTION SARL soutient que monsieur KONE Abdoul Salam n'a pas qualité à agir en résolution de la vente du lot n°968 au motif qu'il a été acquis par madame DIATTA Koumba ;

Ce dernier s'y oppose et prétend que c'est lui qui a initié les démarches en vue de son acquisition et qu'en tout état de cause l'attestation de vente portant sur ledit lot est revêtu de sa signature ;

Aux termes de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *L'action n'est recevable que si le demandeur :* »

*1°) justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*

*2°) a la qualité à agir en justice ;*

*3°) possède la capacité à agir en justice. »*

Il résulte de ce texte qu'outre l'intérêt et la capacité pour agir, l'action n'est recevable que lorsque le demandeur a la qualité pour agir c'est à dire justifie d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

Il résulte de l'attestation de vente en date du 09 février 2018 ainsi que du formulaire de souscription produit au dossier que le lot n° 968 ilôt 116 a été vendu à madame DIATTA Koumba ;

Il s'en induit qu'elle est l'unique détentrice des droits sur ledit lot ;

Dès lors, pour agir en son nom et pour son compte, monsieur KONE Abdoul Salam doit rapporter la preuve du pouvoir que lui a donné cette dernière pour initier l'action en résolution portant sur la vente du lot qu'elle a acheté ;

En l'espèce, le demandeur ne produisant aucun élément pour attester d'un tel pouvoir à lui donné, il y a lieu de déclarer son action irrecevable pour ce chef de demande pour défaut de qualité pour agir ;

Les autres demandes principales de monsieur KONE Abdoul Salam ayant été initiées selon les forme et délai légaux, il y a lieu de les déclarer recevables ;

#### **Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle**

La demande reconventionnelle en paiement du reliquat du prix de la vente des lots litigieux est connexe à l'action principale et lui sert de défense ;

Il convient de la déclarer recevable ;

## **AU FOND**

### **Sur les demandes principales**

#### **Sur l'annulation de la vente des lots 966 et 967**

Monsieur KONE Abdoul Salam fait valoir que la vente conclue par les parties n'est pas parfaite au motif qu'elle n'a pas été passée par devant notaire ;

Aux termes des dispositions de l'article 8 de l'annexe fiscale de la loi n° 70-209 du 20 mars 1970 portant loi de finances, « *Tous actes à publier au livre Foncier y compris ceux portant sur les transactions relatives à des plantations, doivent être dressés par devant notaire. Sont assimilés aux actes notariés, les actes émanant des tribunaux et de l'administration des domaines.*

*Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermage non échu, doivent, en vue de leur inscription, être constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue. ils ne peuvent être authentifiés par le dépôt au rang des minutes d'un notaire.*

*Il en est de même des actes de constitution ou de mainlevée d'hypothèques maritimes »*

Il résulte de cet article que les ventes portant sur les immeubles doivent se faire par devant notaire sous peine de nullité, cette nullité étant absolue, elle peut être soulevée par toutes les parties et le juge saisie de l'affaire ;

En l'espèce, la vente conclue entre les parties n'a pas été passée par devant notaire ;

Il y a lieu de dire que cette transaction n'a pas respecté les formalités requises et doit être par conséquent déclarée nulle ;

### **Sur la restitution de l'acompte**

Monsieur KONE Abdoul Salam prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui restituer la somme de 16.000.000 F CFA représentant l'acompte versé pour l'acquisition des lots N° 966 et 967 ;

Il a été sus jugé que le contrat de vente conclu entre les parties est nul ;

Le tribunal rappelle que la nullité du contrat entraîne son

anéantissement, tant pour ses effets futurs que pour ses effets passés.

Ainsi, elle remet les parties à la situation antérieure à la conclusion du contrat de sorte qu'elles sont tenues de se restituer ce qu'elles ont chacune reçu de l'autre ;

En l'espèce, il ressort de l'attestation de vente du 09 février 2018 que le demandeur a versé à la défenderesse, la somme de 8.000.000 F CFA pour l'acquisition des lots sus indiqués ;

Il convient dès lors de dire sa demande partiellement fondée et de condamner la société ETAMY CONSTRUCTION SRL à lui verser la somme de 8.000.000 F CFA représentant l'acompte versé pour l'achat desdits lots;

#### **Sur le bien-fondé du paiement des dommages-intérêts**

Monsieur KONE Abdoul Salam sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme 5.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts au motif qu'elle n'a pas exécuté ses obligations qui consistent en la délivrance des documents définitifs de la vente, en l'occurrence, les Arrêtés de Concession Définitive, dans le délai de deux mois après versement de l'acompte ;

La société ETAMY CONSTRUCTION SRL indique que, contrairement aux prétentions de monsieur KONE Abdoul Salam, la délivrance des documents définitifs étaient subordonnée au paiement par le demandeur de la totalité du montant de la vente, de sorte qu'elle n'a commis aucune faute ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *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 réparation ainsi sollicitée par le demandeur est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, monsieur KONE Abdoul Salam ne rapporte pas la preuve par la production de pièces que la défenderesse s'est engagée à lui délivrer les documents définitifs dans un délai de deux mois après le paiement d'un acompte du prix de vente des lots et que ne l'ayant pas fait elle a commis une faute ;

La faute de la défenderesse n'étant pas établie, les conditions de la

responsabilité contractuelle ne sont donc pas réunies, il y a lieu de déclarer monsieur KONE Abdoul Salam mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

#### **Sur le bienfondé de la demande reconventionnelle**

La société ETAMY CONSTRUCTION SARL sollicite reconventionnellement la condamnation du demandeur au paiement du reliquat du prix de vente des lots 966 et 967 ;

Cependant le contrat, fondement de la demande a été annulé pour vice de forme.

Il y a lieu dans ces conditions, de déclarer sa demande sans objet ;

#### **Sur l'astreinte comminatoire**

Le demandeur sollicite la condamnation au paiement de l'acompte sous astreinte de 100.000 FCFA par jour de retard ;

L'astreinte vise à briser la résistance du débiteur récalcitrant ;

En l'espèce, le demandeur ne rapporte pas la preuve de la résistance opposée par la défenderesse à l'exécution de la présente décision ;

Il convient donc de rejeter sa demande et de l'y dire mal fondé ;

#### **Sur les dépens**

La société ETAMY CONSTRUCTION SARL succombant à l'instance, elle doit être condamné aux dépens de l'instance ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les fins de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable et de qualité pour agir de monsieur KONE Abdoul Salam en son action en résolution du contrat de vente portant sur le lot N° 968 ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur KONE Abdoul Salam ainsi que la demande reconventionnelle de la société ETAMY CONSTRUCTION SARL ;

Dit monsieur KONE Abdoul Salam partiellement fondé ;

Prononce l'annulation du contrat de vente portant sur les lots 966 et 967 conclu entre monsieur KONE Abdoul Salam et la société ETAMY

CONSTRUCTION SARL ;

Condamne en conséquence, la société ETAMY CONSTRUCTION SARL à rembourser à monsieur KONE Abdoul Salam la somme de huit millions (8.000.000) de francs CFA, représentant l'acompte versé au titre de l'acquisition des lots N° 966 et 967 ;

Déboute monsieur KONE Abdoul Salam du surplus de ses prétentions ;

Dit la demande reconventionnelle de la société ETAMY CONSTRUCTION SARL sans objet ;

Condamne la société ETAMY CONSTRUCTION SARL aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.



N°QU: 00282818

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 18 JUN 2019

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°..... 47

N°..... 962 Bord. 3671 29

REÇU : Dix huit mille francs

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

