

K.A.Y

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE

DU JEUDI 09 MAI 2019

PREMIERE CHAMBRE PRESIDENTIELLE A

TRIBUNAL DE PREMIERE
INSTANCE D'ABIDJAN

JUGEMENT CIVIL
CONTRADICTOIRE

N°455

DU 09/05/2019

RG N°1384/2018

AFFAIRE

LES AYANTS DROIT DE
FEU ABOUATTIER
N'GUESSAN ETIENNE
HYACINTHE

C/

LA SICOGERE

OBJET

PAIEMENT

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, statuant en matière civile et commerciale en son audience publique ordinaire du jeudi neuf mai deux mille dix-neuf, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur CISSOKO AMOUROULAYE IBRAHIM

Président du Tribunal, Président ;

Assesseurs :

1- M. FALLE TCHEA

2- Mme YEMAN ANINI LEOPOLDINE

Juges de ce siège ;

Assisté de Maître COULIBALY ALAMADOGO, Greffier ;

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

ENTRE

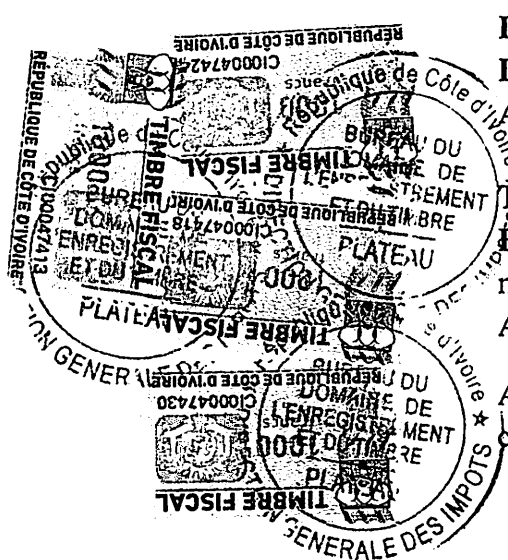
ABOUATTIER ALEXANDRE GUY CYRILLE ;
DAME KANGAH-MALAN née ABOUATTIER MARIE-ANTOINETTE ;
DAME COULIBALY née ABOUATTIER MARCELLE SUZANNE ;
DAME BLAY née ABOUATTIER GEORGETTE EMILIENCE ;
DAME ABOUATTIER ERIC CHARLES JOEL ;
ABOUATTIER SERGE ETIENNE ;

Tous ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE, représentés par ABOUATTIER SERGE ETIENNE, majeur, de nationalité ivoirienne, demeurant à Grand-Bassam, 18 BP 107 Abidjan 18, téléphone : 09 11 15 01 ;

Ayant pour conseil, Maître SIMON-PIERRE BOGUI, avocats près la cour d'Appel d'Abidjan ;

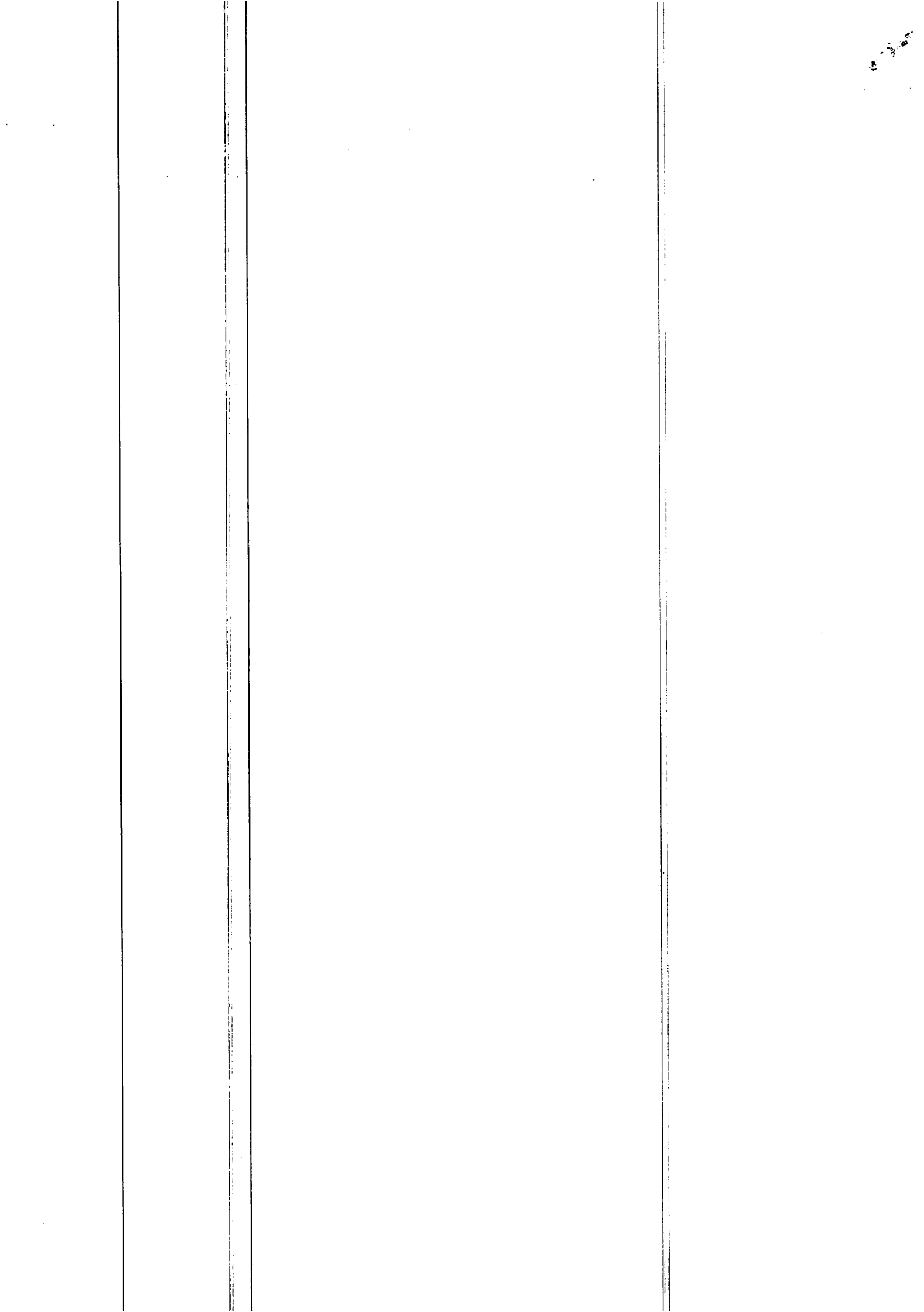
DEMANDEURS

*Case pour le Demandeur.
del. 31/07/2019*



AG

ll



D'UNE PART,

ET

1. LA SOCIETE IVOIRIENNE DE COPROPRIETE GERANCE, en abrégé SICOGERE, agence immobilière agréée sise à Abidjan Treichville Zone 3, rue de la Glacière, non loin du commissariat de Police du 4^{ème} arrondissement, 01 BP 957 Abidjan 01, téléphone : 21 25 70 28, prise en la personne de son représentant légal ;

Ayant pour conseil, le cabinet DAKO et GUEU, avocats près la cour d'Appel d'Abidjan ;

2. SOUDAN RAFIC, né le 07 juillet 1967 en Syrie, de nationalité ivoirienne, directeur de société, demeurant à Abidjan Marcory Zone 4C, rue Paul Langevin, 06 BP 6894 Abidjan 06 ;

DÉFENDEURS

D'AUTRE PART

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

LE TRIBUNAL

Vu les articles 1235, 1315 et 1382 et suivants du code civil ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 03 décembre 2018 ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier du 29 janvier 2018 comportant ajournement au 15 février 2018, les consorts ABOUATTIER SERGE ETIENNE ont fait servir à la Société Ivoirienne de Copropriété et de Gérance, en abrégé SICOGERE et SOUDAN RAFIC, assignation d'avoir à comparaître par devant le Tribunal civil de ce siège, à l'effet d'entendre ladite juridiction :

- Déclarer leur action recevable ;
- Dire celle-ci bien fondée ;

- Condamner les défendeurs au paiement de la somme de 38.000.000 francs à titre de reliquat du prix d'une cession immobilière ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- Condamner les requis aux dépens ;

Au soutien de leur action, les consorts ABOUATTIER SERGE ETIENNE exposent que le 29 novembre 2016, en l'étude de Maître KOUADIO-BHEGNIN HERMANN, ils ont eu à conclure une promesse de vente avec SOUDAN RAFIC, en leurs qualités de propriétaires par dévolution successorale d'une parcelle de terrain bâtie sise à Abidjan Marcory Zone 4 C d'une superficie de 600 mètres carrés, formant le lot N°34 îlot 4 et objet du titre foncier N°27.620 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Ils soulignent que sur le prix de cession de ladite parcelle de terrain fixé à 380.000.000 francs, celui-ci a entrepris de verser entre les mains de la SICOGERE la somme de 38.000.000 francs sans autorisation aucune de leur part et en l'absence de tout mandat donné à ladite société de percevoir pour leur compte la somme d'argent en cause ;

Les demandeurs affirment que toutes leurs réclamations amiables adressées aux défendeurs en vue de se voir restituer celle-ci sont demeurées infructueuses ;

Ils précisent avoir eu alors à solliciter et obtenir l'ordonnance N° 086 du 08 janvier 2018 de saisie conservatoire portant sur les biens meubles corporels et incorporels de leurs adversaires et entendent par la présente procédure, obtenir un titre exécutoire afin de consolider leur droit de recouvrement de la créance dont ils s'estiment détenteurs à l'encontre de ceux-ci ;

Toute chose justifiant donc, selon eux, la condamnation de la SICOGERE et SOUDAN RAFIC à leur payer la somme d'argent telle que par eux plus haut indiquée ;

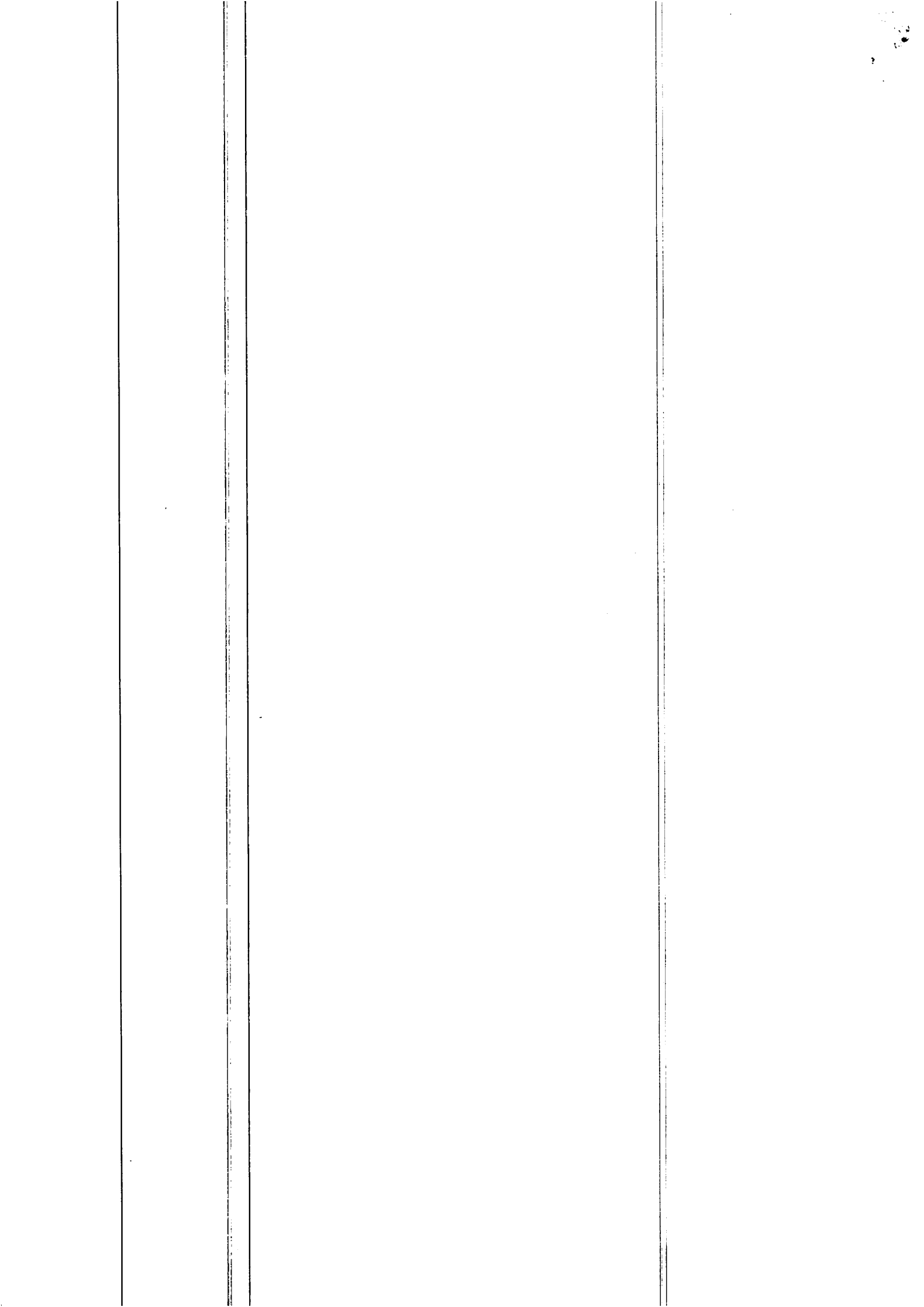
En réplique, la SICOGERE pour sa part, conclut au mal-fondé de l'action de l'UEA ;

Elle explique qu'intervenant dans le domaine de la gestion immobilière, elle a entre autres pour activité de rechercher au profit des propriétaires qui le lui sollicitent, d'éventuels acquéreurs pour leurs biens immobiliers ;

A ce titre, cette défenderesse affirme avoir eu à conclure le 30 août 2016, avec les ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN HYACINTHE un mandat en vue de la cession par elle de la parcelle de terrain bâtie susvisée, laquelle était grevée d'une hypothèque à hauteur de la somme de 22.000.000 francs ;

Elle tient à préciser qu'à cette occasion, lesdits ayants droit ont tous été représentés par l'un des leurs, ABOUATTIER JEAN-PHILIPPE, en vertu d'une procuration verbale qu'ils ont eu à consentir à ce dernier ;

Pour la levée de l'hypothèque susvisée, en ce qu'elle constituait un obstacle à la cession immobilière projetée, la SICOGERE soutient avoir eu à conclure avec ceux-ci, une



convention de prêt à hauteur du quantum sus indiqué, avec une majoration de frais sur concours financier de 10% ;

Selon elle, il en résultait donc au titre du remboursement dudit prêt, la somme totale de 24.200.000 francs que ses cocontractants s'étaient engagés à acquitter entre ses mains, dès la conclusion de cession immobilière pour laquelle elle a été par eux sollicitée ;

Au reste, s'agissant de ladite cession immobilière, elle affirme avoir convenu avec les demandeurs d'une commission correspondant à 5% du prix de celle-ci, soit la somme de 19.000.000 francs dans le cadre de la transaction immobilière conclu par ceux-ci avec son codéfendeur à hauteur de la somme de 380.000.000 francs ;

Poursuivant, la SICOGERE tient à préciser qu'en guise de garantie, elle avait eu à exiger de l'acquéreur le paiement de 10% de ladite somme d'argent préalablement à la conclusion de la convention susvisée ;

Une fois celle-ci acquise, elle indique avoir été autorisée par le représentant des ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE à conserver, à titre d'acompte de sa créance, la somme de 38.000.000 francs qu'elle détenait pour le compte desdits ayants droit, de sorte qu'à ce jour, ceux-ci restent leur devoir la somme de 5.200.000 francs ;

Selon elle, en lieu et place du paiement de ladite somme d'argent qu'elle était légitimement en droit d'attendre d'eux, ceux-ci ont plutôt entrepris de procéder sur ses différents comptes bancaires à des saisies de sommes d'argent représentant des loyers destinés à des bailleurs dont elle assure la gestion des biens immobiliers ;

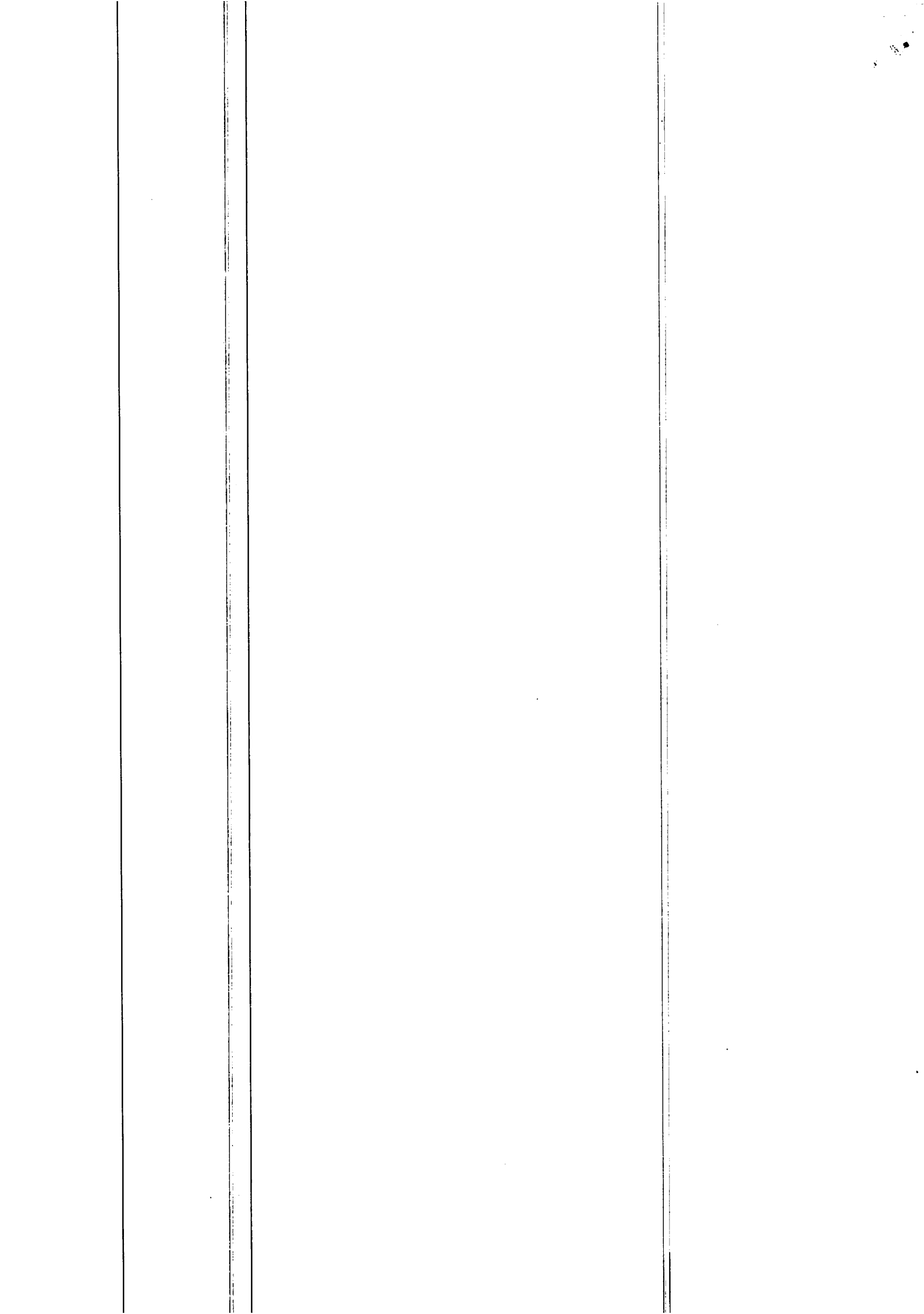
Tout autant, la SICOGERE fait observer que la présente action initiée par ses adversaires est on ne peut plus abusive ;

Partant, elle indique subir divers préjudices, obligée qu'elle est d'exposer divers frais de procédure et d'honoraires d'avocat en vue d'assurer sa défense, outre le désintéressement sur ses fonds propres des bailleurs susvisés ;

C'est la raison pour laquelle reconventionnellement, cette entend solliciter de la juridiction de céans, la condamnation des ayants droits de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE à lui payer les sommes de 5.200.000 francs et 30.000.000 francs, respectivement, au titre du reliquat par lui plus haut indiqué et des dommages et intérêts ;

Formulant une duplique, les demandeurs affirment n'avoir jamais eu à mandater ni ABOUATTIER JEAN-PHILIPPE leur frère, à l'effet de les représenter, ni la SICOGERE à l'effet de vendre leur bien immobilier, ce d'autant qu'ils ont eux-mêmes eu à signer l'acte de cession immobilière en cause à laquelle celle-ci n'était nullement présente ;

C'est la raison pour laquelle entre autres, ils estiment que la convention de prêt conclu entre le susnommé et la SICOGERE ne peut valablement les engager, alors et surtout que six années auparavant, ils avaient déjà eu à apurer toute leur dette à l'égard de leurs créanciers hypothécaires, comme l'atteste copie d'un chèque du 09 mars 2010 ;



Ils tiennent à préciser que la mainlevée d'hypothèque n'était intervenue bien plus tard en 2017 qu'en raison de la résistance desdits créanciers, lesquels rechignaient à y procéder de façon amiable, de sorte que les parties ont dû se résoudre à conclure un protocole d'accord à cet effet ;

En réponse, la SICOGERE relève que son rôle consistait à accomplir toutes diligences et entamer les négociations avec les futurs acquéreurs en vue de la vente effective du bien immobilier de ayants droits de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE ;

Elle affirme avoir accompli les obligations qui furent les siennes comme l'attestent les différents courriers par elle échangés avec de potentiels acquéreurs et insertions relativement à l'offre de cession immobilière dans un journal d'annonces légales ;

La preuve en est, selon elle, que c'est à elle et non à ses adversaires, que la proposition d'acquisition de l'immeuble en cause à hauteur de la somme de 380.000.000 francs a été faite par l'acquéreur final SOUDAN RAFIC par le biais de son notaire, comme l'atteste le courrier du 14 septembre 2016 que celui-ci a eu à lui adresser ;

Relativement à la prétendue mainlevée par les demandeurs de l'hypothèque grevant ledit bien immobilier, la SICOGERE indique que par courrier du 15 septembre 2016, son notaire à elle a eu à l'informer de l'existence de celle-ci, laquelle n'a été radiée que seulement le 20 décembre 2017, postérieurement donc à la conclusion de la convention de prêt que ses adversaires entendent contester uniquement par pure mauvaise foi ;

Le Ministère Public à qui la cause a été communiquée, s'en est rapporté à la décision du Tribunal ;

Pour sa part, SOUDAN RAFIC n'a fait valoir aucun moyen de défense ;

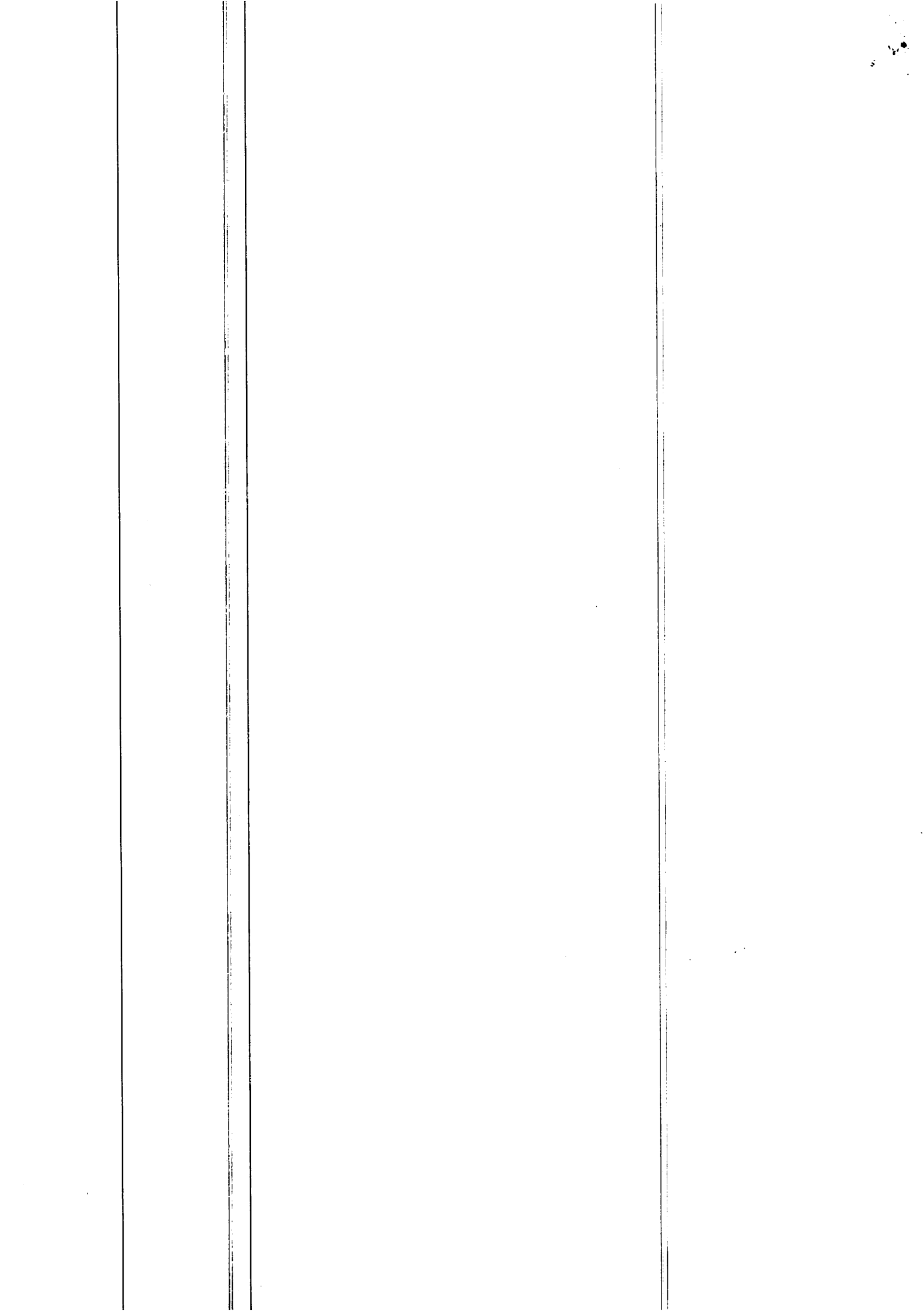
SUR CE

La SICOGERE ayant fait valoir ses moyens de défense et SOUDAN RAFIC ayant été cité à personne, il y a lieu de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

Sur la recevabilité de l'action principale des consorts ABOUATTIER SERGE ETIENNE et de la demande reconventionnelle de la SICOGERE

L'action principale des consorts ABOUATTIER SERGE ETIENNE ayant été introduite suivant les prescriptions légales de forme et de délai et la demande



reconventionnelle de la SICOGERE étant connexe à ladite action principale, il y a lieu de les recevoir ;

AU FOND

SUR LA DEMANDE PRINCIPALE

Sur le bien-fondé de la demande en paiement de la somme de 38.000.000 francs à titre de reliquat du prix d'une cession immobilière formulée à l'encontre de la SICOGERE et de SOUDAN RAFIC

Suivant les dispositions de l'article 1235 du code civil, tout paiement suppose une dette ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des énonciations de l'acte notarié de vente conclu entre les ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE et SOUDAN RAFIC, qu'hors la comptabilité du Notaire instrumentaire, celui-ci a eu à acquitter entre les mains de la SICOGERE pour le compte de ses cocontractants, 10% du prix de la cession immobilière susvisée, soit la somme de 38.000.000 francs ;

Il est non moins constant qu'en ce qui concerne SOUDAN RAFIC, lesdits ayants droit ont entendu lui donner bonne et valable quittance dudit paiement ;

Dans ces conditions, il convient de mettre celui-ci hors de cause ;

Toutefois, pour ce qui est de la SICOGERE, ce n'est pas à bon droit que celle-ci a entendu conserver par devers elle ladite somme d'argent au motif qu'elle constituait un acompte des sommes d'argent dont elle s'estime créancière à l'égard des ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE, alors que comme plus haut indiqué, elle n'en était nullement la destinataire ;

Il convient, dès lors, de la condamner à payer entre les mains desdits ayants droit la somme de 38.000.000 francs susvisée ;

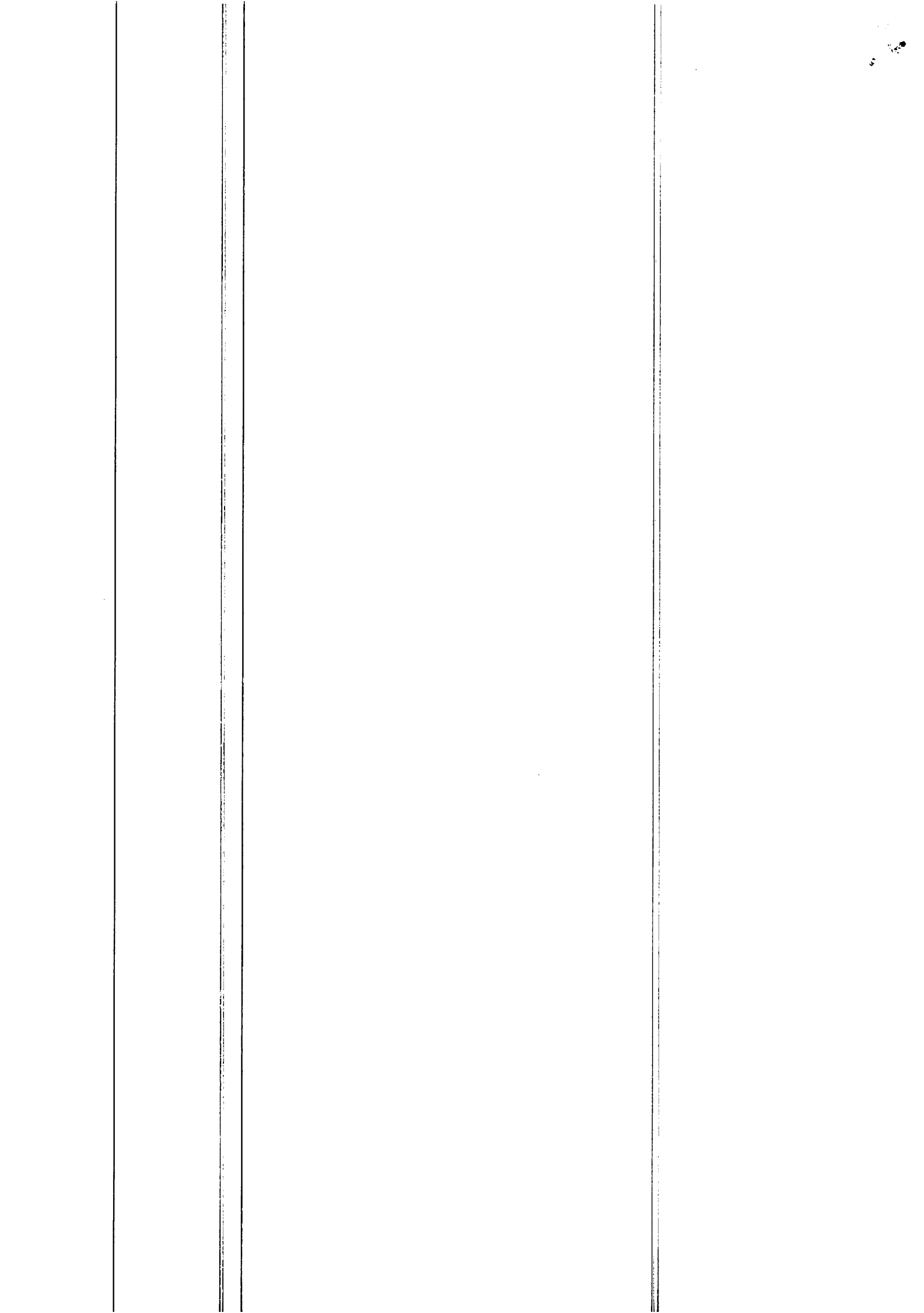
SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Sur le bien-fondé de la demande en paiement de la somme de 5.200.000 francs à titre de reliquat du montant de sa créance formulée par la SICOGERE

Suivant les dispositions de l'article 1315 du code civil, celui qui sollicite l'exécution d'une obligation doit en rapporter la preuve ;

Cette preuve doit concerner non seulement le fait matériel, mais également, l'opération juridique de laquelle, l'auteur de la demande entend tirer ses droits ;

En l'espèce, pour justifier de sa créance à l'égard des ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE, la SICOGERE se prévaut d'un



mandat de vente ainsi qu'une convention de prêt par elle conclus avec ABOUATTIER JEAN-PHILIPPE, ce dernier agissant en qualité de représentant desdits ayants droit, en vertu d'une procuration verbale qu'ils ont eu à lui consentir à ce dernier ;

Toutefois, en l'absence d'écrit, la SICOGERE n'a pas été en mesure de justifier de l'existence d'une telle procuration, alors et surtout que les ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE ont entendu la contester ;

Ainsi, il y a lieu de dire et juger que le mandat de vente et la convention de prêt sur lesquels elle fonde sa demande en paiement n'ont donc jamais existé entre les parties en litige ;

Dès lors, il convient de déclarer mal fondée et la rejeter comme telle, ladite demande aux fins de paiement ;

Sur le bien-fondé de la demande en paiement de la somme de 30.000.000 francs à titre de dommages et intérêts formulée par la SICOGERE

Le paiement de dommages et intérêts suppose que soient préalablement établis, un fait générateur, un dommage et un lien de causalité, conformément aux dispositions de l'article 1382 du code civil ;

Dans le cadre d'une responsabilité civile délictuelle pour procédure abusive, le fait générateur s'entend de toute action exercée avec une intention de nuire à l'adversaire ;

Il ressort des précédents développements, que la SICOGERE a été déclarée redevable de la somme de 38.000.000 francs à l'égard des ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE ;

De la sorte, ceux-ci n'ont donc commis aucune faute, en ayant eu à initier, comme ils le firent, la présente procédure aux fins de voir condamner ladite société à leur payer la somme d'argent susvisée ;

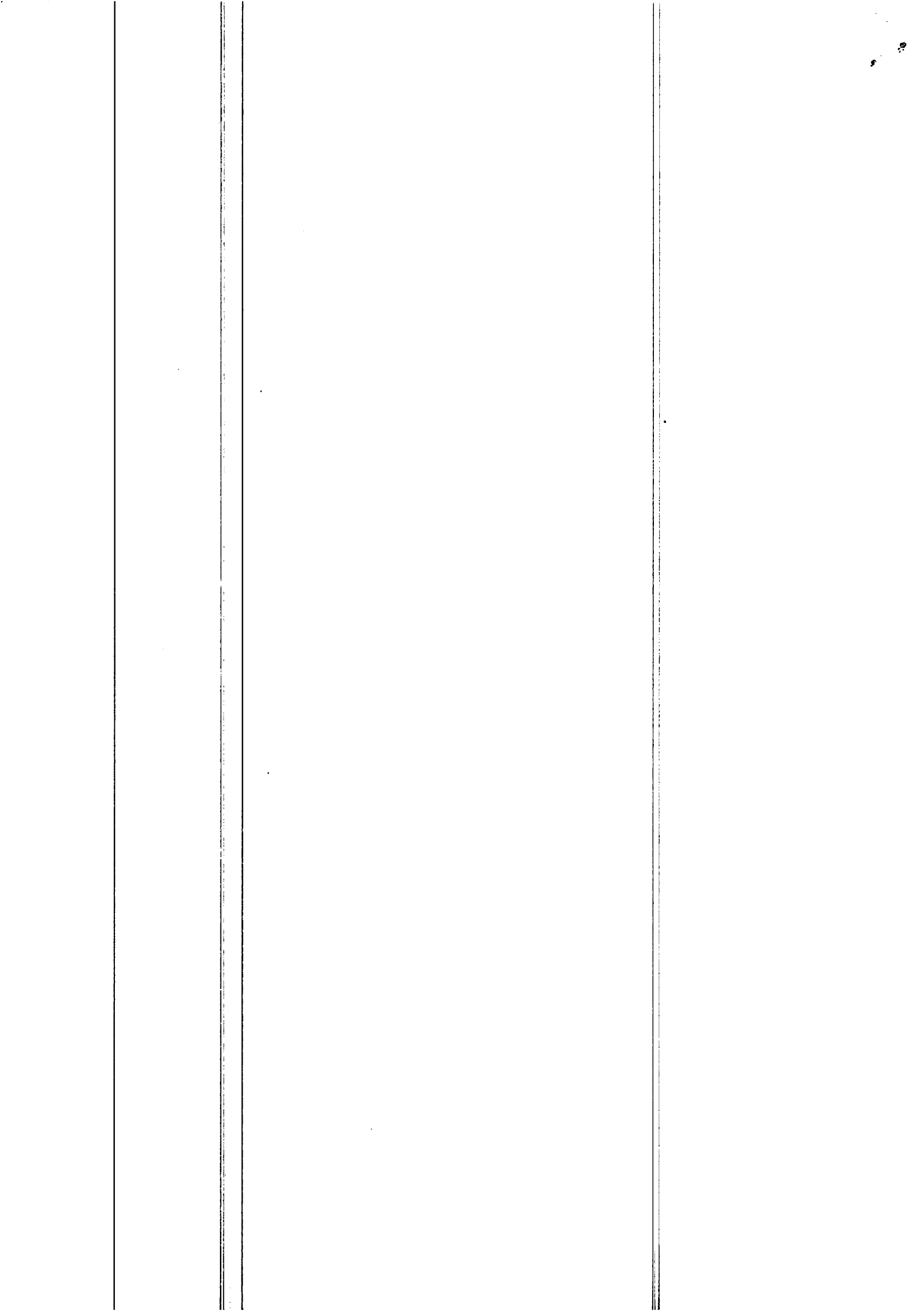
Les conditions de la responsabilité n'étant pas réunies, il convient de dire et juger que la demande en paiement de dommages et intérêts formulée par la SICOGERE est dénuée de tout fondement ;

Il y a lieu, dès lors, de rejeter ladite demande comme telle ;

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

Des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il résulte que l'exécution provisoire doit être ordonnée s'il y a titre authentique ;

En l'espèce, les ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE se prévalent de l'acte notarié de vente du 29 novembre 2016 duquel il résulte que la SICOGERE a reçu pour leur compte la somme de 38.000.000 francs ;



Ledit acte constituant un titre authentique, il y a lieu, dès lors, d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

SUR LES DEPENS

La SICOGERE succombant, il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

- Déclare recevables, tant l'action principale des ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE que la demande reconventionnelle de la SICOGERE ;
- Dit les ayants droit de feu ABOUATTIER N'GUESSAN ETIENNE HYACINTHE partiellement fondés en leur action ;
- Condamne la SICOGERE à leur payer la somme de 38.000.000 francs par elle retenue et représentant 10% du prix de la cession immobilière par eux conclue avec SOUDAN RAFIC ;
- Les déboute du surplus de leur demande ;
- Dit, en revanche, la SICOGERE mal fondée en sa demande reconventionnelle ;
- L'en déboute ;
- Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;
- Condamne la SICOGERE aux dépens ;

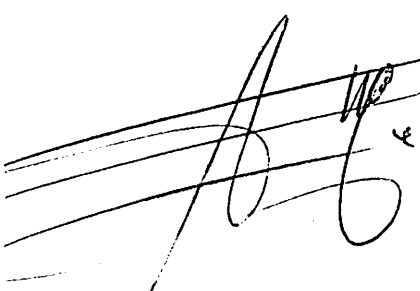
18 000

AINSI FAIT JUGE ET PRONONCE LES JOUR MOIS ET AN QUE DESSUS

ET ONT SIGNE

LE PRESIDENT

LE GREFFIER



NSOJ005399

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 31 MAI 2019.....
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... Bord.....
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

