

Appel N° 925 du 14-07-19

30000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0481/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 24/04/2019

Affaire :

LA SOCIETE ETABLISSEMENT DE
TRAVAUX ET DE PRESTATION dite
ETP

(Maître AMANY KOUAME)

C/

LA SOCIETE NEGOCE DE
CONSTRUCTION ET
D'AMENAGEMENT dite SONECA

(Maître BOTY BILIGOE)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de la société Etablissement de Travaux et de Prestation dite ETP ;

L'y dit partiellement fondée ;

Fait injonction à la Société Négoce, de Construction, et d'Aménagement dite SONECA, de lui délivrer les deux cent sept (207) lots issus de l'arrêté N°17-01117 du 04 Janvier 2017 portant approbation du plan de redressement du lotissement dénommé DANHOKRO, qui lui reviennent, ainsi que les titres d'occupation y afférents ;

Condamne la Société Négoce, de Construction, et d'Aménagement dite SONECA à payer à la société Etablissement de Travaux et de Prestation dite ETP, la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute cette dernière du surplus de ses prétentions ;

Condamne la Société Négoce, de Construction, et d'Aménagement dite SONECA aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-quatre Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO, BERET ADAM'S et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître AMALAMAN ANNE-MARIE, Greffier ;

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

LA SOCIETE ETABLISSEMENT DE TRAVAUX ET DE PRESTATION dite ETP, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000FCFA et dont le siège social est sis à Abidjan Treichville, QUARTIER Biafra, 01 BP 335 Abidjan 01, société immatriculée au RCCM sous le n°ABJ-2010-B-3187, représenté par sa Gérante madame KONE GUEDE LEA TIFANY, majeure de nationalité ivoirienne, demeurant & domicilié à Cocody Plateau-Dokui ;

Laquelle pour les présentes élit domicile en l'Etude de Maître AMANY KOUAME, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant & domicilié en ladite ville, immeuble nanan yamoussou, escalier C, 1^{er} étage, porte 110, Tel : 21 25 31 92 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE NEGOCE DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT dite SONECA, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000FCFA, inscrite au RCCM sous le n°ABJ-2012B-7591 BP 659 Bingerville, dont le siège social est sis à Abidjan Bingerville, prise en la personne de monsieur ABDOULAYE SANOGO, es-qualité de gérant, au siège social de ladite société ;

Ayant élu domicile au cabinet de Maître BOTY BILIGOE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, bd Angoulvant immeuble Crozet, 3^{ème} étage porte 302, Tel : 20 33 44 09;

170617 BM Mme



Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mardi 12 février 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 13 février 2019 devant la 3^{ème} chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZUNON JOEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 13 mars 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°362/2019 ;

A l'audience du 13 mars 2019, la cause a été renvoyée au 20 mars 2019 pour les observations de la demanderesse ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

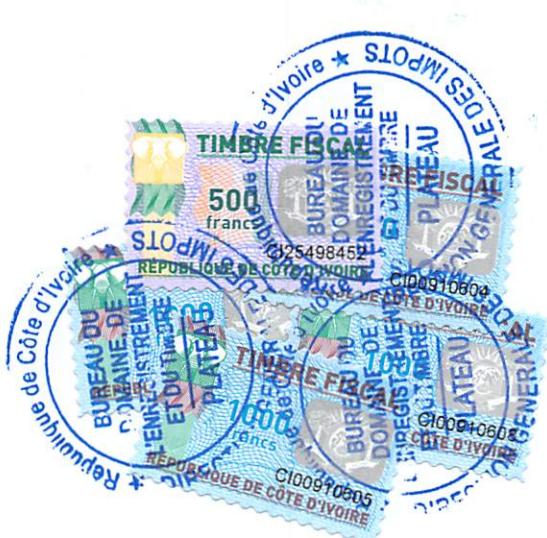
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 24 Janvier 2019, la Société Etablissement de Travaux et de Prestation dite ETP, a fait servir assignation à la société de Négoce, de Construction, et d'Aménagement dite SONECA, d'avoir à comparaître, le 12 Février 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à mettre à sa disposition 207 lots issus de l'arrêté N°17-01117 du 04 Janvier 2017 portant approbation du plan de redressement du lotissement dénommé *DANHOKRO* ;



- Condamner cette dernière à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, la société Etablissement de Travaux et de Prestation dite ETP expose qu'elle a acquis auprès des propriétaires terriens du village de SEBIA-YAO sis dans la commune de Bingerville, plusieurs parcelles de terrain d'une superficie totale de 32 Ha ;

Elle fait savoir, que la SONECA est propriétaire d'une parcelle de 108 Ha dans le même village, attenante à la sienne ;

Elle fait noter, que dans le cadre du lotissement de sa parcelle de terrain de 108 Ha susdite, la SONECA a loti à son insu, 22 Ha de la parcelle de terrain lui appartenant ;

Ainsi, elle indique qu'elle a conclu avec cette dernière, le 05 Septembre 2017, un protocole d'accord, aux termes duquel elles ont convenu des modalités de partage des lots issus des 22 Ha dont s'agit, lotis irrégulièrement par la SONECA ;

La société ETP indique que le mode de partage prévu à l'article 3 de leur convention est détaillé comme suit : sur 10 lots, 7,5 lots reviennent à la société ETP et 2,5 lots, à la SONECA ;

Elle avance qu'à ce titre, le lots devant lui revenir sont au nombre de 208, contre 63 pour la SONECA, détaillés comme suit :

- BLOC I : 12 Ha, dont il résulte 168 lots, soit 146 lots pour elle, et 22 lots pour la SONECA,
- BLOC II : 01 Ha, dont il résulte 12 lots, soit 7 lots pour elle, et 5 lots pour la SONECA,
- BLOC III : 04 Ha dont il résulte 47 Ha, soit 47 lots pour elle et 18 lots pour la SONECA,
- BLOC IV : 05 Ha dont il est ressorti 44 lots, soit 26 pour elle et 18 pour la société ETP ;

Elle fait valoir qu'à ce jour, la SONECA ne l'a envoyé en possession d'aucun de ces lots, et ne lui a encore moins remis les titres d'occupation y relatifs ;

C'est pourquoi, se fondant sur l'article 1134 du code civil, elle prie la juridiction de céans de la condamner à lui délivrer les lots en cause, ainsi que les titres d'occupation ;

En outre, la société ETP avance qu'elle a cédé ses parcelles de

terrain à des tiers, et que du fait de l'inexécution de la SONECA, elle est dans l'impossibilité de les envoyer en pleine possession desdits biens ;

D'ailleurs, elle prétend que craignant pour leur investissement, ces acquéreurs l'ont assignée en justice en vue de recouvrer leurs fonds ;

Elle soutient que cette situation lui cause un préjudice, qu'il y a lieu de réparer à hauteur de 20.000.000 F CFA ;

En réplique, la SONECA explique que courant année 2014, elle a conclu avec les propriétaires coutumiers du village de SEBIA YAO, une convention de lotissement portant sur une parcelle de terrain d'une superficie de 140 Ha ;

Elle soutient qu'après l'approbation du lotissement et le début des travaux elle a été informée que 03 propriétaires terriens, que sont KOUADIO Isaac, KODJO N'Gbesso Rosalie et la famille DANHO, avaient cédé leurs parcelles de terrain d'une superficie totale de 14 Ha faisant partie dudit lotissement, à la société ETP ;

Elle fait savoir, que c'est ainsi qu'elle a conclu avec cette dernière, le protocole d'accord du 05 Septembre 2017 ;

La défenderesse prétend qu'elle s'est conformée aux termes de cette convention, en ayant remis 112 lots à la société ETP ;

Ainsi, elle avance qu'elle n'a commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de rejeter l'action de la société ETP, comme étant mal fondée ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La SONECA 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 la recevabilité de l'action

L'action a été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de l'action en restitution des lots

La société ETP prie la juridiction de céans, de faire injonction à la SONECA de se conformer aux termes de leur protocole d'accord du 05 Septembre 2017, en mettant à sa disposition les 207 lots issus de l'arrêté N°17-01117 du 04 Janvier 2017 portant approbation du plan de redressement du lotissement dénommé DANHOKRO, qui lui reviennent ;

La SONECA s'y oppose, au motif que le litige qui l'oppose à la société ETP porte sur une superficie de 14 hectares, de laquelle il ne ressort que 112 lots au profit de cette dernière ;

D'ailleurs, elle soutient qu'elle lui a déjà délivré les lots dont s'agit ;

L'article 1134 du code civil dispose : « : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. » ;

L'article 1184 du même code ajoute : « *La condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le

choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances » ;

De l'analyse de ces dispositions, il ressort que les parties à un contrat sont tenues par les engagements auxquels elles ont souscrit et doivent les exécuter de bonne foi ;

Aussi, la partie envers laquelle un engagement n'aura point été exécuté, peut-elle demander au Juge d'obliger l'autre à exécuter ses obligations ;

En l'espèce, il est acquis aux débats pour n'avoir pas fait l'objet de contestation des parties, que dans son projet de lotissement de sa parcelle de terrain d'une superficie de 140 Ha sise à Bingerville dans le village de SEBIA YAO, la SONECA a empiété sur la parcelle de terrain appartenant à la société ETP, en intégrant 22 Ha appartenant à cette dernière audit lotissement ;

Ainsi, les parties ont conclu le 05 Septembre 2017, un protocole d'accord, à l'effet de définir les modalités de partage des lots de la société ETP, qui ont été lotis à son insu, par la SONECA ;

Au regard de l'article 3 de cette convention, les parties ont stipulé que sur 10 lots, 7,5 lots reviennent à la société ETP et le reliquat de 2,5 lots, à la SONECA ;

A ce titre, la SONECA prétend qu'elle n'a loti qu'une superficie de 14 Ha appartenant à la demanderesse, de laquelle est ressortie, après le partage, 112 lots au profit de cette dernière ;

Toutefois, au regard du procès-verbal de réunion du 28 Juillet 2017 dressé par les autorités villageoises de SEBIA Yao, des courriers aux fins de conciliation des 30 Août 2017 et 31 Octobre 2017 adressés respectivement au Directeur de l'Urbanisme et à l'Inspecteur Général du Ministère de la Construction, et enfin, des plans parcellaires produits au dossier, il ressort que la parcelle de terrain de la société ETP lotie par la SONECA, est d'une superficie de 32 Ha ;

Il ressort des plans parcellaires dont s'agit, que le mode de partage susdit, appliqué à cette superficie de 32 Ha, fait ressortir 207 lots au profit de la société ETP ;

Dans ces conditions, la SONECA ne saurait valablement prétendre que la demanderesse n'a droit qu'à 112 lots issus du lotissement, encore qu'elle ne prouve pas qu'elle l'a déjà envoyée en possession de ces lots ;

C'est donc à bon droit, que la société ETP prie la juridiction de céans, de la contraindre à se conformer aux termes de leur protocole d'accord du 05 Septembre 2017 ;

Il convient dès lors, de faire droit à sa demande, en faisant injonction à la SONECA de l'envoyer en possession des 207 lots lui revenant, ainsi que des titres d'occupation y afférents, ce, conformément à l'accord des parties ;

Sur le bien fondé de la demande en paiement de dommages et intérêts

La société ETP explique qu'en raison de la défaillance de la SONECA, les acquéreurs à qui elle avait cédé plusieurs lots n'ont pu en jouir effectivement, de sorte qu'ils ont initié des procédures judiciaires à son encontre, lui causant ainsi un préjudice ;

En réparation de ce préjudice, elle sollicite la condamnation de la SONECA à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

L'article 1147 du code civil dispose : « *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.* » ;

Cette disposition implique, que la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle, nécessite la réunion de trois conditions que sont, la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

En droit des contrats, la faute est constituée par la violation des clauses de la convention liant les parties litigantes ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que la SONECA a manqué à ses obligations découlant du protocole d'accord du 05 Septembre 2017 la liant à la société ETP, en n'ayant pas envoyé cette dernière en possession des 207 lots qui lui reviennent, dans le lotissement dénommé *DANHOKRO* ;

Il s'ensuit que la faute contractuelle qui lui est imputée est établie ;

Il est constant que cette inexécution de la SONECA a empêché la société ETP de mettre ces lots à la disposition des acquéreurs à qui elle les a cédés, ce, de sorte que pour la préservation de leurs droits, ces derniers ont initié plusieurs procédures judiciaires à son encontre ;

En effet, il ressort des pièces du dossier, que la société VICTOIRE IMMOBILIER, à qui la société ETP avait cédé une partie des parcelles devenue litigieuse du fait du lotissement entrepris par la SONECA, a obtenu une ordonnance d'injonction de payer N°0012/2019 rendue le 04 Janvier 2019 par le Président du Tribunal de céans, condamnant la société ETP à lui reverser la somme de 36.000.000 F CFA, par elle soldée pour l'acquisition des lots en cause ;

De même, la société VICTOIRE IMMOBILIER a fait pratiquer, par exploit du 15 Janvier 2019, une saisie conservatoire sur ses biens meubles corporels et incorporels, pour garantie et sureté de sa créance ;

Aussi, il ressort de l'exploit d'offre réelle de paiement du 24 Janvier 2018, que cette situation a occasionné une mésentente entre plusieurs propriétaires terriens et la société ETP ;

En outre, au regard de la convocation du 23 Novembre 2018, il est établi que les responsables de la société ETP ont été convoqués à répondre de la situation sus décrite, devant les autorités policières du commissariat du 29^{ème} arrondissement ;

Ces différends ont nécessairement causé un préjudice certain à la demanderesse, à savoir, une atteinte portée à son honneur et à sa crédibilité ;

Il découle de tout ce qui précède, que les conditions de la réparation civile contractuelle sont réunies ;

Toutefois, le quantum de l'indemnisation réclamé par la société ETP est excessif, de sorte qu'il y a lieu de le réduire à de justes proportions, soit à la somme de 10.000.000 F CFA ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer la société ETP partiellement fondée en sa demande, et condamner la défenderesse à lui payer cette somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts tout en la déboutant du surplus de cette demande ;

Sur les dépens

La SONECA succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la société Etablissement de Travaux et de Prestation dite ETP ;

L'y dit partiellement fondée ;

Fait injonction à la Société Négoce, de Construction, et d'Aménagement dite SONECA, de lui délivrer les deux cent sept (207) lots issus de l'arrêté N°17-01117 du 04 Janvier 2017 portant approbation du plan de redressement du lotissement dénommé *DANHOKRO*, qui lui reviennent, ainsi que les titres d'occupation y afférents ;



Condamne la Société Négoce, de Construction, et d'Aménagement dite SONECA à payer à la société Etablissement de Travaux et de Prestation dite ETP, la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute cette dernière du surplus de ses préentions ;

Condamne la Société Négoce, de Construction, et d'Aménagement dite SONECA aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

150 000

31/05



$115\% \times 10.000.000 = 150.000$

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 06 JUN 2019
REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°..... 43
N°..... 895 Bord..... 345/ D2
DEBET : Rent cinquante mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
P. S. [Signature]