

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
RG N°3901/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Affaire :

Monsieur ATCHA DJAMA MATHIEU  
(Maître PHILIPPE KOUDOU-GBATE)

C/

La Société J. INVEST CORPORATE  
(Maître COMLAN SERGE PACOME  
ADIGBE)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de monsieur ATCHA Djama Mathieu ;

Prononce la résolution du contrat d'aménagement et de lotissement du 03 Juillet 2013 liant les parties ;

**AVANT DIRE DROIT**

Ordonne une expertise, à l'effet de déterminer la plus-value apportée par la société J. INVEST CORPORATE SA à la parcelle de terrain objet du contrat de bail du 03 Juillet 2013 et d'arrêter le montant des sommes d'argent perçues par cette dernière au titre des cessions de lots formant ledit immeuble ;

Désigne à cet effet, monsieur BAMBA MOUSSA, Ingénieur en bâtiment, Tél : 20 22 54 88/89 Et ;

Lui impartit un délai de trente (30) jours à compter de la notification pour déposer son rapport d'expertise ;

Dit que l'avance des frais d'expertise sera supportée par la société J. INVEST CORPORATE SA ;

Dit que cette expertise sera réalisée sous le contrôle du Juge ZUNON JOËL ;

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 JANVIER 2019**

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,  
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE, Greffier;

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

**Monsieur ATCHA DJAMA MATHIEU**, né le 01 janvier 1954 à Abidjan-Djibi, propriétaire terrien, planteur, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Djibi village ;

Ayant élu domicile en l'étude **Maître PHILIPPE KOUDOU-GBATE**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody cité des arts « 323 logements » rue des bijoutiers, bâtiment A, escalier A, 1<sup>er</sup> étage, porte à gauche, 01 BP 5806 Abidjan 01, Téléphone : 22-48-09-79/07-47-91-19 ;

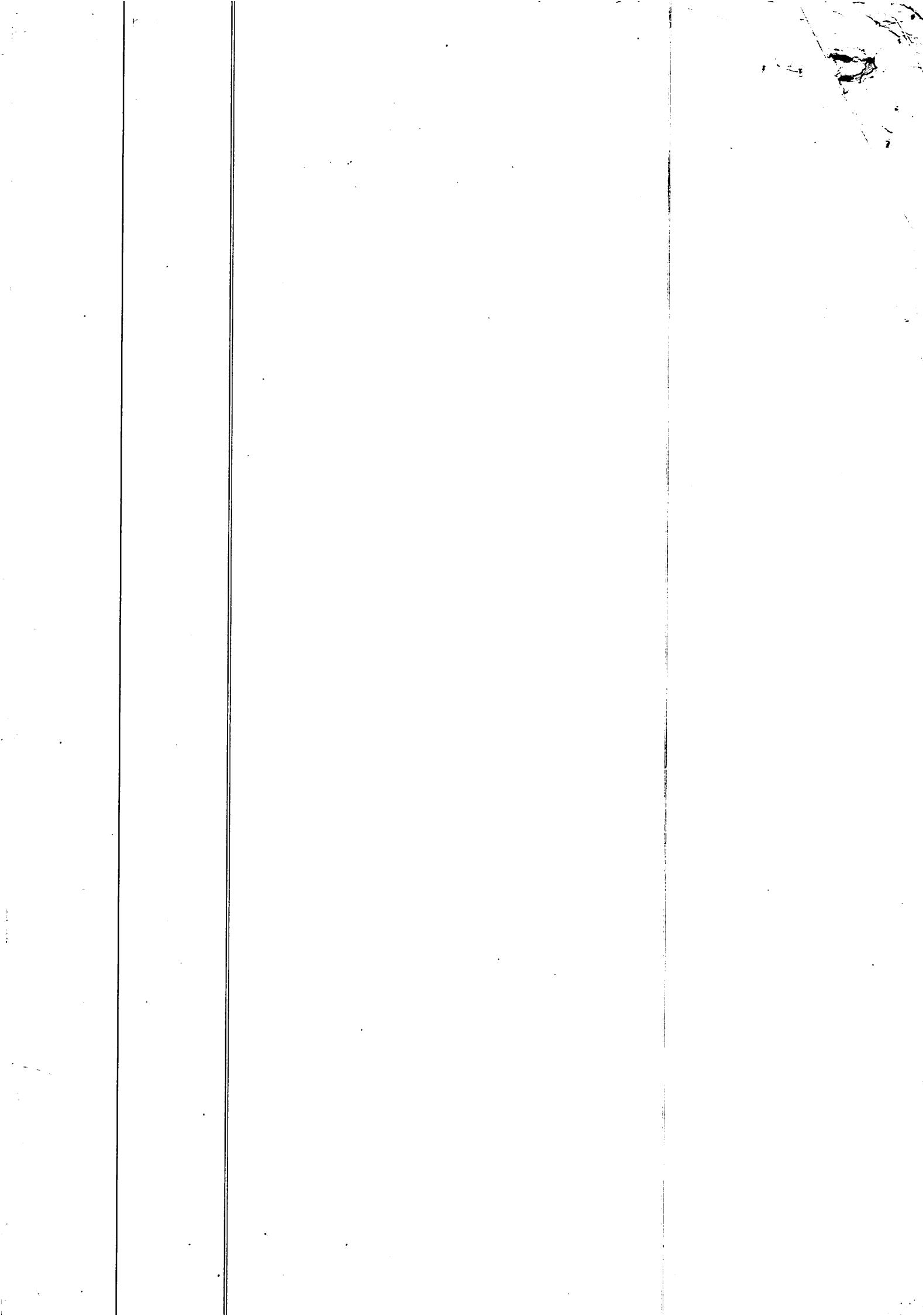
Demandeur;

D'une part ;

**La Société J. INVEST CORPORATE**, Société Anonyme, ayant son siège social à Abidjan Cocody II Plateaux, Boulevard Latrille, face à la SBCI, non loin de SOCOCE, 04 BP 2350 Abidjan 04, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur LAGUI Kouassi Joachim, son Directeur Général ;

Laquelle a élu domicile en l'étude de **Maître COMLAN SERGE PACOME ADIGBE**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau, Avenue Lamblin

1  
M 19  
en 12m



Renvoie la cause et les parties à l'audience du 20 février 2019 à cette fin ;

Réserve les dépens.

EDEN-9<sup>ème</sup> étage porte 92, 04 BP 544 Abidjan 04,  
Téléphone : 20-22-71-72 ;

Défenderesse ;

D'autre  
part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 22 novembre 2018, la cause a été appelée puis renvoyée au 28 novembre 2018 devant la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOU CONCLE par une ordonnance de clôture N°1516/2018 puis l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 26 décembre 2018 ;

A cette date, Le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 30 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

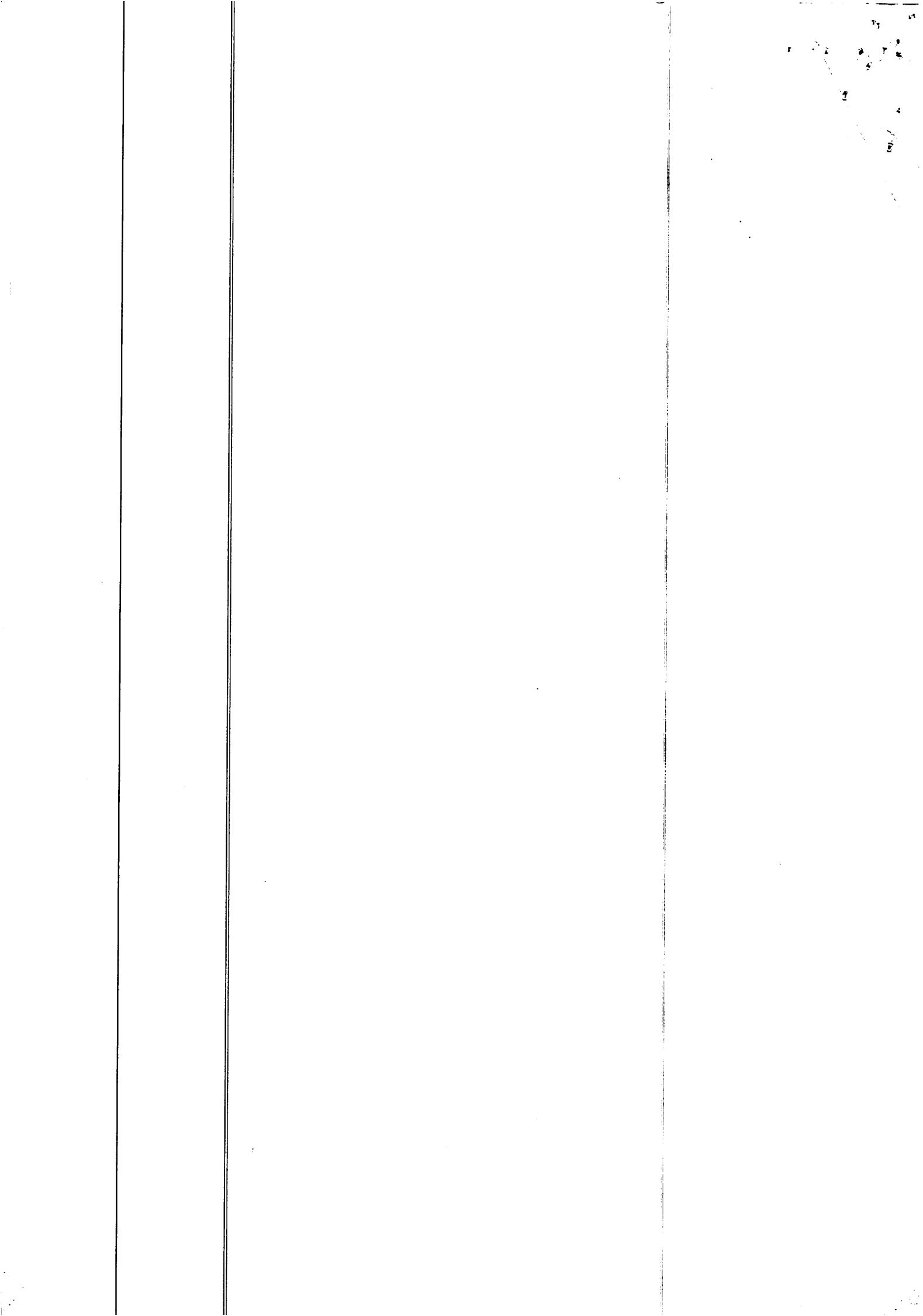
Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit du 05 Novembre 2018, monsieur ATCHA Djama Mathieu a fait servir assignation à la société J. INVEST CORPORATE SA d'avoir à comparaître le 22 Novembre 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résolution du contrat d'aménagement foncier et de lotissement du 03 Juillet 2013 les liant ;
- Ordonner la remise en état du site aux frais de la société J. INVEST CORPORATE SA ;
- Condamner la défenderesse à lui restituer les



sommes d'argent perçues au titre de la vente des parcelles de terrain objet de leur contrat, après avoir ordonné à celle-ci de lui faire l'état des opérations desdites parcelles de terrain ;

- Ordonner la cessation de troubles de jouissance sous astreinte comminatoire de 1.000.000 F CFA ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, monsieur ATCHA Djama Mathieu expose que par contrat du 03 Juillet 2013, il a confié à la société J. INVEST CORPORATE SA, les opérations d'aménagement et de lotissement de sa parcelle de terrain villageoise d'une superficie de 26 hectares sise à Cocody Dibi-Village ;

Il précise que ces travaux d'aménagement et de lotissement devaient être achevés et livrés dans un délai de deux ans à compter du 03 Juillet 2013, soit au plus tard le 04 Juillet 2015, tel que cela résulte de l'article 10 de leur convention ;

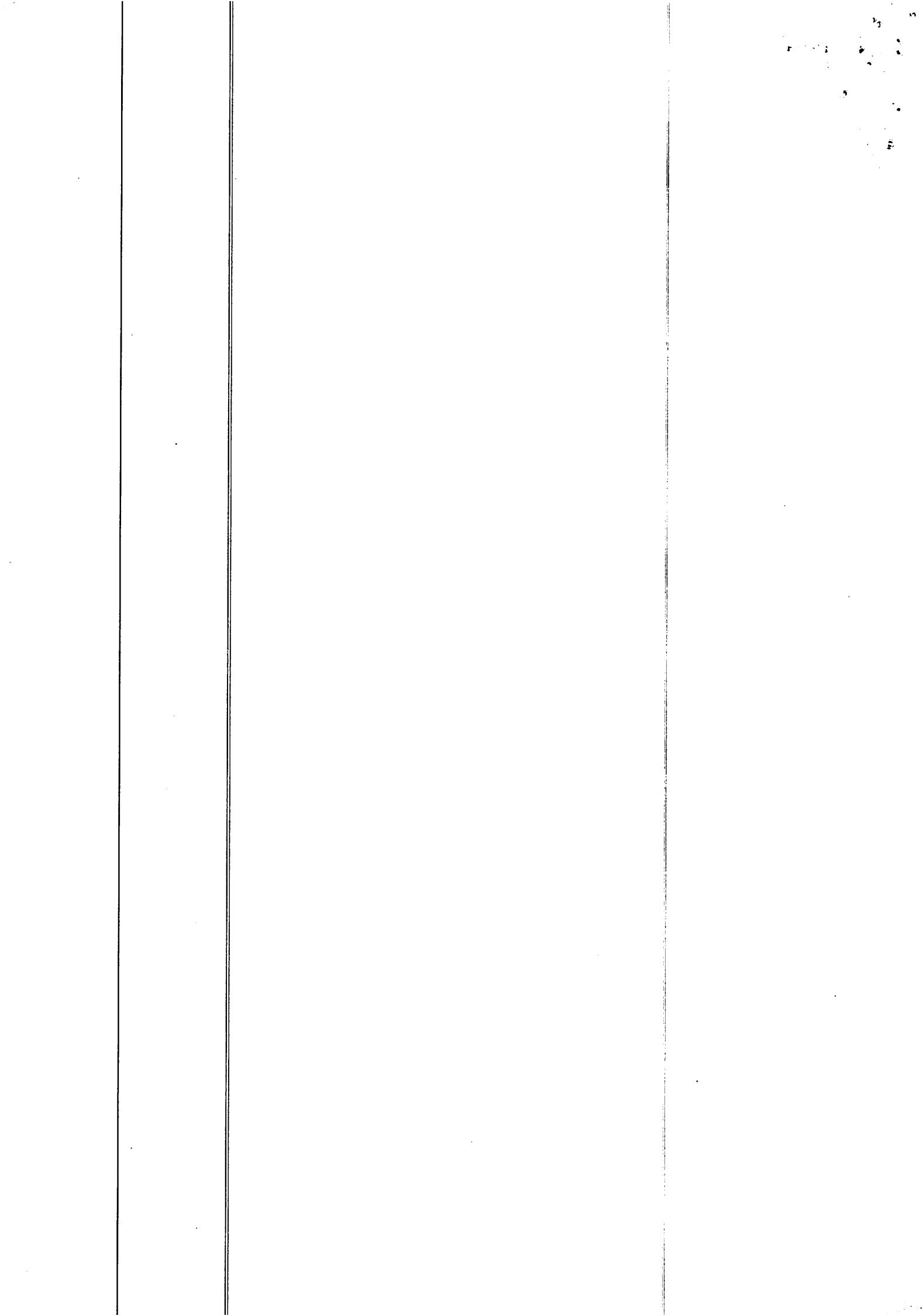
Toutefois, il fait noter qu'à l'expiration de ce délai, la défenderesse n'a ni achevé, ni livré les travaux convenus, de sorte qu'il a dénoncé leur convention par courrier du 13 Juin 2018 ;

Il indique que la défenderesse ne l'a jamais informée de ce qu'elle rencontrait des difficultés dans l'exécution de leur convention ;

Aussi, le demandeur soutient qu'il n'a jamais consenti verbalement à une prorogation de ladite convention, encore que toute prorogation ne pouvait valablement intervenir que par écrit, notamment, à travers un avenant, conformément à l'article 7 de ladite convention ;

Par ailleurs, il avance que la société J Invest a procédé à la vente de plusieurs parcelles de terrain objet de leur contrat, alors même qu'ils ont décidé que les lots devant revenir à chacun d'eux, seraient déterminés après la livraison des travaux ;

Dans ces conditions, il estime que sans avoir livré les travaux convenus, la défenderesse ne pouvait valablement procéder à la cession desdites parcelles de terrain, sans violer l'article 12 de leur convention ;



Au demeurant, il souligne que celle-ci est tenue de lui en reverser le prix de cession, sur un compte en banque qu'elle devait ouvrir en son nom et pour son compte en sa qualité de propriétaire terrien, conformément à l'article 14 de la convention en cause ;

De même, le demandeur prétend qu'il a demandé 10 lots à la défenderesse, non pas parce qu'il avait l'intention de poursuivre leur relation contractuelle, mais seulement, dans le but de voir celle-ci lui restituer le prix de vente de ses parcelles de terrain ;

S'appuyant sur ces arguments, monsieur ATCHA Djama Mathieu conclut que la société J Invest a manqué à ses obligations relatives à leur convention d'aménagement et de lotissement ;

Ainsi, sur le fondement de l'article 1184 du code civil, il prie la juridiction de céans de prononcer la résolution de ladite convention et de condamner la défenderesse à lui reverser les prix des parcelles de terrain qu'elle a cédées de façon illicite ;

Il sollicite également la cessation de tout trouble de jouissance, sous astreinte comminatoire de 1.000.000 F CFA par jour de retard et l'exécution provisoire de la décision ;

En réplique, la société J. INVEST CORPORATE SA explique qu'elle n'a pu achever et livrer les travaux convenus dans le délai de deux ans imparti, en raison de circonstances indépendantes de sa volonté, particulièrement, d'un cas de force majeure ;

En effet, elle fait savoir que le Ministère de la Construction lui a révélé qu'une importante partie de la parcelle à lotir faisait l'objet d'une servitude, en ce qu'elle empiétait sur le parc dit parc d'Adjin ;

Elle relève avoir porté cette information à la connaissance de monsieur ATCHA Djama Mathieu, qui selon elle, avait retenu par devers lui ladite information au moment de la conclusion de leur convention ;

Ainsi, elle prétend qu'elle a été contrainte de suspendre les travaux portant sur la partie de la parcelle de terrain frappée de servitude, jusqu'à ce que celle-ci soit levée par



l'administration ;

Malheureusement, selon elle, ladite servitude n'a pas été levée dans le délai imparti pour la livraison de l'ouvrage ;

Elle déclare que c'est pour cette raison, que l'ouvrage n'a pu être livré dans le délai de deux ans convenu ;

En tout état de cause, la société J. INVEST CORPORATE SA estime que monsieur ATCHA Djama Mathieu a consenti tacitement à la prorogation de leur contrat, motif pris de ce qu'au-delà du délai de livraison de l'ouvrage, ce dernier a continué à percevoir les droits de purges coutumier ;

A son sens, ce consentement, bien qu'ayant été donné de façon verbal, est régulier, et produit des effets juridiques conformément à l'article 1134 du code civil ;

Elle ajoute que le demandeur lui a demandé 10 lots, alors que suivant leur convention, ils ont décidé que les lots ne lui seront donnés qu'à la livraison de l'ouvrage ;

Ainsi, pour elle, en ayant réclamé ces lots au-delà du délai imparti pour l'exécution de leur convention, et alors qu'elle n'avait pas encore achevé les travaux, monsieur ATCHA Djama Edmond a manifesté implicitement sa volonté de poursuivre la relation contractuelle ;

Pour attester de ces prétentions, elle renvoie aux carnets de caisse et courrier du 22 Juin 2018 produits au dossier ;

En outre, elle fait valoir que l'ouverture d'un compte au nom et pour le compte du demandeur ne se justifie, qu'après la livraison de l'ouvrage, ce, conformément à l'article 14 de la convention en cause ;

Pour toutes raisons, elle prie la juridiction de céans de rejeter la demande en résolution du contrat, comme étant mal fondée ;

Par ailleurs, la société J. INVEST CORPORATE SA rappelle que suivant la convention en cause, les lots seront partagés à la livraison de l'ouvrage ;

Dès lors, elle prétend qu'en l'état, le demandeur ne peut prouver que les lots qu'elle a cédés sont ceux qui sont censés lui revenir ;

Elle en déduit, que ce dernier ne peut valablement lui réclamer le prix de cession desdits lots ;

Au regard de tout ce qui précède, elle plaide le rejet de l'action de monsieur ATCHA Adja Mathieu ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

Monsieur ATCHA Djama Mathieu 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**

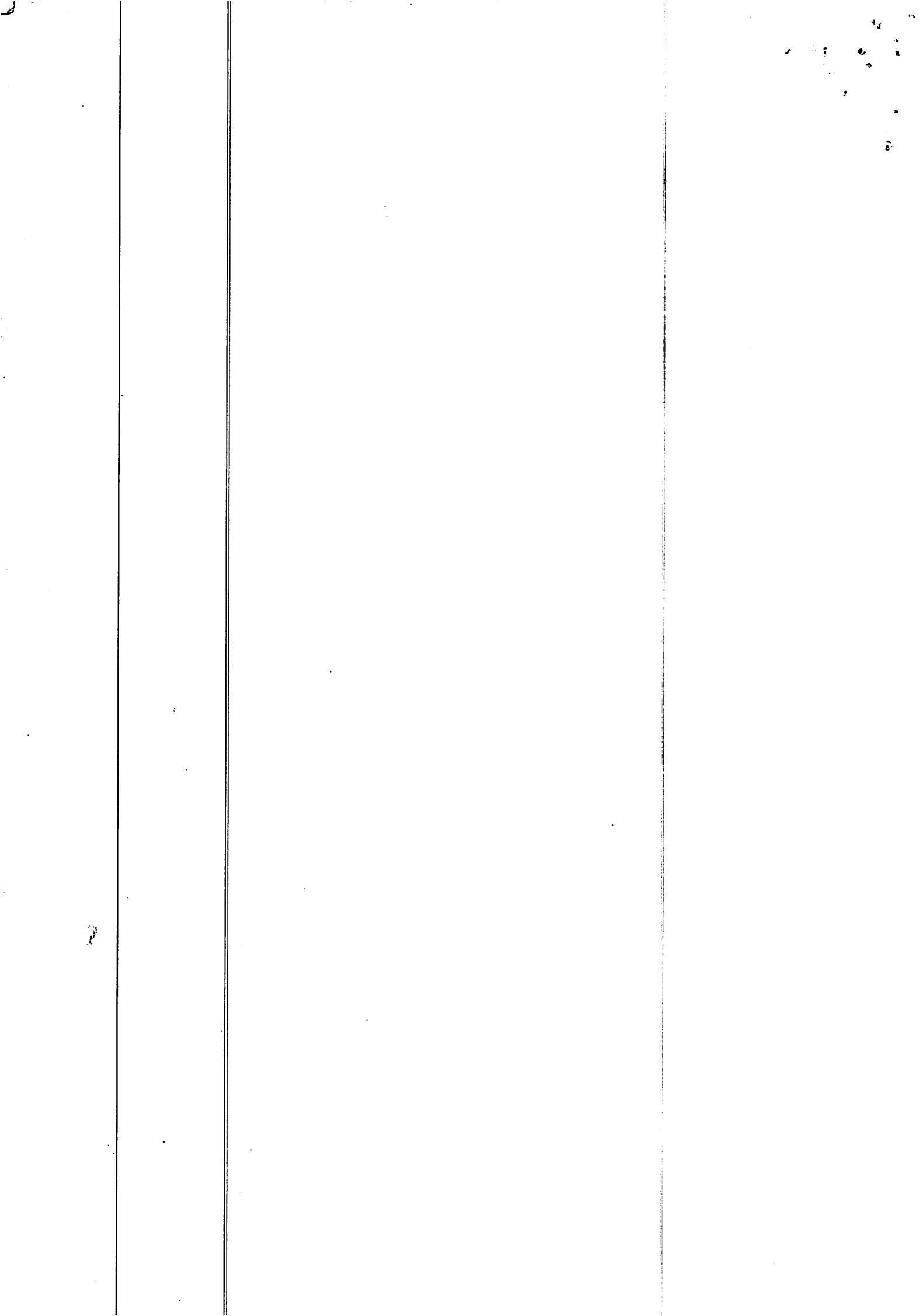
L'action a été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

## **AU FOND**

#### **Sur le bienfondé la demande en résolution**

Monsieur ATCHA Djama Mathieu sollicite la résolution du contrat de bail le liant à la société J. INVEST CORPORATE SA, arguant que cette dernière n'a pas livré les travaux d'aménagement et de lotissement de sa parcelle de terrain



dans les délais convenus ;

Pour s'opposer à cette demande, la société J Invest Corporate SA avance que son inexécution est due à un cas de forme majeure découlant de l'existence d'une servitude sur la parcelle de terrain en cause ;

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

Il s'ensuit, que l'inexécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique peut entraîner la résolution dudit contrat si l'autre partie en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il résulte du contrat d'aménagement foncier et de lotissement du 03 Juillet 2013, ainsi que des déclarations des parties, que la société J. INVEST CORPORATE SA disposait d'un délai de deux ans à compter de la signature dudit contrat, pour livrer les travaux convenus ;

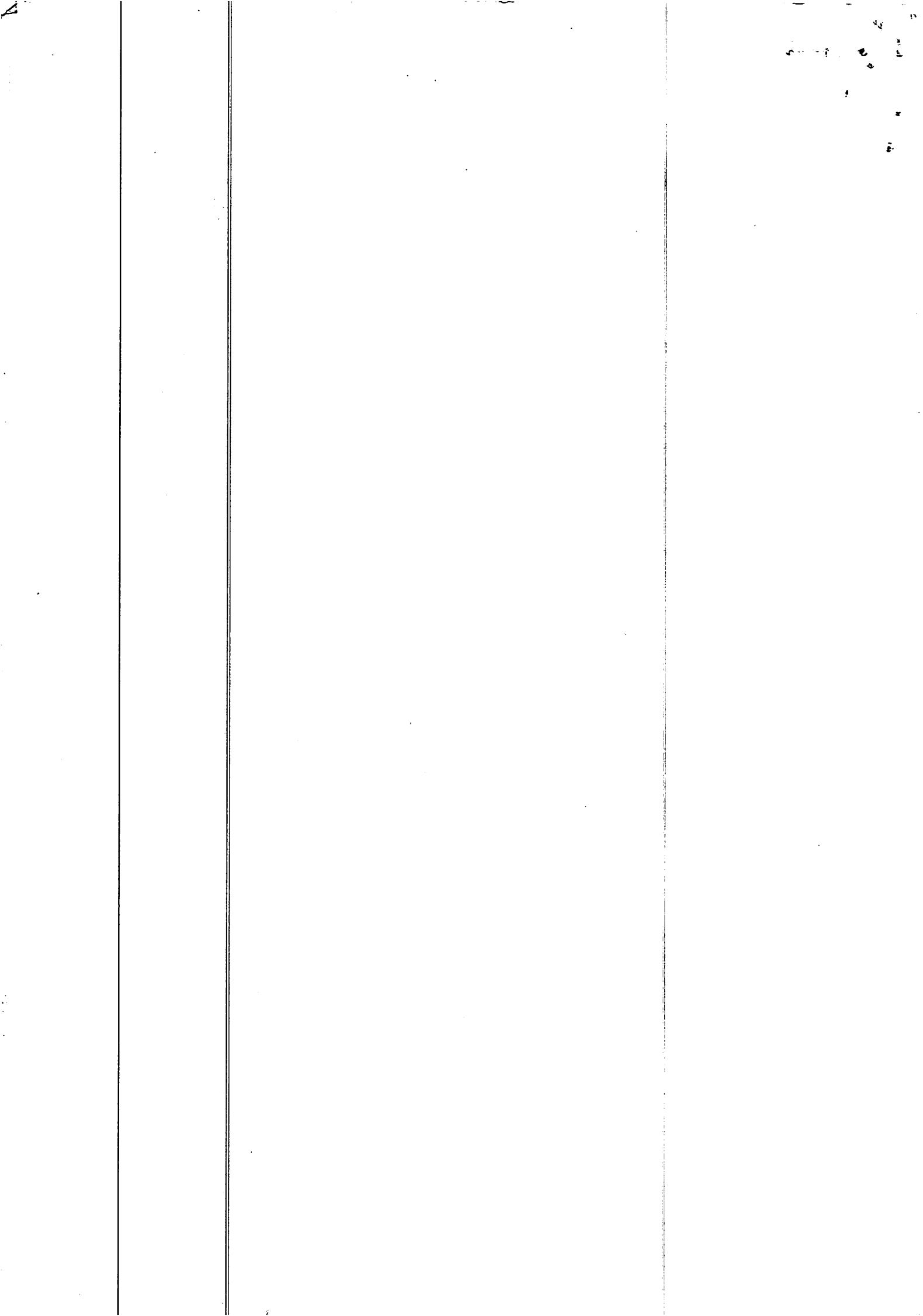
Ainsi, la date butoir de livraison de ces travaux a expiré au mois de Juillet 2015 ;

Toutefois, il est acquis aux débats, pour n'avoir pas fait l'objet de contestation sur ce point, que jusqu'à ce jour, la société J Invest n'a pas procédé à la livraison desdits travaux ;

Il s'ensuit, qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles d'autant que la force majeure qu'elle invoque pour s'exonérer de toute faute, n'est attestée par aucun élément de preuve ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer monsieur ATCHA Adja Mathieu bien fondé en sa demande et y faire droit, en prononçant la résolution du contrat liant les parties ;

**Sur le bienfondé des demandes en restitution, à la remise en état de la parcelle de terrain objet du contrat et au remboursement des fonds perçus**



Monsieur ATCHA Djama Mathieu sollicite la restitution de la parcelle de terrain dans l'état dans lequel elle se trouvait avant la conclusion du contrat, ainsi que le remboursement des fonds perçus par la société J. INVEST CORPORATE SA, relativement à la vente de plusieurs parcelles de terrain à lotir ;

Le contrat liant les parties ayant été résolu, celles-ci sont remises en l'état quo ante, c'est-à-dire en l'état initial dans lequel elles se trouvaient avant la conclusion du contrat ;

Ainsi, la société J. INVEST CORPORATE SA devra restituer la parcelle de terrain objet du contrat à monsieur ATCHA Djama Mathieu ;

Néanmoins, il est acquis que la société J Invest a réalisé des travaux de morcellement et de bornage sur l'immeuble dont s'agit ;

Dans ces conditions, en contrepartie de la restitution de ladite parcelle de terrain et avant même que cette restitution ne soit faite, monsieur ATCHA Djama Mathieu devra nécessairement rembourser le coût des travaux réalisés par la société J. INVEST CORPORATE SA sur le site objet de leur contrat ;

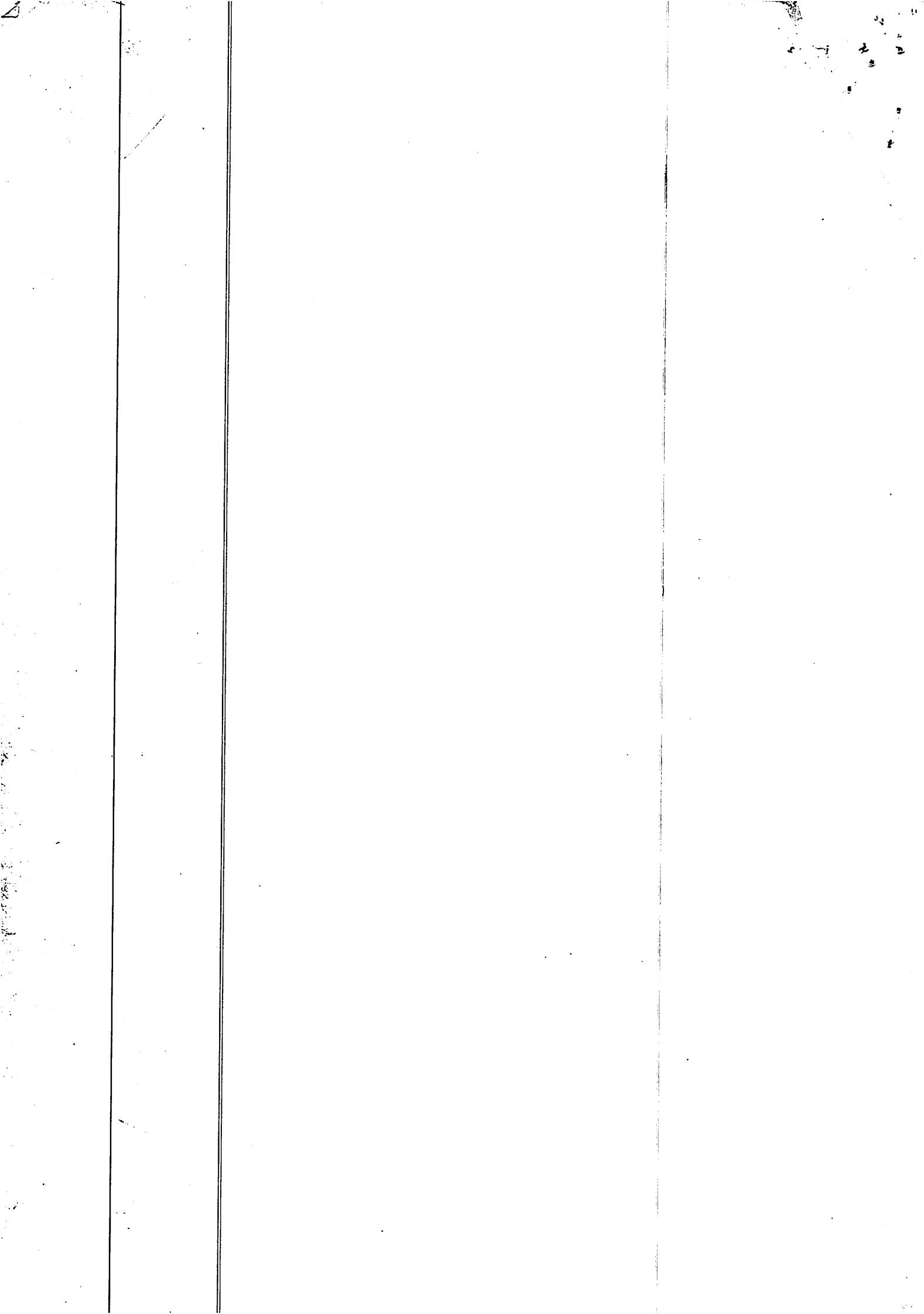
Toutefois, les travaux réalisés et leur coût, ne peuvent être utilement déterminés que par un expertise réalisée par un homme de l'art ;

En outre, il est constant comme résultant des attestations de cession produites au dossier, que la société J. INVEST COROPORATE SA a cédé à des tiers, plusieurs parcelles de terrain objet de la convention ;

Il est établi, que monsieur ATCHA Djama Mathieu sollicite qu'elle lui reverse les sommes d'argent perçues au titre de ces cessions ;

Cependant, la juridiction de céans n'est également pas en mesure de déterminer de manière certaine, les sommes reçues par la société J. INVEST CORPORATE SA dans le cadre desdites cessions ;

C'est pourquoi, au vu tout ce qui précède, et pour une meilleure appréciation des faits de la cause, il convient, par un jugement avant dire-droit, d'ordonner une expertise immobilière et de désigner monsieur BAMBA MOUSSA, expert immobilier, à l'effet de déterminer la plus-value apportée par la société J. INVEST CORPORATE SA à la parcelle de terrain objet du contrat de bail du 03 Juillet 2013 et d'arrêter le montant des sommes d'argent perçues par cette dernière au titre des cessions de lots formant ledit immeuble ;



Il convient de mettre l'avance des frais à la charge de la société J. INEST CORPORATE SA qui y a intérêt ;

**Sur les dépens**

Le tribunal n'ayant pas vidé sa saisine, il y a lieu de réserver les dépens.

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur ATCHA Djama Mathieu ;

Prononce la résolution du contrat d'aménagement et de lotissement du 03 Juillet 2013 liant les parties ;

**AVANT DIRE DROIT**

Ordonne une expertise, à l'effet de déterminer la plus-value apportée par la société J. INVEST CORPORATE SA à la parcelle de terrain objet du contrat de bail du 03 Juillet 2013 et d'arrêter le montant des sommes d'argent perçues par cette dernière au titre des cessions de lots formant ledit immeuble ;

Désigne à cet effet, monsieur BAMBA MOUSSA, Ingénieur en bâtiment, Tél : 20 22 54 88/89

Lui impartit un délai de trente (30) jours à compter de la notification pour déposer son rapport d'expertise ;

Dit que l'avance des frais d'expertise sera supportée par la société J. INVEST CORPORATE SA ;

Dit que cette expertise sera réalisée sous le contrôle du Juge ZUNON JOËL ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 20 février 2019 à cette fin ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 26.FEV.2019.....  
REGISTRE A.J Vol..... F°.....  
N° ..... Bord.....  
REÇU : GRATIS  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*[Signature]*

358 477 25