

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

G N° 0694/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 15/05/2019

Affaire :

Monsieur LOUBET ODJE

(Maître MOISE DIBY)

C/

LA SOCIETE DE NEGOCE, DE  
CONSTRUCTION ET  
D'AMENAGEMENT DITE SONECA  
SARL U

(SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Rejette l'exception de sursis à statuer soulevée par la Société de Négoce, de Construction et d'Aménagement dite SONECA, SARL U ;

Déclare recevable l'action de monsieur LOUBET Odjé ;

Lui donne acte de ce qu'il a renoncé à ses demandes en résolution de la convention de lotissement, restitution des parcelles de terrain et en paiement de dommages et intérêts ;

Dit monsieur LOUBET Odjé mal fondé en sa demande en annulation de la convention de lotissement du 12 Décembre 2014 ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

**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:

**Monsieur LOUBET ODJE**, né le 01-01-1953 à M'Batto-Bouaké/ Bingerville, Planteur de nationalité ivoirienne, demeurant à M'Batto-Bouaké, BP 180 Bingerville ;

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître Moïse DIBY, Avocat à la Cour, 05 BP 1816 Abidjan 05, téléphone : 20-22-77-08 ;

Demandeur;

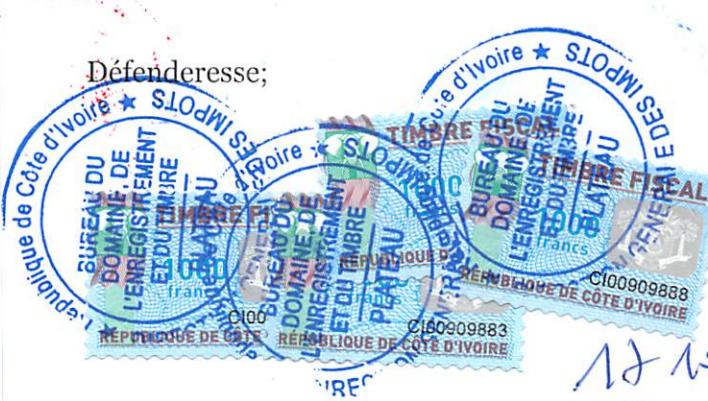
D'une

part ;

Et ;

**LA SOCIETE DE NEGOCE, DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT DITE SONECA, SARL U** au capital de 1.000.000 F CFA dont le siège social est sis à Bingerville, BP 659 Bingerville, prise en la personne de son représentant légal ;

Ayant élu domicile au Cabinet de la **SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE**, Avocat à la Cour y demeurant, Cocody Mermoz, 25, Avenue Jean Mermoz, à côté de la Cité Universitaire, téléphone : 22-44-46-14 / 06-39-92-58 ;



Enrôlée pour l'audience du 27 février 2019, l'affaire a été appelée;

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

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 08 mai 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 du dossier ;

Oui 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 15 Février 2019, monsieur LOUBET Odjé a fait servir assignation à la Société de Négoce, de Construction et d'Aménagement dite SONECA, SARL U d'avoir à comparaître, le 27 Février 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résolution de la convention du 12 Décembre 2014 liant à la défenderesse ;
- Ordonner son déguerpissement de la parcelle de terrain objet de ladite convention ;
- Ordonner à la défenderesse de lui restituer ladite parcelle de terrain
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Assortir le présent Jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, monsieur LOUBET Odjé expose que par convention du 12 Décembre 2014, il a confié à la SONECA, SARL U le lotissement de sa parcelle de terrain d'une superficie de 27 Ha 05 a 11 ca sise dans la Commune de Bingerville ;

Bien que n'ayant effectué aucun lotissement sur la parcelle de terrain en cause, affirme-t-il, la SONECA, SARL U a quand même obtenu du Ministère de la Construction, de l'Urbanisme, du Logement et de l'Assainissement, l'arrêté N°17-0118/MCU/CAB/CVRLANA du 04 Janvier 2017, portant approbation d'un lotissement sur ladite parcelle de terrain, lotissement dénommé *POTOU SUD* ;

Il soutient que quelques temps après la délivrance de cet arrêté, ledit Ministère lui a révélé que cet acte a fait l'objet d'une annulation administrative, motif pris de ce qu'en réalité, aucun lotissement n'a été réalisé sur la parcelle en cause, et encore moins, une enquête de *commode et d'incommode* ;

Dans ces conditions, monsieur LOUBET Odjé fait valoir que la SONECA, SARL U a manqué à son obligation contractuelle, qui était de lotir la parcelle de terrain susdite ;

Aussi, sollicite-t-il, la résolution de la convention de lotissement du 12 Décembre 2014, le déguerpissement de la SONECA de ladite parcelle de terrain, ainsi que la restitution à son profit dudit bien ;

En outre, monsieur LOUBET Odjé fait savoir, que postérieurement à la convention de lotissement du 12 Décembre 2014 le liant à la SONECA, SARL U cette dernière a conclu le 25 Août 2015, une autre convention de lotissement avec plusieurs propriétaires terriens du village de Sebia-Yao, dont lui-même ;

Il précise, que la parcelle de terrain objet de la convention du 12 Décembre 2014, a été également intégrée à celle du 25 Août 2015 ;

Au demeurant, il souligne que c'est en vertu de cette convention du 25 Août 2015, que le lotissement dénommé *POTOU SUD* a été réalisé ;

Il estime dans ces conditions, que le contrat de lotissement du 12 Décembre 2014 est devenue sans objet ;

C'est pourquoi, il sollicite, sur le fondement de l'article 1108 du code civil, l'annulation de la convention en cause, pour défaut d'objet ;

De même, il prie la juridiction de céans de prononcer l'annulation de cette convention, arguant qu'elle n'a pas été constatée par acte authentique, ce, en violation de l'article 8 alinéa de 2 de la loi N°70-2019 du 10 Mars 1970, portant loi de finances pour la gestion 1970 ;

Poursuivant, monsieur LOUBET Odjé avance que l'inexécution contractuelle de la SONECA, SARL U lui a causé divers préjudices, pour réparation desquels, il sollicite sa condamnation à lui payer

la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Il sollicite en outre, que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire ;

Par ailleurs, monsieur LOUBET Odjé explique que le lotissement dénommé *POTOU SUD*, dont l'arrêté d'approbation a fait l'objet d'annulation administrative, a été réalisé en vertu du protocole d'accord du 25 Août 2015 susmentionné ;

Selon lui, ce lotissement, de même que l'arrêté qui l'a constaté, sont étrangers à la convention du 12 Décembre 2014 le liant à la SONECA ;

Il estime donc que le recours en annulation exercé par la SONECA contre l'arrêté portant approbation du lotissement querellé, ne peut valablement justifier le sursis dans la présente cause ;

Par conséquent, il prie la juridiction de céans de rejeter la demande aux fins de sursis à statuer formulée par la SONECA, SARL U ;

En réplique, la SONECA soutient qu'elle a effectivement réalisé le lotissement convenu, tel que cela ressort du procès-verbal de constat et d'audition du 04 Février 2018 ;

Au demeurant, elle fait valoir que l'arrêté portant annulation du lotissement dénommé *POTOU SUD*, duquel monsieur LOUBET Odjé tire ses moyens de résolution de la convention du 12 Décembre 2014 les liant, est à ce jour déféré à la censure de la Chambre Administrative de la Cour Suprême ;

Subsidiairement au fond, elle relève que la convention susdite a pour objet, le lotissement de la parcelle de terrain appartenant à monsieur LOUBET Odjé, sise à Bingerville, M'Batto Bouaké ;

Aussi, elle prétend que la loi du 10 Mars 1970 invoqué par le demandeur, n'a pas vocation à s'appliquer à leur convention de lotissement, d'autant qu'elle n'opère aucun transfert de propriété à son profit ;

En effet, selon la SONECA, SARL U le demandeur demeure propriétaire des parcelles de terrain en cause, après que la réalisation du lotissement ;

S'appuyant sur ces arguments, elle prie la juridiction de céans de rejeter l'action de monsieur LOUBET Odjé comme étant mal fondée ;

Avant la clôture des débats, monsieur LOUBET Odjé a renoncé à ses demandes en résolution, déguerpissement et paiement de dommages et intérêts, tout en maintenant celles en annulation du

contrat de lotissement et de l'exécution provisoire ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

La SONECA, SARL U 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 l'exception de sursis à statuer**

La SONECA fait observer, que monsieur LOUBET Odjé fonde sa demande en résolution de la convention de lotissement du 12 Décembre 2014, sur les motifs retenus par l'administration dans l'arrêté du 23 Février 2018, portant annulation du lotissement de la parcelle de terrain objet de leur contrat ;

Dans ces conditions, il prie la juridiction de céans de surseoir à statuer, motif pris de ce qu'il a initié un recours pour excès de pouvoir contre cet arrêté devant la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Il s'induit des prétentions de la SONECA, SARL U que le sursis à statuer qu'elle sollicite, porte sur la demande en résolution de la convention de lotissement par elle conclue avec monsieur LOUBET Odjé ;

Or, il ressort des débats, que monsieur LOUBET Odjé a renoncé à cette demande en cours d'instance, conformément aux

dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

De la sorte, il y a lieu de dire et juger que le sursis à statuer sollicité par la SONECA est dépourvu d'objet et le rejeter ;

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

L'action de monsieur LOUBET Odjé a été initiée suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

### **AU FOND**

- **Sur les demandes en résolution, restitution et paiement de dommages et intérêts**

En cours d'instance, se fondant sur l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, monsieur LOUBET Odjé a renoncé aux demandes susdites ;

Il convient dès lors, de lui en donner acte ;

- **Sur la demande en annulation de la convention du 12 Décembre 2014**

### **Sur le moyen tiré de la violation de l'article 1108 du code civil**

Monsieur LOUBET Odjé sollicite sur le fondement de l'article 1108 du code civil l'annulation de la convention de lotissement du 12 Décembre 2014 au motif qu'elle n'a pas d'objet ;

L'article 1108 du code civil dispose : « *Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :* »

- *Le consentement de la partie qui s'oblige ;*
- *Sa capacité de contracter ;*
- *Un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;*
- *Une cause licite dans l'obligation » ;*

Il en découle qu'une convention qui n'a pas d'objet est nulle ;

L'objet du contrat désigne l'opération juridique que les parties ont voulu effectuer ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse de la convention de lotissement daté du 12 Décembre 2014 produit aux débats qu'elle porte sur le lotissement de la parcelle du demandeur dont les modalités d'exécution ont été clairement définies par les parties ;

Il en résulte que cette convention a un objet et le fait que la

SONECA ait conclu une autre convention qui concerne également la parcelle sur laquelle porte la convention du 12 Décembre 2014 n'a aucune incidence sur l'objet de cette convention de lotissement d'autant moins que les conditions de formation d'un contrat s'apprécie au moment de la formation dudit contrat ;

Il y a lieu de rejeter ce moyen ;

**Sur le moyen tiré de la violation de l'article 8 de la loi N°70-2019 du 10 Mars 1970 portant loi de finances pour la gestion 1970**

Monsieur LOUBET Odjé sollicite l'annulation de la convention de lotissement du 12 Décembre 2014, au motif qu'elle n'a pas été constatée par acte notarié, ce, en violation de l'article 8 susvisé ;

La SONECA, SARL U s'oppose à cette demande, motif pris de ce que ce texte de loi n'a pas vocation à s'appliquer à une convention de lotissement ;

L'article 8 de la loi N°70-2019 du 10 Mars 1970, portant loi de finances pour la gestion 1970 dispose : « *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 cession 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 ressort de ces dispositions que toute convention, qui a pour effet de transférer un droit réel immobilier d'une partie à une autre, doit, sous peine de nullité absolue être constatée par acte authentique, ;

En l'espèce, il a été sus jugé que la convention litigieuse a pour objet le lotissement de la parcelle de monsieur LOUBET Odjé ;

Le lotissement étant une opération de division du sol, en propriété ou en jouissance, réalisée en vue de bâtir, une convention de lotissement n'a donc pas pour effet de transférer un droit réel immobilier comme le prétend le demandeur ;

Par ailleurs, les lots que LOUBET Odjé s'est engagé à remettre à la SONECA, SARL U à la fin des travaux constituent la rémunération de celui-ci et non l'objet de la convention conclut par les parties ;

Dès lors, c'est en vain que se fondant sur l'article 8 de la loi N°70-2019 du 10 Mars 1970, le demandeur soutient que la convention du 12 Décembre 2014 est nulle ;

Il convient de rejeter ce moyen ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Monsieur LOUBET Odjé sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

Toutefois, le tribunal n'ayant pas fait droit à sa demande en annulation, sa demande d'exécution provisoire est sans objet et doit être rejetée ;

#### **Sur les dépens**

Monsieur LOUBET Odjé succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception de sursis à statuer soulevée par la Société de Négoce, de Construction et d'Aménagement dite SONECA, SARL U ;

Déclare recevable l'action de monsieur LOUBET Odjé ;

Lui donne acte de ce qu'il a renoncé à ses demandes en résolution de la convention de lotissement, restitution des parcelles de terrain et en paiement de dommages et intérêts ;

Dit monsieur LOUBET Odjé mal fondé en sa demande en annulation de la convention de lotissement du 12 Décembre 2014 ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./,

N° 00282818  
D.F: 18.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le.....18 JUIN 2019  
REGISTRE A.J. Vol.....45 F° .....47  
N° .....962 Bord. 3671 30  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*[Signature]*