

EAM

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN PLATEAU

(COTE D'IVOIRE)

N° 677 CIV 1<sup>ER</sup> A  
DU 20/12/2018 ADD

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20/12/ 2018

RG : 5111/ 2018  
10356 /2017

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau (COTE D'IVOIRE) statuant en matière civile et en premier ressort, en son audience publique ordinaire du 20/12/2018, tenue au Palais de Justice de ladite de cette ville, où siégeaient:

JUGEMENT CIVIL  
CONTRADICTOIRE

Mr CISSOKO AMOURLAYE IBRAHIM, Juge au siège dudit Tribunal, PRESIDENT ;

AFFAIRE

Mme ALLOU EMMA EPOUSE ROUBA HIEN NADEGE, Juges au siège dudit Tribunal ASSESSEURS ;

ELLOH FRANCIS

Avec l'assistance de Maître COULIBALY ALAMADOGO, Greffier ;

CONTRE

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause ;

LA SOCIETE  
D'AMENAGEMENT DE  
TERRAIN COTE  
D'IVOIRE DITE SAT-CI

ENTRE

Monsieur **ELLOH François Joseph**, né le 06/06/1962 à Abidjan, Ingénieur Electronicien de Nationalité Ivoirienne, demeurant à Grand-Bassam au quartier Impérial ;

Ayant pour Conseil Me. Didier Z. OYUROU, Avocat à la Cour ;

Le Demandeur Représenté Comparaissant et concluant en personne ;

D'UNE PART

ET

La Société d'Aménagement de Terrains Côte d'Ivoire dite **SATCI Société** Anonyme au Capital de 100.000.000 F/CFA dont le siège social est sis à Abidjan Cocody-Angré ;

La défenderesse : Représentée Comparaissant et concluant en personne ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités ne puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

Evoquée pour la première fois à l'audience du 15/06/2017 devant la première formation B du Tribunal de céans, la cause a subi plusieurs renvois ;

La cause a été mise en délibéré l'audience du prorogé au 20/12/2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu la décision dont la teneur suit ;

## LE TRIBUNAL

Vu les pièces de la procédure ;

Oui les parties en leurs prétentions, fins et moyens ;

Le ministère public en ses conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par acte d'huissier du 01<sup>er</sup> juin 2017, ELLOH François Joseph a fait assigner la Société d'aménagement de terrains de Côte d'Ivoire dite SATCI par-devant la juridiction de céans, à l'effet de s'entendre :

- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 405.000.000 francs CFA à titre de dommages-intérêts toutes causes de préjudices confondus ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir conformément aux dispositions de l'article 145 du code de procédure civile ;

Au soutien de son action, le demandeur expose que par acte notarié du 19 février 2002 conclu par-devant Maître Blanche SAKO, Notaire, il a acquis de la SATCI, la parcelle de terrain formant le numéro 537 ilot 37 d'une contenance de 700 mètres carré ;

Il fait toutefois savoir que se prétendant propriétaire de ladite parcelle de terrain, le nommé KONATE Laciné a entrepris des constructions sur ladite parcelle de terrain ;

Face à cette situation, il ajoute qu'il a adressé à la SATCI un courrier du 16 mars 2016, laquelle lui a confirmé que la parcelle en cause n'a fait l'objet d'aucune réservation ou cession au profit de KONATE Laciné ;

Toutefois, il indique que KONATE Laciné a excipé un acte notarié de vente à son profit de la parcelle litigieuse, conclu avec la SATCI par-devant Maître BOHOUSSOU Juliette, Notaire ;

Dès lors, le demandeur estime qu'en sa qualité de vendeur, la SATCI aurait dû lui garantir la possession paisible de la parcelle de terrain acquise ;

Selon lui, la défenderesse a vendu la parcelle de terrain à un tiers alors qu'elle n'en avait plus la disposition, lui causant par ce fait, un préjudice énorme, en ce qu'il se retrouve privé de son bien immobilier dont la valeur s'est accrue ;

En outre, il fait valoir qu'en vertu des dispositions de l'article 1147 du code civil, la SATCI engage à son égard sa responsabilité contractuelle pour mauvaise exécution des obligations résultant pour elle du contrat de vente liant les parties ;

Il précise que le quantum des dommages-intérêts sollicités se décline comme suit :

- 105.000.000 francs CFA correspondant à la valeur actuelle de la parcelle de terrain, étant entendu que le mètre carré est évalué à la somme de 150.000 francs CFA ;
- 300.000.000 francs CFA en réparation du préjudice moral ;

En réplique, la SATCI conteste l'acte notarié de vente dont se prévaut KONATE Laciné en affirmant n'avoir jamais conclu une telle convention avec celui-ci ;

Elle explique qu'ayant remis en cause la signature de son représentant légal figurant sur ledit acte, elle a eu à solliciter l'expertise d'un graphologue ;

Selon elle, le rapport produit par l'expert commis a conclu que la signature apposée est une imitation de celle de son représentant légal ;

Poursuivant, la SATCI fait savoir qu'elle a régulièrement porté une plainte avec constitution de partie civile devant le Juge d'instruction pour des faits de faux contre le nommé KONATE Laciné et Maître Juliette BOHOUSSOU et que la procédure correctionnelle est pendante devant le 5<sup>e</sup> cabinet d'Instruction ;

Elle ajoute qu'elle également assigné ceux-ci en annulation du contrat de vente dont il se prévaut ;

Par autre acte d'huissier du 19 décembre 2017, la Société d'aménagement de Terrains de Cote d'Ivoire dite SATCI a fait assigner Maître Juliette BOHOUSSOU et KONATE Laciné par-devant la juridiction de céans, à l'effet de s'entendre :

- Dire et juger que l'acte de vente notarié établi le 26 février 1999 viole les articles 1108 du code civil, et 35 nouveau de la loi n°97-513 du 4 septembre 1997 qui a modifiée et complétée la loi n°69-372 du 12 août 1969 portant statut du notariat ;
- Déclarer ledit acte nul ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose que KONATE Laciné se prévaut d'un acte de vente conclu le 26 février 1999 par-devant Maître Juliette BOHOUSSOU relativement à la parcelle de terrain formant le lot numéro 537 ilot 37 d'une contenance de 700 mètres carré ;

Toutefois elle affirme n'avoir jamais donné son consentement à cette fin ;

Elle explique qu'un expert graphologue commis par ses soins à l'effet de dire si la signature figurant sur ledit acte de vente est bien celle de son représentant légal, a conclu qu'il s'agit d'une imitation ;

Au vu des conclusions de cet expert, elle a saisi le Juge d'Instruction d'une plainte avec constitution de partie civile pour des faits de faux, laquelle selon elle, aboutira à une condamnation ;

Elle fait en outre valoir qu'en application des dispositions de l'article 35 nouveau de la loi n°97-513 du 4 septembre 1997 qui a modifiée et complétée la loi n°69-372 du 12 août 1969 portant statut du notariat, l'acte de vente litigieux doit être déclaré nul car il ne comporte pas une signature émanant réellement de son représentant légal ;

En réplique, KONATE Laciné soulève in limine litis, une exception de sursis à statuer sur le fondement des dispositions de l'article 4 du code de procédure pénale ;

Il explique que le Juge pénal saisi de la régularité de l'acte de vente litigieux et n'ayant pas encore vidé sa saisine, le Tribunal ne peut valablement statuer sur le bien-fondé de la demande en annulation dudit contrat ;

Sur le fond, il expose qu'il a régulièrement acquis la parcelle de terrain litigieuse et dispose à ce jour d'un certificat de propriété et d'un permis de construire délivré par les autorités compétentes ;

En cours de procédure, le Tribunal a ordonné la jonction des procédures RG 5111/2017 et 10356/2017 ;

Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée suivant les dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative s'en est rapporté à justice ;

### SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont eu connaissance de la procédure pour avoir fait valoir des moyens et produit des pièces au dossier ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur le sursis à statuer

Suivant les dispositions de l'article 4 du code de procédure pénale, il est sursis au jugement de l'action civile tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique lorsque celle-ci a été mise en mouvement ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que le 06 novembre 2017, la SATCI a saisi le Juge d'Instruction d'une plainte avec constitution de partie civile, dont la consignation a été payée le 28 novembre 2017 ;

Il est constant, comme résultant des termes de ladite plainte que la SATCI entend obtenir la condamnation des défendeurs pour faux en écriture résultant de l'acte notarié de vente du 19 février 1999 ;

Or, en l'espèce, ELLOH François Joseph entend engager la responsabilité contractuelle de la SATCI qui aurait commis une faute en contractant ladite vente litigieuse ;

Ainsi, l'action publique ayant été mise en mouvement, la décision à intervenir est de nature à influencer sur celle à rendre par la présente juridiction ;

Dans ces conditions, il y a lieu d'ordonner le sursis à statuer dans la présente cause, jusqu'à ce que la juridiction correctionnelle vide sa saisine ;

#### Sur les dépens

La cause n'ayant pas été définitivement tranchée, il y a lieu de réserver les dépens ;

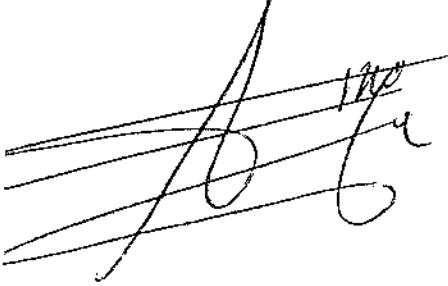
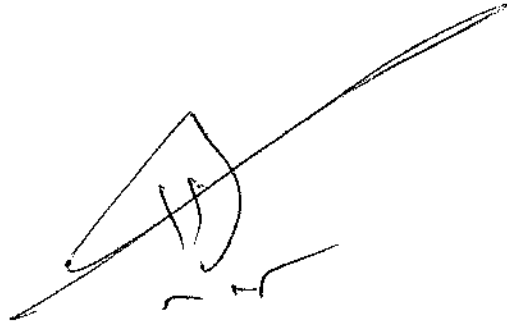
### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

#### AVANT DIRE DROIT

- Ordonne le sursis à statuer jusqu'à la décision à intervenir de la juridiction correctionnelle de céans saisie d'une action publique en faux à l'encontre de Maitre Juliette BOHOUSSOU et KONATE Laciné ;
- Réserve les dépens ;

AINSI FAIT JUGE ET PRONONCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS;  
ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'A' or similar shape with a long horizontal stroke extending to the right.