

GROSSE  
EXPEDITION

Délivrée, le 07/06/19  
à SCPA HOUPHOEUT SORS

SI

COUR D'APPEL D'ABIDJAN – COTE D'IVOIRE

N° 44 COM/19

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

DU 29/03/2019

ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE  
PRESIDENTIELLE

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

AUDIENCE DU VENDREDI 29 MARS 2019

AFFAIRE :

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt neuf mars deux mille dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

LA SOCIETE PROMOTION  
DE L HABITAT,  
L'IMMOBILIER ET DE  
L'AMENAGEMENT dite  
SOPHIA

**Monsieur ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,  
**Monsieur AFFOUM JACOB HONORE** et **M.  
DANHOUE GOGOUE ACHILLE**, **CONSEILLERS** à la  
cour, **MEMBRES**,

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUDA**,  
**GREFFIER**,

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

(Me **ARMEL THIERRY  
LIKANE**)

C/

ENTRE : la Société de la Promotion de l'Habitat, l'Immobilier et de l'Aménagement dite SOPHIA S.A, Société Anonyme avec conseil d'administration, au capital de 101. 000.000 F CFA, sise à Abidjan II Plateaux, Boulevard Latrille, Rue de la Polyclinique, après l'ONG SERVIR, en face de ETIC, 17 BP 795 Abidjan 17, RCCM: CI-ABJ-2007-B-167, Tel : (225) 22 41 30 15/22 41 15 68, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur TOURE AHMED BOUAH, son Président Directeur Général, demeurant es-qualité audit siège;

- LA SOCIETE  
UNIPERSONNELLE IVOIRE  
IMMOBILIER

- LA SOCIETE SERENITY  
(SCPA HOUPHOEUT –  
SORO- KONE & ASSOCIES)

Me **YAO EMMANUEL**  
Me **COULIBALY TIEMOKO**

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître **ARMEL THIERRY  
LIKANE**, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : 1- La Société Unipersonnelle par actions simplifiées IVOIRE IMMOBILIER, au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège est sis à Abidjan Marcory Zone 4C, immatriculée au RCCM sous le numéro CI-ABP2014-B-23242, 26 BP 1222 Abidjan 26, Tel : 78 01 48 57;



2- La société SERENITY S.A, Société Anonyme au capital de 1.000.000.000 F CFA, entièrement libéré, entreprise régie par le code des assurances CIMA : CI'ABJ-2008'B-2864, N°C/C : 0822 437, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau, Rue du commerce, Immeuble AMIRAL, 2<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, près du siège de la CNPS, 01 BP 10244 Abidjan 01, Tel: 20 32 16 52/53 ;

**INTIMEE**

Représentée et concluant par SCPA HOUPHOUET- SOROKONE & Associés, et Maître YAO EMMANUEL, Maître COULIBALY TIEMOKO , Avocat à la Cour, leurs conseils ;

**D'AUTRE PART**

Sans que les présentes qualités 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 des faits et de droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de première instance de commerce d'Abidjan-Plateau, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N°2792/2017 du 11 juin 2018 enregistré ( reçu : un million cent vingt cinq mille francs) aux qualités de duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 15 janvier 2018, la Société PROMOTION DE L'HABITAT, L'IMMOBILIER ET DE L'AMENAGEMENT dite SOPHIA) a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncée et a, par le même exploit assigné la SOCIETE UNIPERSONNELLE IVOIRE IMMOBILIER et LA SOCIETE SERENITY à comparaître par devant la cour de ce siège à l'audience du vendredi 16 février 2018 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le numéro 91 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 09/11/2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 18/01/2019 a requis qu'il plaise à la Cour : Déclarer la société SOPHIA recevable en son appel l'autoriser à faire la preuve du faux allégué ;



**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;  
La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 29/03/2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 29/03/2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public en date du 10 janvier 2019 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploits d'huissier de Justice en date des 15 et 17 janvier 2018, la société de Promotion de l'Habitat Immobilier et de l'Aménagement dite SOPHIA, ayant pour conseils maître Armel Thierry LIKANE et maître TOURE Kadidia, avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, a relevé appel du jugement RG N° 2792/17 rendu le 21 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Par un exploit d'huissier de Justice en date du 17 janvier 2018, la société SERENITY SA, ayant pour conseil la SCPA HOUPHOUËT-SOROKONE & Associés, avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, a relevé appel du jugement avant-dire-droit RG N° 2792/17 rendu le 26 octobre 2017 et du jugement RG N° 2792/17 rendu le 21 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui, en la cause, a statué ainsi qu'il suit:


#### **Jugement avant-dire-droit RG N° 2792/17 du 26 octobre 2017**

*« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;*

*Rejette la fin de non recevoir soulevée par la société SERENITY SA tirée du défaut de règlement amiable préalable ;*

*Déclare en conséquence l'action de la société IVOIRE IMMOBILIER recevable ;*

*Ordonne la poursuite de la procédure ;*

*Réserve les dépens »* 

**Jugement RG N° 2792/17 du 21 décembre 2017**

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;  
Déclare la demande additionnelle de la société IVOIRE IMMOBILIER et  
la demande reconventionnelle de la société SERENITY SA recevables ;  
Dit la société IVOIRE IMMOBILIER partiellement fondée en son action ;  
Dit qu'elle est propriétaire de la parcelle de 08 ha 09 a 46 ca sise à  
Akoupé-Zeudji, objet du titre foncier numéro 202.259 de la  
circonscription foncière d'Anyama ;

Ordonne en conséquence le déguerpis sèment des sociétés SOPHIA et  
SERENITY SA de la parcelle lui appartenant qu'elles occupent de  
manière illicite, tant de leur personne, de leurs biens que de tous  
occupants de leur chef ;

Les condamne solidairement à lui payer la somme de 75.000.000 de  
francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

La déboute du surplus de ses demandes ;

Dit la société SERENITY SA mal fondée en sa demande  
reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Met les dépens à la charge des sociétés SOPHIA et SERENITY SA » ;

Au soutien de son appel formalisé par les actes du 15 janvier 2018 et du  
17 janvier 2018, la société SOPHIA expose qu'elle est détentrice d'un  
ensemble immobilier sis à Akoupé-Zeudji dans la sous-préfecture  
d'Anyama dans lequel elle a entendu céder 30 hectares à la société  
SERENITY SA, sauf qu'au moment de la délimitation de la parcelle, il s'est  
avéré que la superficie cédée est de 38 hectares 09 ares 46 centiares ;

Elle poursuit en indiquant que le 19 juillet 2016 elle a signé avec la société  
SERENITY SA un acte notarié de vente sous conditions suspensives et  
résolutoires dans lequel les deux parties ont convenu que l'Arrêté de  
Concession Définitive ( ACD) portant sur la parcelle de 38 hectares 09 ares  
46 centiares soit obtenu au nom de la société SERENITY SA dans un délai  
de douze (12) mois et qu'un acte soit obligatoirement signé par elles au  
profit de la société SOPHIA pour lui rétrocéder le supplément de 08  
hectares 09 ares 46 centiares ;

Dans l'intervalle, précise-t-elle, la société SERENITY SA obtenait, le 3  
janvier 2017, l'ACD portant sur les 38 hectares 09 ares 46 centiares ;

Elle ajoute qu'en considération de la convention de rétrocession, elle a  
signé, le 12 janvier 2017, avec la société IVOIRE IMMOBILIER, un acte



notarié de promesse de vente synallagmatique portant sur la parcelle de 08 hectares 09 ares 46 centiares comportant deux conditions suspensives, à savoir la signature de la convention de rétrocession et l'obtention par elle d'un certificat de mutation de propriétaire foncière afférant à ladite parcelle;

Elle fait savoir que le 28 novembre 2016, soit avant la signature de la promesse de vente, la société **SERENITY SA** et la société **IVOIRE IMMOBILIER** ont conclu une convention intitulée « Accord de transaction » la société **IVOIRE IMMOBILIER** pour le paiement par celle-ci, des frais de l'ACD portant sur les 08 hectares 09 ares 46 centiares ;

Alors qu'elle cherchait à faire établir le certificat de mutation de propriété foncière sur les 08 hectares 09 ares 46 centiares pour ainsi réaliser la seconde condition suspensive contenue dans l'acte notarié de promesse de vente synallagmatique du 12 janvier 2017, souligne-t-elle, la société **SERENITY SA** lui a notifié son refus de rétrocéder la parcelle de 08 hectares 09 ares 46 centiares, arguant de son droit de préemption, refus qu'elle a d'ailleurs porté à la connaissance de la société **IVOIRE IMMOBILIER** par exploit d'huissier de remise du 19 janvier 2017 ;

Dans ces entrefaites, poursuit-elle, la société **IVOIRE IMMOBILIER** assigna les deux sociétés le 18 juillet 2017 en revendication de propriété, en déguerpissement et en dommages-intérêts, ce qui donna lieu au jugement avant-dire-droit du 26 octobre 2017 et au jugement sur le fond du 21 décembre 2017 dont elle sollicite l'infirmité ;

Elle soutient à cet effet, que le Tribunal de Commerce a à tort, déclaré la société **IVOIRE IMMOBILIER** recevable en son action en violation de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative alors que ladite société n'a pas la qualité pour agir étant entendu qu'elle n'est pas propriétaire de la parcelle de 08 hectares 09 ares 46 centiares puisque les conditions suspensives contenues dans la promesse de vente synallagmatique du 12 janvier 2017 n'ont pas été réalisées ;

En outre, relève-t-elle, la société **SERENITY SA** dispose d'un-ACD qui consacre son droit de propriété sur ladite parcelle de façon absolue conformément à l'article 544 du code civil et ne peut par conséquent faire l'objet de déguerpissement ;

Concluant par le canal de ses conseils, maître **YAO Emmanuel** et maître **COULIBALY Tiémogo**, la société **IVOIRE IMMOBILIER** explique qu'elle a payé entre les mains de la société **SOPHIA** le prix d'acquisition de la parcelle de 08 hectares 09 ares 46 centiares et les frais de l'ACD entre les mains de la société **SERENITY** suite à un accord transactionnel signé le 28 novembre 2016 Elle estime que le prix de vente de la parcelle de 08 hectares 09 ares 46 centiares et les frais domaniaux ayant été payés, et l'ACD ayant été obtenu par la société **SERENITY SA**, c'est à tort que les



deux sociétés s'opposent à ce qu'elle prenne possession de ladite parcelle surtout que d'une part, dans l'acte de promesse de vente synallagmatique du 12 janvier 2017, il est mentionné que « *le bénéficiaire aura rétroactivement, à compter de ce jour, la propriété du bien immobilier* » et d'autre part, il est stipulé dans l'acte notarié du 19 juillet 2016 que : « Au total, sur les 38 HECTARES 09 ARES 46 CENTIARES, la parcelle de terrain globale acquise par la SERENITY SA est de TRENTE (30) HECTARES Le reliquat de superficie soit les 08 HECTARES 09 ARES 46 CENTIARES restera la propriété de SOPHIA IMMOBILIE et par conséquent devra être rétrocédé à cette dernière par la SERENITY SA qui s'y oblige dès la délivrance de l'ACD en son nom » ;

Enfin, elle fait appel incident et sollicite la condamnation solidaire des sociétés SOPHIA et SERENITY SA à lui payer la somme de 150.000.000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Dans son acte d'appel du 17 janvier 2018, la société SERENITY SA plaide l'infirmité des jugements attaqués ainsi que sa mise hors de cause et soutient que la société IVOIRE IMMOBILIER ne pouvait se voir reconnaître la qualité de propriétaire sans avoir au préalable obtenu l'annulation de l'ACD qu'elle détient sur la parcelle de 38 hectares 09 ares 46 centiares ;

En effet, souligne-t-elle, les conditions suspensives contenues dans la promesse de vente synallagmatique du 12 janvier 2017 n'ont pas été réalisées et en plus le reliquat du prix de vente n'a pas été payé à la date convenue du 28 février 2017 de sorte que ladite convention est devenue caduque ;

En réplique, la société IVOIRE IMMOBILIER réitère ses prétentions et ses moyens de défense développés dans le cadre de l'appel de la société SOPHIA ;

Le Ministère public à qui la procédure a été communiquée conclut qu'il plaise à la Cour ordonner une mise en état ;

## **DES MOTIFS**

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

Il est acquis que les parties ont conclu ;

Aussi, convient-il de statuer par décision contradictoire ;

**EN LA FORME**

**Sur la recevabilité de l'appel principal de la société SOPHIA du 15 janvier 2018**

L'appel de la société SOPHIA du 15 janvier 2018 ayant été interjeté dans les forme et délai légaux, il échet de le déclarer recevable ;

**Sur la recevabilité de l'appel principal de la société SOPHIA du 17 janvier 2018**

L'article 162 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que *« l'appel est la voie de recours par laquelle une partie sollicite de la Cour d'Appel, la réformation de la décision rendue par une juridiction de première instance »* ;

Il en résulte que la partie appelante porte son recours motivé devant la Cour d'Appel pour voir réformer le jugement attaqué ;

La signification de l'appel au greffe de la juridiction d'appel et le paiement des frais d'enrôlement créent le lien d'instance qui ne peut être dénoué que par la décision de la Cour d'Appel ou le désistement de l'appelant ;

Tant que ce lien d'instance est pendant devant la Cour d'Appel, la même partie appelante ne peut former un second appel contre la même décision et ce, pour défaut d'intérêt à agir ;

En la cause, il est constant que la société SOPHIA a, par exploit d'huissier de Justice en date du 15 janvier 2018, relevé appel du jugement RG N° 2792/17 rendu le 21 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Par un second exploit d'huissier de Justice en date du 17 janvier 2018 elle a formé un second appel contre le même jugement ;

Il s'ensuit que le lien d'instance créé par l'appel du 15 janvier 2018 n'autorise pas la société SOPHIA à former un second appel ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer irrecevable ledit appel ;

**Sur la recevabilité des appels principaux de la société SERENITY SA du 17 janvier 2018 contre le jugement avant-dire droit du 26 octobre 2017 et le jugement du 21 décembre 2017**

Aux termes de l'article 163 du code de procédure civile, commerciale et administrative, *« les décisions avant-dire droit rendues en cours d'instance, qu'elles préjugent ou non au fond du droit ainsi que celles déclarant l'action recevable ou rejetant les exceptions tirées des articles 115 à 122 ne peuvent être frappées d'appel qu'avec la décision rendue au fond »*



En application de la disposition précitée, les appels de la société SERENITY SA du 17 janvier 2017 interjetés contre le jugement avant-dire droit du 26 octobre 2017 qui a rejeté l'exception d'irrecevabilité de l'action par elle soulevée pour défaut de tentative de règlement amiable et contre le jugement rendu sur le fond le 21 décembre 2017 sont recevables ;

### **Sur la recevabilité de l'appel incident de la société IVOIRE IMMOBILIER**

L'article 175 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose qu' « il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu' 'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale. [...]. Ne peut être considérée comme demande nouvelle, la demande procédant directement de la demande originaire et tendant aux mêmes fins bien que se fondant sur des causes ou des motifs différents » ;

Il est constant que la société IVOIRE IMMOBILIER sollicite le relèvement du montant de la condamnation pécuniaire des appelantes à la somme de 150.000.000 de francs CFA ;

Cet appel est conforme aux dispositions précitées;

Aussi, convient-il de la déclarer recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur le mérite des appels des sociétés SOPHIA et SERENITY SA**

L'acte notarié de vente de parcelles sous conditions suspensives et résolutoires du 19 juillet 2016 stipule en son préambule ce qui suit : « Au total, sur les 38 HECTARES 09 ARES 46 CENTIARES, la parcelle de terrain globale acquise par la SERENITY SA est de TRENTE (30) HECTARES Le reliquat de superficie soit les 08 HECTARES 09 ARES 46 CENTIARES restera la propriété de SOPHIA IMMOBILIE et par conséquent devra être rétrocédé à cette dernière par la SERENITY SA qui s'y oblige dès la délivrance de l'ACD en son nom. » ;

Il en résulte que dès la réalisation de la condition suspensive, à savoir la délivrance de l'ACD au nom de la société SERENITY SA qui a été accomplie le 3 janvier 2017, celle-ci n'a plus de droit de propriété à faire valoir sur la parcelle de 08 hectares 09 ares 46 centiares puisque cette portion de terrain est sortie de son patrimoine immobilier au profit de la société SOPHIA qui, elle-même, s'était engagée à la céder à la société IVOIRE IMMOBILIER qui en a payé le prix total de 160.000.000 de francs CFA ainsi que les frais représentant les droits domaniaux ;



La rétrocession des 08 hectares 09 ares 46 centiares entre la société SOPHIA et la société SERENITY SA devient de ce fait une modalité surabondante qui n'affecte nullement le transfert de propriété au profit de la société IVOIRE IMMOBILIER ;

Par conséquent, reconnaître un droit de propriété à la société SERENITY SA sur la parcelle de 08 hectares 09 ares 46 centiares, reviendrait à nier l'existence de l'acte notarié de vente du 19 juillet 2016 passé entre la société SOPHIA et la société SERENITY SA et dans lequel cette dernière a reconnu ne pas être propriétaire de la parcelle de 08 hectares 09 ares 46 centiares et s'est engagée à la rétrocéder à la société SOPHIA dès la délivrance de l'ACD en son nom ;

Ainsi, avec la réalisation de la condition suspensive contenue dans l'acte notarié de vente du 19 juillet 2016 et par l'effet de la convention notariée de promesse synallagmatique de vente du 12 janvier 2017, la société IVOIRE IMMOBILIER est devenue propriétaire de la portion de parcelle de 08 hectares 09 ares 46 centiares dès le 3 janvier 2017, date de délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive de la parcelle de terrain d'une superficie de 38 hectares 09 ares 46 centiares, objet du Titre Foncier N° 202.259 de la Circonscription Foncière d'Anyama ;

En déclarant la société IVOIRE IMMOBILIER propriétaire de la parcelle de 08 hectares 09 ares 46 centiares et en ordonnant le déguerpissement des sociétés SOPHIA et SERENITY SA de ladite parcelle, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a fait une saine appréciation des faits de la cause et une bonne application de la loi ;

### **Sur le mérite de l'appel incident de la société IVOIRE IMMOBILIER**

La société IVOIRE IMMOBILIER sollicite la condamnation solidaire des sociétés SOPHIA et SERENITY SA à lui payer la somme de 150.000.000 de francs CFA à titre de dommages-intérêts sur le fondement des articles 1147 et 1149 du code civil pour manquement à leurs obligations contractuelles ;

Elle estime dérisoire la somme de 75.000.000 de francs CFA qui lui a été allouée par les premiers juges ;

Toutefois, la société IVOIRE IMMOBILIER ne rapporte pas la preuve des prêts qu'elle aurait contractés ni les accords de partenariat signés encore moins les gains dont elle a été privée ;

Néanmoins, en tenant compte de l'inexécution par les sociétés SOPHIA et SERENITY SA de leurs obligations contractuelles pour les condamner au paiement de la somme raisonnable de 75.000.000 de francs CFA, le jugement querellé a fait une bonne appréciation des faits de la cause et une bonne application de la loi ;



Le Chef du Bureau de l'Enregistrement et des Timbres  
REQU : vingt deux millions francs

Au total, le jugement attaqué mérite confirmation ;

**Sur les dépens**

Les sociétés SOPHIA et SERENITY SA succombent ; Il échet de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;

**EN LA FORME**

Vu la jonction des procédures RG 91/18, RG 136/18 et RG 171/18 ;  
Déclare irrecevable l'appel de la société SOPHIA relevé le 17 janvier 2018 du jugement contradictoire RG N° 2792/17 du 21 décembre 2017 pour défaut d'intérêt à agir ;

Déclare par contre recevables tant les appels principaux des sociétés SOPHIA et SERENITY SA relevés respectivement le 15 janvier 2018 du jugement RG N° 2792/17 du 21 décembre 2017 et le 17 janvier 2018 du jugement avant-dire-droit RG N° 2792/17 du 26 octobre 2017 et du jugement RG N° 2792/17 du 21 décembre 2017 rendus par le Tribunal de Commerce d'Abidjan qu'incident de la société IVOIRE IMMOBILIER ;

**AU FOND**

Les y dit cependant mal fondées ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Condamne les sociétés SOPHIA et SERENITY SA aux dépens.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° 0-10054 22  
D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 07 JUN 2019

REGISTRE A.J. Vol. 05 F° 011

N° 900 Bord. 211/011

REÇU : Vingt quatre mille francs

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