

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^e VIEIRA Georges Patrick)

Contre

Monsieur AWADA ALI SALEH
(M^e 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
or vira
260419 or
N. om

Patrick, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, sis à Abidjan, Plateau Indénié, au 3, Rue des Fromagers, Immeuble CAPSY Indénié, 1^{er} 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 m² 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 m², les demandeurs n'ont mis à sa disposition qu'une superficie de 2.726 m², 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 m² et qu'ils n'ont mis à sa disposition qu'un espace de 688 m² en lieu et place de celui de 4000m² 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 m² 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 m², 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 m² 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 demeurer 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 ;

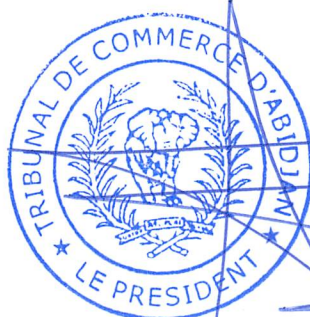
Prononce la résiliation du contrat de bail à construction conclu entre les demandeurs et Monsieur AWADA Ali Saleh en 2002 ;

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./.



N° 00282799

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

PI. [Signature]

[illegible]