

TA/DM/KV
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE

D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE

D'ABIDJAN

RG N° 1283/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

du 25/04/2019

Affaire :

La société STANE IMMOBILIER
(SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE)

Contre

Monsieur DOUMBIA ADAMA

DECISION :

Contradictoire

Reçoit l'action de la société
STANE IMMOBILIER ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne Monsieur DOUMBIA
Adama à lui payer la somme de
20.000.000 Francs CFA à titre de
dommages-intérêts ;

Déboute en l'état la société
STANE IMMOBILIER du surplus
de ses demandes ;

Dit n'y avoir lieu à exécution
provisoire du présent jugement ;

Condamne Monsieur DOUMBIA
Adama aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-cinq avril de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE Aminata épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Mesdames GALE DJOKO MARIA épouse DADJE, TUO ODANHAN Messieurs N'GUESSAN BODO JOAN-CYRILLE, DAGO ISIDORE, TRAZIE BI VANIE EVARISTE et DICOH BALAMINE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU, Greffier ;

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

La société STANE IMMOBILIER, SARL, au capital de 500.000.000 F CFA dont le siège social est à Abidjan-Cocody II Plateaux Angré 7^e Tranche Centre Commercial TERA, 06 BP 2549 Abidjan 06, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur POKOU SERGE, Gérant de société, demeurant en cette qualité au susdit siège social ;

Demanderesse, représentée par son conseil, la SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Mermoz, 25, Avenue Mermoz à côté de la Cité Universitaire, 04 BP 1806 Abidjan 04, Tel : 22 44 46 14, Cel : 06 39 92 58, Fax : 22 44 16 76, Email : scpakot@gmail.com;

D'une part ;

Et ;

Monsieur DOUMBIA ADAMA, Gestionnaire de nationalité ivoirienne, né le 07 mai 1965 à Divo, demeurant à Abidjan-Cocody Riviera 3 COPRACI, 25 BP 1263 Abidjan 25 ;

14/04/19 on 02/05/19¹

D'autre part ;

Enrôlée le 02 avril 2019 pour l'audience publique du 04 avril 2019, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 11 avril 2019 pour les observations de la défenderesse sur la forme ;

A l'audience du 11 avril 2019, la cause étant en état d'être jugé, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 25 avril 2019;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, moyens et prétentions ;

Et Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier de justice en date du 13 mars 2019, la société STANE IMMOBILIER Sarl a fait servir assignation à Monsieur DOUMBIA Adama d'avoir à comparaître devant le tribunal de commerce de céans pour s'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- condamner Monsieur DOUMBIA Adama à lui payer la somme de 50.000.000 Francs CFA au titre de remboursement des sommes indument perçues comme acompte du prix de vente du terrain ;
- le condamner à lui payer la somme de 66.000.000 Francs CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, la société STANE IMMOBILIER expose que par acte notarié en date du 08 juin 2016, Monsieur DOUMBIA

ADAMA lui cédait une parcelle de terrain d'une superficie de 874 m² formant le lot N°819 de l'lot N°100 Bis du lotissement de M'Badon-M'Pouto régularisation 1^{ère} partie, au prix de 65.000.000 Francs CFA;

En exécution de ce contrat, elle a payé la somme de 50.000.000 Francs CFA à Monsieur DOUMBIA ADAMA à titre d'acompte sur le prix du terrain et elle y a par la suite engagé des travaux pour la construction de deux villas destinées à la location ;

Alors que ses travaux étaient bien avancés, elle fut informée de ce que Monsieur DOUMBIA ADAMA n'était pas le véritable propriétaire du terrain;

Cette information se confirma lorsque le véritable propriétaire, Monsieur DIOMANDE MAMADOU HAMED, l'assigna devant le Juge des référés du Tribunal de céans et obtint l'ordonnance RG N°1142/2017 du 07 avril 2017 la contraignant à arrêter ses travaux de construction au moment où elle venait d'effectuer le coffrage des dalles ;

Monsieur DIOMANDE MAMADOU HAMED l'assigna par la suite devant le Juge du fond qui rendit le jugement RG N°1461/2017 du 14 juin 2017 ordonnant son déguerpissement de la parcelle de terrain tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Le tribunal ordonna également la démolition à ses frais des constructions par elle érigées sur le terrain et la condamna à payer à Monsieur DIOMANDE MAMADOU HAMED la somme de 10.000.000 Francs CFA à titre de dommages intérêts;

Pour éviter les effets dommageables de l'exécution de cette décision, elle se vit dans l'obligation de racheter le terrain entre les mains de Monsieur DIOMANDE MAMADOU HAMED au prix de 85.000.000 FCFA dans le cadre d'un règlement amiable effectué suivant un protocole d'accord transactionnel conclu le 28 juillet 2017;

Ce n'est qu'après ce rachat qu'elle a pu reprendre ses travaux de construction;

En plus de la somme de 50.000.000 Francs CFA indument payée à DOUMBIA ADAMA, cette situation lui a causé un énorme préjudice financier dont le détail suit :

- 6.000.000 FCFA correspondant au coût des coffrages qui ont été dégradés du fait de l'arrêt des travaux de construction ;

- 35.000.000 Francs CFA correspondant au montant des loyers perdus du fait de l'arrêt des travaux de construction pendant quinze (15) mois ;
- 20.000.0000 Francs CFA représentant la plus-value du terrain supportée lors du rachat;
- 5.000.000 Francs CFA correspondant au coût des procédures judiciaires engagées, y compris les honoraires d'Avocat et frais d'Huissier de justice ;

Toutes ses démarches en vue du règlement amiable de cette affaire sont restées infructueuses, notamment la proposition de règlement amiable adressée à Monsieur DOUMBIA ADAMA par courrier électronique du 17 juillet 2018 par le canal de ses conseils en vertu d'un mandat spécial daté du 21 mars 2018;

La société STANE IMMOBILIER conclut que ses demandes étant ainsi bien fondées, le tribunal devra y faire droit tout en ordonnant l'exécution provisoire de la présente décision, conformément aux dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative puisqu'elle justifie d'actes authentiques à l'appui de ses prétentions ;

Monsieur DOUMBIA Adama n'a pas comparu ni produit d'écritures ;

SUR CE

En la Forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur DOUMBIA Adama a été assigné à Mairie ; Il n'a ni comparu ni fait valoir de moyens de défense ;

Il n'est pas non plus établi qu'il a eu connaissance de la présente procédure ;

Il y a donc lieu de statuer par défaut à son égard ;

Sur le taux du ressort

Suivant les dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-110 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 indéterminée.* » ; En l'espèce, l'intérêt du litige est supérieur à 25.000.000 francs CFA, de sorte qu'il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite conformément aux conditions de forme et de délai exigées par la loi ; Il y a donc lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur le bien-fondé de la demande en restitution de la somme de 50.000.000 Francs CFA

La société STANE IMMOBILIER sollicite que Monsieur DOUMBIA Adama lui rembourse la somme de 50.000.000 Francs CFA représentant une partie du prix du terrain qu'elle lui a payé ;

L'article 1134 du code civil dispose que : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuels, ou pour des causes que la loi autorise.* Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;

Ce texte pose le principe de la force obligatoire des contrats, qui ne peuvent être rompus que de la commune volonté des parties ou pour des causes légitimes ;

En l'espèce, il est constant que la société STANE IMMOBILIER a conclu un contrat de vente par acte notarié en date du 08 juin 2016 portant sur un terrain avec Monsieur DOUMBIA Adama et c'est en vertu de ce contrat, qu'il a fait un paiement partiel de 50.000.000 Francs CFA sur le prix de vente ;

Eu égard au principe de la force obligatoire des contrats énoncé par l'article 1134 du code civil susmentionné, la demanderesse ne peut solliciter la restitution des prestations faites en exécution du contrat, que si ledit contrat a été résolu ou annulé et que les prestations faites peuvent encore être restituées ;

La société STANE IMMOBILIER sollicite le remboursement de la somme de 50.000.000 Francs CFA alors que le contrat de vente en vertu duquel elle a payé cette somme n'a pas été résolu ou annulé et continue de lier les parties et qu'elle ne fait pas non plus la demande de sa résolution ;

Sa demande doit, dès lors, être rejetée en l'état comme étant mal fondée en l'état ;

Sur le bien-fondé de la demande en paiement de la somme de

66.000.000 Francs CFA à titre de dommages et intérêts

La société STANE IMMOBILIER sollicite le paiement de la somme de 66.000.000 Francs CFA par Monsieur DOUMBIA Adama à titre de dommages et intérêts pour inexécution de ses obligations contractuelles ;

L'article 1147 du code civil dispose que « *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 ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* » ;

L'article 1149 du code civil précise que « *les dommages-intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après.* » ;

Suivant ces textes, le débiteur peut être condamné à des dommages-intérêts s'il commet une faute contractuelle qui consiste en l'inexécution de ses obligations ou dans le retard mis pour s'exécuter ; Le créancier doit cependant justifier les dommages-intérêts sollicités par la perte faite et le gain dont il a été privé suite à la défaillance de son débiteur ;

En l'espèce, Il est constant que Monsieur DOUMBIA Adama a, suivant acte notarié en date du 08 juin 2016, vendu le terrain urbain formant le lot 819 de l'ilot 100 bis du lotissement de M'badon M'pouto régularisation 1ère partie, d'une superficie de 849 m² à la société STANE IMMOBILIER alors qu'il n'en était pas le propriétaire ;

En effet, la société STANE IMMOBILIER qui avait pris possession du terrain a été évincé par le véritable propriétaire Monsieur DIOMANDE MAMADOU HAMED ;

Monsieur DOUMBIA Adama n'a donc pas pu transférer les droits de propriété sur le terrain vendu à la société STANE IMMOBILIER ; Or, le transfert de ces droits constituait la principale obligation à sa charge suite au contrat de vente conclu ; Le défendeur a donc failli à son obligation contractuelle ;

La société STANE IMMOBILIER soutient que du fait de Monsieur DOUMBIA Adama, elle a subi plusieurs préjudices qu'elle évalue à la somme totale de 66.000.000 Francs CFA décomposée comme suit :

- ✓ 6.000.000 FCFA correspondant au coût des coffrages qui ont été dégradés suite à l'arrêt des travaux de construction ;

- ✓ 35.000.000 Francs CFA correspondant au montant des loyers perdus du fait de l'arrêt des travaux de construction pendant quinze mois ;
- ✓ 20.000.000 Francs CFA représentant la plus-value du terrain supportée lors du rachat;
- ✓ 5.000.000 Francs CFA correspondant au coût des procédures judiciaires engagées, y compris les honoraires d'Avocat et frais d'Huissier de justice ;

Le tribunal constate à l'analyse des pièces produites au dossier de la procédure par le demandeur, que seule la plus-value du terrain de 20.000.000 Francs CFA par elle supportée est justifiée ;

Pour ce qui est des autres chefs de demandes, aucune des pièces produites ne permet de les justifier ;

Il sied dès lors de rejeter en l'état ces demandes, de ne retenir que la montant justifié de 20.000.000 Francs CFA et de condamner Monsieur DOUMBIA Adama à son paiement au profit de la demanderesse ;

Sur l'exécution provisoire

Les conditions de l'exécution provisoire n'étant pas réunies en l'espèce, il n'y a pas lieu de l'ordonner ;

Sur les dépens

Monsieur DOUMBIA Adama succombant, il doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit l'action de la société STANE IMMOBILIER ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne Monsieur DOUMBIA Adama à lui payer la somme de 20.000.000 Francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Déboute en l'état la société STANE IMMOBILIER du surplus de ses

demandes ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne Monsieur DOUMBIA Adama aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.//



300

71061 N



115% x 20 000 000 = 200 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 13 JUIN 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F°..... 45

N°..... 930 Bord..... 01

DEBET : 115% de 20 000 000 francs

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

[Signature]