

TA/DM/KV  
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 3856/2016

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
du 17/01/2019

Affaire :

- 1- Monsieur DIE FERDINAND
- 2- Monsieur IRIE GUILLAUME TIE BI
- 3- Monsieur TIE BI GOLY JEAN-CLAUDE
- 4- Monsieur TIE BI DIE Emmanuel
- 5- La Coopérative GAGUIKOUN  
(Marché DIE BI TIE)  
(M<sup>e</sup> VIEIRA Georges Patrick)

Contre

Monsieur AWADA ALI SALEH  
(M<sup>e</sup> NIAHOUA Serge Pamphile)

DECISION :

Contradictoire

Vu les jugements avant-dire-droit N°3856/2016 du 09/02/2017, N° 3856/2016 du 09/03/2017, N° 3856/2016 du 08/06/2017 ;

Reçoit Messieurs DIE Fernand, IRIE Guillaume Tié Bi, TIE Bi Goly Jean-claude et TIE Bi DIE Emmanuel en leur action ;

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résiliation du contrat de bail à construction conclu entre les demandeurs et Monsieur AWADA Ali Saleh en 2002 ;

Les déboute du surplus de leurs demandes ;

Condamne Monsieur AWADA Ali Saleh aux dépens de l'instance.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique du jeudi dix-sept janvier deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

Madame **GALE MARIA épouse DADJE** Messieurs **KOFFI YAO, N'GUESSAN GILBERT, DAGO ISIDORE, DICOH BALAMINE** et **TRAZIE BI VANIE EVARISTE**, Assesseurs ;

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

**1- MONSIEUR DIE FERDINAND**, né le 31 mai 1969 à Abidjan Cocody, Ingénieur commercial, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Yopougon, 10 BP 849 Abidjan 10 ;

**2- MONSIEUR IRIE GUILLAUME TIE BI**, né le 29 décembre 1972 à Abidjan Treichville, de nationalité ivoirienne, Transporteur, demeurant à Abidjan 10 BP 849 Abidjan 10 ;

**3- MONSIEUR TIE BI GOLY JEAN-CLAUDE**, né le 04 novembre 1977 à Abidjan Port-Bouët, Logisticien, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan 10 BP 849 Abidjan 10 ;

**4- MONSIEUR TIE BI DIE EMMANUEL**, né le 03 janvier 1980 à Abidjan Koumassi, Gendarme, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan 10 BP 849 Abidjan 10 ;

**5- LA COOPERATIVE GAGUIKOUN (Marché DIE BI TIE)**, au capital de 1.370.000 F/CFA, représentée par sa gérante, Madame TIE LOU Djenan Yvonne, née le 25 décembre 1981 à Gohitafla, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan 10 BP 849 Abidjan 10 ;

**Demandeurs** ayant pour conseil, **Maître VIEIRA Georges**

030419  
260419  
N.000



**Patrick**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, sis à Abidjan, Plateau Indénié, au 3, Rue des Fromagers, Immeuble CAPSY Indénié, 1<sup>er</sup> étage à gauche, 01 BP V 159 Abidjan 01, Tél. : 20.22.66.01/20.22.09.11, E-mail : cabinet.vieira@yahoo.fr ;

d'une part ;

Et

**MONSIEUR AWADA ALI SALEH**, né le 02 février 1957 à Aldoun/Liban, entrepreneur, de nationalité libanaise, demeurant à Abidjan Treichville zone 3, 10 BP 1684 Abidjan 10 ;

**Défendeur** représenté par son conseil, **Maître NIAHOUA Serge Pamphile**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan ;

d'autre part ;

Vu les jugements avant-dire-droit N°3856/2016 du 09/02/2017, N° 3856/2016 du 09/03/2017, N° 3856/2016 du 08/06/2017, le tribunal a ordonné le sursis à statuer ;

Suivant ordonnance de reprise d'instance N° 5036/2018, la cause a été appelée à l'audience du 27 décembre 2018, l'affaire étant en état d'être jugée a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 janvier 2019 ;

Advenue cette audience, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit.

### LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où le demandeur en ses moyens, fins et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier daté du 07 NOVEMBRE 2016, Messieurs DIE Fernand, IRIE Guillaume Tié Bi, TIE Bi Goly Jean-claude et TIE Bi DIE Emmanuel et la Coopérative Gaguikoun ont fait servir assignation à Monsieur AWADA Ali Saleh d'avoir à comparaître le 24 novembre 2016 devant le

Tribunal de commerce de ce siège pour s'entendre :

- déclarer leur action recevable et bien fondée ;
- prononcer la résiliation du contrat de bail à construction pour inexécution par le preneur de ses obligations contractuelles ;
- désigner un expert pour faire la reddition des comptes entre les parties au bail et fixer ce que de droit pour les compensations éventuelles à faire ;
- condamner le défendeur à leur payer la somme d'un 1.000.000.000 de F CFA à titre de dommages-intérêts pour le préjudice souffert ;
- le condamner aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de Maître Patrick Georges VIEIRA, avocat aux offres de droit ;

Les demandeurs expliquent au soutien de leur action que par l'arrêté n°962728/MLCVE/SDU du 6 décembre 1996, Monsieur DIE BI TIE a été attributaire de la parcelle de 4000 m<sup>2</sup> sise dans le voisinage de la voie Triomphale d'Adjamé et de la gare routière ;

Il y a installé un marché de produits vivriers dit marché DIE BI TIE, essentiellement animé par des femmes de la coopérative GAGU KOUN ;

A son décès, Monsieur AWADA Ali Saleh les a approchés pour les convaincre de conclure avec lui un bail pour édifier cinquante magasins sur le site ;

Ils ont adhéré au projet, et un bail à construction a été conclu pour vingt années consécutives ; Il a été stipulé dans le contrat que « *Le preneur se propose d'édifier sur le terrain loué un bâtiment en rez-de-chaussée comportant cinquante magasins à usage commercial* » ;

Les travaux de construction devaient se réaliser suivant un plan descriptif, un devis financier estimatif, être conformes aux prescriptions légales, réglementaires, aux règles de l'art et durer une année à dater de l'obtention du permis de construire;

A la fin des travaux projetés, il serait loisible au preneur de mettre en location ses magasins commerciaux mais pour une

période ne pouvant pas excéder celle du bail à construction ;

Finalement, ils se sont rendus compte qu'aucun des engagements contractuels à la charge du preneur n'a été bien exécuté ;

Il n'a fait ni plan, ni devis financier estimatif et n'a pas formulé de demande de permis de construire avant le début des travaux ;

En lieu et place de cinquante magasins, c'est seulement vingt-trois magasins que le preneur a édifiés durant plusieurs années au lieu d'une année convenue ;

Aux termes du contrat de bail, il devait verser un loyer cumulé de 15.000.000 F CFA à raison de 750.000 F CFA par mois ; Il n'a cependant versé que 5. 000.000 F CFA ;

Toutes les initiatives entreprises pour régler à l'amiable le différend né de l'exécution du contrat de bail à construction n'ont pu prospérer, ainsi que l'atteste le courrier du 18 octobre 2016 ;

Les demandeurs indiquent que le bail comportant une clause de résiliation qui stipule que « *le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, à défaut d'exécution d'un seul des engagements pris par Je preneur ou encore de l'une ou l'autre des conditions du bail, un mois après une mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse* », c'est à bon droit que sa résiliation est sollicitée ;

Le Tribunal prononcera donc la résiliation de la convention et ordonnera une expertise pour établir l'état financier de l'exécution du contrat et fera les compensations éventuellement ;

Les demandeurs soutiennent en outre que du fait de Monsieur AWADA Ali Saleh, ils ont subi des préjudices qu'il doit réparer à hauteur de la somme de 1.000.000.000 Francs CFA ;

Monsieur AWADA Ali Saleh résiste aux prétentions des demandeurs en expliquant qu'effectivement, un contrat de bail à construction le lie à ces derniers depuis 2002 ;

Il souligne qu'au cours de son exécution, ses cocontractants ont fait preuve de mauvaise foi, de sorte qu'il a eu à tenter

plusieurs procès contre eux comme l'attestent l'ordonnance de référé n° 518/08 du 11 avril 2008 et l'arrêt n°615/08 du 25 juillet 2008 ;

En exécution du contrat, il a versé aux ayants droit de feu DIE BI TIE la somme de 10.000.000 F CFA sur celle de 15.000.000 F CFA convenue sur le long dudit contrat ;

Il précise qu'alors que le bail à construction devait s'exécuter sur la superficie de 4000 m<sup>2</sup>, les demandeurs n'ont mis à sa disposition qu'une superficie de 2.726 m<sup>2</sup>, ce qui ne lui a permis de bâtir que vingt-trois magasins sur les cinquante à édifier, dont un leur est revenu conformément à la volonté des parties ;

Pis, il était quotidiennement troublé par une horde de commerçants installés par les demandeurs sur le site, ce qui d'ailleurs fait l'objet de la procédure de référé sus énoncée ;

Il conclut qu'il ne reconnaît pas avoir préjudicié aux intérêts des ayants droit de feu DIE BI TIE ;

Par jugement avant-dire-droit N° 3856/2016 du 09/03/2017, le tribunal a déclaré irrecevable l'action de la Coopérative Gaguikoun et reçu celle de Messieurs DIE Fernand, IRIE Guillaume Tié Bi, TIE Bi Goly Jean-claude et TIE Bi DIE Emmanuel ;

Le tribunal a ensuite ordonné une expertise immobilière à l'effet d'évaluer les constructions réalisées en application du contrat de bail à construction, en évaluer le coût et dire si elles ont été faites dans les règles de l'art ;

Il a également ordonné une expertise comptable à l'effet de faire la reddition des comptes entre les parties depuis le début de l'exécution du contrat de bail à construction à la date de la saisine du tribunal, le 24 novembre 2016 ;

Les rapports de ces deux expertises sont produits au dossier de la procédure ;

Monsieur AWADA Ali Saleh fait observer suite à ces rapports d'expertise que chacune des parties au contrat de bail est fautive dans son exécution ;

Il souligne que l'expertise a établi que les bailleurs ont

installé des tiers sur une superficie totale réelle de 2038 m<sup>2</sup> et qu'ils n'ont mis à sa disposition qu'un espace de 688 m<sup>2</sup> en lieu et place de celui de 4000m<sup>2</sup> convenu dans le contrat de bail à construction de 2002 ; Ce faisant, ils ont fait preuve d'une mauvaise foi caractérisée ;

Il indique que ceux-ci poursuivent en 2017, la résiliation du bail pour récupérer les 23 Magasins évalués par l'expert à 114.324.000 FCFA pour en assurer eux-mêmes la gestion et ce, avant le terme du bail fixé en 2022 ;

Ils lui reprochent d'avoir suffisamment tiré profit des constructions en percevant comme prévu au contrat, les loyers des magasins depuis 2003 ;

Monsieur AWADA Ali Saleh précise qu'il a arrêté de faire les paiements convenus aux demandeurs depuis le 04 août 2003 pour protester contre la violation par son cocontractant des clauses du contrat ;

Il argue à cet effet de ce que c'est en considération de la construction et de l'exploitation de 50 magasins sur 4000 m<sup>2</sup> qu'il avait été convenu de payer un loyer annuel de 750.000 F CFA pendant 20 ans soit 15.000.000 F CFA pour la durée total du bail ;

Or, avec 23 magasins exploités, l'équilibre du contrat est rompu au profit de bailleur puisqu'il ne reçoit paiement que des occupants d'un espace de 2038 m<sup>2</sup>, ce qui fait un manque à gagner pour lui ;

Il affirme que pour les 23 magasins exploités, il ne peut payer qu'un loyer 6.900.000 F CFA sur 20 ans ;

Monsieur AWADA Ali Saleh fait remarquer par ailleurs, qu'en cas de résiliation du bail à construction, les demandeurs ne pourraient obtenir son expulsion puisqu'il a obtenu un arrêté municipal N°2017/022/C.ADJ/SG portant autorisation provisoire d'occupation du domaine public sur la superficie de 2726 m<sup>2</sup> contre paiement d'une taxe annuelle de 8.178.000 F CFA, pris à son profit par le Maire de la Commune d'Adjamé ;

Il conclut que le tribunal devra donner acte de la résiliation de plein droit du contrat de bail à construction liant les parties suite à la reprise du site par la Mairie d'Adjamé le 28 décembre 2016 ;

Le tribunal a rendu un autre jugement avant-dire-droit N° 3856/2016 du 08/06/2017 par lequel il a constaté l'existence d'une question préjudicielle née de la présence au dossier de la procédure de trois actes administratifs en conflit et susceptibles d'influencer la décision du tribunal ; Il a sursis à statuer sur le mérite des chefs de demande de l'instance et a invité les parties à se pourvoir devant la chambre administrative de la Cour Suprême afin qu'il soit dit lequel de ces actes a la prééminence ;

La Chambre administrative ayant vidé sa saisine suite au recours pour excès de pouvoir formé par Dié Fernand et autres contre l'arrêté N°82 du 23 décembre 2016 du Maire de la commune d'Adjamé portant retrait à monsieur DIE BI TIE de la parcelle du domaine public de 2.726 m2 sise dans la zone de rénovation de la voie triomphale d'Adjamé, le Président du tribunal de commerce a ordonné la remise au rôle de l'affaire ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

Par les jugements avant-dire-droit ci-dessus mentionnés, le tribunal a déclaré statuer contradictoirement, en premier ressort, déclaré irrecevable l'action de la Coopérative Gaguikoun et déclaré Messieurs DIE Fernand, IRIE Guillaume Tié Bi, TIE Bi Goly Jean-claude et TIE Bi DIE Emmanuel recevables en leur action ;

### **Au Fond**

#### **Sur la résiliation du contrat de bail à construction**

Les demandeurs sollicitent la résiliation du contrat de bail à construction liant les parties sur le fondement de l'article 11 dudit contrat au motif que Monsieur AWADA Ali Saleh, le preneur, n'a pas exécuté ses obligations contractuelles ;

Celui-ci estime que le contrat est résilié de plein droit suite à la reprise du site par la Mairie d'Adjamé le 28 décembre 2016 ;

L'expert immobilier conclut ainsi dans son rapport d'expertise « *Les travaux n'ont pas été exécutés dans les règles de l'art en raison des désordres ou malfaçon relevés sur les bâtiments regroupant les 23 magasins existants.*

*Ces malfaçons nécessitent des travaux de remise en état qui incombent en réalité au constructeur.*

*Le coût des constructions actuelles, 23 magasins s'établi à 114.324.000 F CFA. » ;*

*Quant à l'expert-comptable, il conclut son expertise en ces termes « Aux termes de l'exploitation des documents reçus, nous pouvons attester que Monsieur AWADA Ali Saleh s'est acquitté du loyer dû aux ayants droit de feu DIE BI TIE à hauteur de la somme de 10.000.000 F CFA.*

*La somme restant à verser par Monsieur AWADA Ali Saleh en vertu du contrat de bail à construction est de 5.000.000 F CFA. » ;*

*Il ressort de ces rapports d'expertises, que chacune des parties au contrat de bail n'a pas exécuté convenablement ses obligations résultant des stipulations dudit contrat ;*

*L'article 1184 du code civil dispose que « 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 » ;*

*Le manquement à ses obligations contractuelles par l'une des parties, suivant l'article 1184 ci-dessus cité, peut entraîner la résolution du contrat à la demande de la partie envers laquelle l'obligation n'a pas été exécutée ;*

*L'article 11 du contrat de bail à construction liant les parties dispose que « le présent bail à construction sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, à défaut d'exécution d'un seul des engagements pris par le preneur ou encore de l'une ou l'autre des conditions du bail, un mois après une mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse. » ;*

Cette disposition constitue une clause résolutoire insérée par les parties dans leur contrat ;

Or, il est constant que chacune des parties au contrat a manqué à ses obligations contractuelles à tel point que l'exécution du contrat ne peut être poursuivie suivant les stipulations qui y ont été faites ;

En effet, les demandeurs n'ont pas mis à la disposition de Monsieur AWADA Ali Saleh toute la superficie convenue pour édifier les constructions ;

Celui-ci pour sa part, n'a pas édifié l'entièreté des constructions convenues et celles qu'il a pu faire, ne l'ont pas été dans les règles de l'art puisqu'elles présentent des malfaçons comme constaté par l'expert immobilier ;

En outre, les parties sont d'accord, tout en se fondant sur des motifs différents, pour la rupture du contrat de bail à construction les liant ;

Il sied dans ces conditions, de faire droit à la demande en prononçant la résiliation dudit contrat ;

#### **Sur le paiement de dommages-intérêts**

Les demandeurs sollicitent le paiement de dommages-intérêts à hauteur de la somme de 1.000.000.000 F CFA par Monsieur AWADA Ali Saleh pour inexécution de ses obligations contractuelles ;

Il convient cependant d'indiquer que les demandeurs ayant eux-mêmes manqué à leurs obligations contractuelles, ils sont mal venus à solliciter des dommages-intérêts pour inexécution de celles de leur cocontractant ;

Il sied dès lors de déclarer leur demande mal fondée et de la rejeter ;

#### **Sur les dépens**

Le défendeur succombant, il doit supporter les dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

Vu les jugements avant-dire-droit N°3856/2016 du 09/02/2017, N° 3856/2016 du 09/03/2017, N° 3856/2016 du 08/06/2017 ;

Reçoit Messieurs DIE Fernand, IRIE Guillaume Tié Bi, TIE Bi Goly Jean-claude et TIE Bi DIE Emmanuel en leur action ;

Les y dit partiellement fondés ;

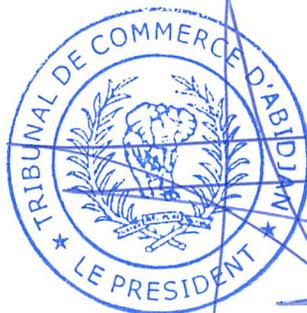
Prononce la résiliation du contrat de bail à construction conclu entre les demandeurs et Monsieur AWADA Ali Saleh en 2002 ;

Les déboute du surplus de leurs demandes ;

Condamne Monsieur AWADA Ali Saleh aux dépens de l'instance.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.**



*[Handwritten signature in blue ink, partially obscured by a scribble]*

N° 002 00 282799

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 27 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 25

N° 505 Bord 2071 25

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

*[Handwritten signature in blue ink]*

SECRET  
D. R. 10 000 000  
EMERGENCY  
RECEIVED  
LA BOUTEILLE  
LE CHIEF DE BOUTEILLE  
LE CHIEF DE BOUTEILLE