

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°560/2019

JUGEMENT ADD CONTRADICTOIRE
DU 24/04/2019

Affaire :

Monsieur AKOUNA KOUASSE ALPHONSE

(Maître YEBOUA KOFFI)

C/

Monsieur SIDIBE OUMAR

(Maître BINATE BOUAKE)

DECISION
CONTRADICTOIRE

AVANT DIRE DROIT

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de vérifier si le site est encore occupé par les locataires de monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse, de décrire les constructions y effectuées par monsieur SIDIBE Oumar, d'en déterminer le montant et recueillir tous autres renseignements permettant de régler le litige ;

Désigne monsieur BAMBA MOUSSA, Ingénieur en bâtiment, Tél : 20 22 54 88/89 pour y procéder ;

Lui impartit un délai d'un mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport ;

Dit que l'expertise se fera sous la supervision de madame ABOUT OLGA épouse ZAH ;

Met les frais d'expertise à la charge des deux parties ;

Renvoie la cause à l'audience publique du 29 mai

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:

Monsieur AKOUNA KOUASSE ALPHONSE, né le 02 Août 1960 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Enseignant, demeurant à Abidjan Yopougon Kouté ;

lequel fait élection de domicile pour les présentes au cabinet de Maître YEBOUA KOFFI, Avocat près a Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody Riviera 3, boulevard du Lycée Français, face au Groupe Scolaire L'ARDOISE, 08 BP 336 Abidjan 08, Tel : 22 47 42 69 / 22 45 93 62 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur SIDIBE OUMAR, de nationalité ivoirienne, commerçant, demeurant à Abidjan, Tel : 55 83 48 36 / 07 62 39 45 ;

lequel fait élection de domicile pour les présentes au cabinet de Maître BINATE BOUAKE, Avocat près a Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Treichville, 05 BP 2240 Abidjan 05, Tel : 21 24 92 13 / 07 85 71 56 ;

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 février 2019, la cause a été appelée à cette date;

2019 à cette fin ;

Réserve les dépens.

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT OLGA et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 20 mars 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 20 Mars 2019, 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 ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 11 février 2019, monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse a fait servir assignation à monsieur SIDIBE Oumar d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 20 février 2019, aux fins d'entendre:

-condamner monsieur SIDIBE Oumar à lui payer la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi, soit :

9 000 000 FCFA, représentant les loyers échus et impayés de la période de décembre 2015 à février 2019 ;

6 000 000 FCFA au titre du préjudice moral ;

Au soutien de son action, monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse explique que, par acte notarié en date du 03 décembre 2015, il a conclu un bail à construction avec monsieur SIDIBE Oumar portant sur deux terrains urbains partiellement bâtis sis à Yopougon de 612 m² chacun, formant les lot 1252, îlot 77, objet du titre foncier n° 63743 et 612 m² et lot 1253 de l'îlot 77, non immatriculé ;

Il ajoute qu'aux termes dudit contrat, monsieur SIDIBE Oumar devait réaliser sur lesdits terrains, une fondation pouvant abriter un immeuble Rez de Chaussée + quatre étages (R+4), et construire au rez de Chaussée douze (12) magasins et huit (08) studios, et au premier étage dix (10) appartements de deux pièces chacun, pour un coût total de cent seize millions neuf cent quatre-vingt-quatre

mille six cent trente-cinq (116 984 635) francs FCFA ;

Il signale qu'ils ont convenu que ledit bâtiment devait être conforme aux plans et devis descriptifs établis par monsieur SIDIBE Oumar et que pour sa part, il avait le droit de faire vérifier à l'achèvement des travaux, par un architecte de son choix, s'ils étaient conformes aux plans et devis du permis de construire, la solidité des fondations, des constructions de même que la qualité des matériaux ;

Il précise que lesdits travaux devaient prendre fin au plus tard vingt-quatre (24) mois, à compter de la libération des lieux de tous occupants, soit courant décembre 2017 ;

Il prétend que, pour permettre au défendeur de mener à bien lesdits travaux, il a pris le soin de faire libérer les lieux dès le mois d'octobre 2015, soit deux mois avant la conclusion du bail ;

Toutefois, relève-t-il, contre toute attente, monsieur SIDIBE Oumar n'a pas réalisé les constructions convenues et a érigé, en lieu et place sur le site 11 magasins qu'il a mis en location ;

Il allègue en outre qu'en violation de leur convention, le défendeur ne s'acquitte pas des impôts, de sorte qu'il est constamment interpellé par l'administration fiscale ;

Ainsi, poursuit-il, dès le 13 décembre 2017, date butoir prévue pour la fin des travaux, il a adressé un courrier au notaire en vue de solliciter la désignation d'un expert immobilier pour procéder à l'expertise des travaux déjà réalisés ;

Il allègue que monsieur SIDIBE Oumar refuse de rencontrer le notaire au fin de procéder à ladite expertise ;

Poursuivant, il prétend que, par exploit d'huissier de justice en date du 10 juillet 2018, il avait déjà saisi la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce au fin de prononcer la résolution du contrat litigieux et que ladite juridiction s'est déclarée incompétente ;

Il révèle qu'au cours de cette procédure objet du RG n° 2676/18, monsieur SIDIBE Oumar a produit des écritures dans lesquelles il a reconnu que les occupants du site l'avaient libéré ;

Dès lors, soutient-il, le procès-verbal de constat des lieux produit par le défendeur attestant que les lots sont encore occupés par les locataires a été établi pour les besoins de la cause ;

Il produit à son tour, un procès-verbal de constat en date du 25 Août 2018 qui laisse apparaître l'espace libre restant à construire, libéré de tous occupants ;

Il fait remarquer en outre que le défendeur ne justifie pas l'expertise immobilière qui atteste que le bâtiment qu'il a érigé sur le site vaut effectivement quatre-vingt millions (80.000.000) francs CFA comme il le prétend ;

Il mentionne qu' en tout état de cause, il résulte de la clause relative au sort des constructions en fin de bail que « *A l'expiration du bail par l'arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions qui auront été édifiées par le preneur ou ses ayants-droit, deviendront de plein, la propriété du bailleur* » ;

Il fait savoir par ailleurs que le non-respect par monsieur SIDIBE Oumar de ses obligations contractuelles lui cause un préjudice matériel puisque, du fait du projet de construction à lui proposé par monsieur SIDIBE Oumar, il a procédé à la démolition des constructions qui existaient sur le site, ce qui constitue pour lui un manque à gagner, né de la perte des loyers de 2015 à la date de saisine du tribunal, à hauteur de neuf millions (9 000 000) de francs FCFA, auquel il faut ajouter les nombreux frais de procédures judiciaires, tels que les honoraires d'avocats qui ne sont pas pris en compte au titre des dépens ;

De même, il explique qu'il subit un préjudice moral du fait qu'il se retrouve aujourd'hui privé de son bien immobilier auquel il attachait une affection particulière ;

Estimant que le défendeur a failli à ses obligations contractuelles, il prie le tribunal de bien vouloir ordonner la résolution de la convention les liant et de condamner monsieur SIDIBE Oumar à lui payer sur le fondement des articles 1147 et 1149 du code civil, la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, monsieur SIDIBE Oumar fait valoir qu'après la conclusion du contrat, monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse n'a pas pris toutes les dispositions nécessaires pour faire libérer les lieux de leurs occupants, de sorte qu'une partie des lots donnés à bail est encore occupée par ses anciens locataires, ce qu'il a fait constater par procès-verbal de constat d'état des lieux du 04 Août 2018 ;

Il prétend en outre que des querelles dans la famille de monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse ont contribué à envenimer la situation, puisque son père voulait lui retirer la gestion des biens ;

Ainsi, allègue-t-il, du fait de ces querelles, neuf (09) mois se sont écoulés, depuis la signature du contrat jusqu'au début des travaux ;

Il fait remarquer que les lieux occupés formaient la base de l'immeuble R+4 à construire et que la dalle devant supporter l'édifice ne pouvait être réalisée du fait de la présence d'occupants sur le site ;

Il soutient qu'en conséquence, il n'a pas pu mener à bien et à terme les travaux décrits dans leur convention et que les magasins qu'il a construit ont une valeur de quatre-vingt Millions (80.000.000) FCFA ;

Il argue que le paiement de dommages et intérêts sollicité par monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse n'est pas justifié puisque l'inexécution du contrat lui est imputable ;

Il fait savoir qu'au contraire, c'est lui qui subit un préjudice en ce sens que du fait de l'incapacité du bailleur à libérer totalement les lieux objets du contrat, il subit un manque à gagner ;

En outre, il allègue qu'en tout état de cause, le demandeur ne rapportant pas la preuve de la date à laquelle il a effectivement libéré les lieux est mal fondé à faire courir le délai d'exécution des travaux à compter de la signature du contrat ;

Pour toutes ces raisons, il prie donc le tribunal de lui accorder un délai de 09 mois, correspondant au temps perdu avant le début des travaux, afin de terminer les constructions entreprises et de condamner monsieur SIDIBE OUMAR à lui payer la somme de Trente Millions (30.000.000) FCFA à titre de dommages intérêts pour tous types de préjudices confondus ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SIDIBE Oumar a comparu et a conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes 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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, le demandeur prie le tribunal d'ordonner la résolution de la convention qui le lie à monsieur SIDIBE Oumar et de le condamner à lui payer la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts

Reconventionnellement, celui-ci demande au tribunal de le condamner à lui payer la somme de trente millions (30.000.000) FCFA à titre de dommages intérêts ;

La demande en résolution étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action principale de monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse et la demande reconventionnelle de monsieur SIDIBE Oumar ont été initiées dans les forme et délai légaux ;

Elles sont donc recevables ;

AU FOND

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier que les parties sont liées par un bail à construction en vertu duquel, monsieur SIDIBE Oumar devait réaliser sur le terrain de monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse une fondation pouvant abriter un immeuble Rez de Chaussée + quatre étages (R+4), et construire au rez de Chaussée douze (12) magasins et huit (08) studios, et au premier étage dix (10) appartements de deux pièces chacun, pour un coût total de cent seize millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent trente-cinq (116 984 635) francs FCFA ;

Le défendeur prétend n'avoir pas exécuté toutes les obligations contractuelles mises à sa charge aux motifs que monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse n'a pas libéré les terrains objets du contrat de bail de leurs occupants tel que convenu dans ledit contrat de sorte qu'une partie des lots donnés à bail est toujours occupée par ses anciens locataires ;

En revanche, le demandeur soutient avoir procédé à la libération des terrains de leurs occupants dès le mois d'octobre 2015, soit deux mois avant la conclusion du bail liant les parties ;

Le tribunal constate que les parties divergent sur la libération ou non des terrains objets du contrat de bail de leurs occupants initiaux ;

Il en résulte que le tribunal ne peut trancher ce litige sans vérifier si les terrains litigieux sont toujours occupés par les locataires de monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse et si l'inexécution par le défendeur de ses obligations contractuelles est due à cette occupation ;

Un tel examen relève d'une technicité qui relève de la compétence d'un homme de l'art ;

Il y a donc lieu pour saine appréciation des faits de la cause et pour une bonne administration de la justice, avant dire droit, d'ordonner une expertise immobilière aux fins de vérifier si le site litigieux est encore occupé par les locataires de monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse, de décrire les constructions y effectuées par le défendeur, d'en déterminer le montant, de recueillir tous autres renseignements permettant de régler le litige, de désigner monsieur BAMBA MOUSSA, expert immobilier, en qualité d'expert et de mettre les frais d'expertise à la charge des deux parties ;

Sur les dépens

L'instance n'étant pas achevée, il y a lieu d'en réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

AVANT DIRE DROIT

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de vérifier si le site est encore occupé par les locataires de monsieur AKOUNA Kouasse Alphonse, de décrire les constructions y effectuées par monsieur SIDIBE Oumar, d'en déterminer le montant et recueillir tous autres renseignements permettant de régler le litige ;

Désigne monsieur BAMBA MOUSSA, Ingénieur en bâtiment, Tél : 20 22 54 88/89 pour y procéder ;

Lui impartit un délai d'un mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport ;

Dit que l'expertise se fera sous la supervision de madame ABOUT

OLGA épouse ZAH ;

Met les frais d'expertise à la charge des deux parties ;

Renvoie la cause à l'audience publique du 29 mai 2019 à cette fin ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 22 MAI 2019
REGISTRE A J Vol. 45 F° 40
N° 830 Bord. 816 / 10

REÇU : GRATIS

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

