

APPEL N° 1259 DU 08/05/19

REPUBLICHE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0906/2019

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE du  
16/05/2019

Affaire :

Monsieur KOUEDAN ANGE-  
PAUL

(le Cabinet GUIRO &  
ASSOCIES)

Contre

La société Agricole d'Abobo dite  
SABO

(SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA  
& ASSOCIES)

DECISION :

Contradictoire

Déclare Monsieur KOUEDAN  
ANGE-PAUL recevable en son  
action ;

Avant-dire-droit :

Ordonne aux parties de produire le  
protocole d'accord en date du 01<sup>er</sup>  
Juillet 2004 ;

Réserve l'examen de la demande  
aux fins de condamnation de la  
défenderesse à payer la valeur  
actuelle des lots ;

Renvoie les parties et la cause à  
l'audience du 23 mai 2019 pour  
production de pièces ;

Réserve les dépens.

### AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 MAI 2019

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

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

**Messieurs KOFFI YAO, N'GUESSAN BODO, DICOH BALAMINE,  
DAGO ISIDOR, DOSSO IBRAHIMA, TRAZIE BI VANIE EVARISTE,**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance **Maître N'ZAKIRIE PAULE EMILIE épouse EKLOU**,  
Greffier ;

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

**Monsieur KOUEDAN ANGE-PAUL** né le 19 Septembre 1957 à Abidjan,  
administrateur de société, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Anonkoua-  
Kouté commune d'Abobo

**Demandeur** représenté par **le Cabinet GUIRO & ASSOCIES**, Avocats à  
la Cour, sis à Abidjan Cocody, bd de France immeuble APPY, escalier B,  
2eme étage, 08 BP 1256 Abidjan 08, tel/fax : 22 44 39 03, email :  
[cabguiro2007@yahoo.fr](mailto:cabguiro2007@yahoo.fr) ;

Et D'une part ;

**La société Agricole d'Abobo dite SABO**, sarl au capital de 16.000.000  
F CFA inscrite au RCCM sous le numéro 10245-Abidjan RCI 04 BP 404  
Abidjan 04, Tel : 20-39-0915/ 20-39-09-45 prise en la personne de ses  
cogérants en leurs bureaux ;

**Défenderesse** représentée par la **SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA &  
ASSOCIES**, Société d'Avocats, y demeurant 118, Rue PITOT, Cocody  
Danga, 08 BP 1933 Abidjan 08, Téléphone (+225) : 22.48.37.57/  
22.44.91.84/ 22.43.33.34, Fax :(+225) 22.44.91.83/ 22.11.05.79, e-mail :  
[infos@scpa-sakho.net](mailto:infos@scpa-sakho.net)

D'autre part ;

Enrôlée le 12 mars 2019, pour l'audience publique du 14 mars 2019, l'affaire a été appelée;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge KOFFI YAO et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 18 avril 2019 pour retour après instruction;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 536/2019 ;

A l'audience du 18 avril 2019, la cause a été mise en délibéré au 02 mai 2019, délibéré prorogé au 09 mai 2019 ;

A cette audience, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 16 mai 2019 ;

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

#### **LE TRIBUNAL**

Ouï les parties en leurs demandes, moyens et fins ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier de la procédure ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par un exploit d'huissier en date du 05 Mars 2019, Monsieur KOUEDAN ANGE-PAUL a fait servir assignation à la société Agricole d'Abobo dite SABO à comparaître devant le Tribunal de Commerce de ce siège, pour s'entendre :

- Constater qu'en rémunération d'une mission à lui confiée, la société Agricole d'Abobo dite SABO a marqué sa volonté ferme et irrévocable de le rémunérer en parcelles de terrains ;
- Constater sa diligence dans l'exécution de ladite mission ;
- Constater la remise en question fautive de ses engagements par la société Agricole d'Abobo dite SABO ;
- Constater que fort de la cession à lui concéder, il a cédé à son tour les parcelles concernées ;
- Constater que lesdites parcelles ont été mises en valeur ;
- En conséquence, condamner la société Agricole d'Abobo dite SABO à lui payer la valeur actuelle des lots à lui céder ce, en application des dispositions de l'article 1147 du code civil ;

- Condamner la société Agricole d'Abobo dite SABO à réparer le préjudice financier subi par les occupants de son chef à déterminer par dire d'expert ;
- Condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur KOUEDAN ANGE-PAUL expose que la société Agricole d'Abobo dite SABO a acquis dans les années 1970 dans la commune d'Abobo, un patrimoine foncier d'une superficie de 196 ha objet des titres fonciers numéros 298, 299, 9907, 9908 et 9909 ;

Il indique que, pour faire face à l'occupation illicite dudit patrimoine, la société Agricole d'Abobo dite SABO l'a, suivant protocole d'accord en date du 01<sup>er</sup> Juillet 2004, mandaté pour engager toutes les actions légales en vue d'obtenir le déguerpissement des occupants illicites des lots de leurs biens immobiliers ;

En rémunération de ses services, il a été convenu de lui consentir 40% sur le prix de vente des lots qu'il aura contribué à libérer ;

Il ajoute que le 04 Septembre 2008, par devant notaire, la société Agricole d'Abobo dite SABO lui a donné mandat à l'effet de la représenter dans l'opération de restructuration du lotissement des parcelles des titres fonciers numéros 298, 299, 9907, 9908 et 9909 ;

Il fait savoir que la défenderesse lui a enfin donné mandat pour permettre la mise en application de l'engagement pris par les villageois de ne pas s'opposer à l'expulsion et au déguerpissement de toute personne physique ou morale qui occupe illicitement les terrains litigieux ;

Il fait noter qu'il a, à cet effet, demandé et obtenu pour la communauté villageoise, une purge de 400.000.000 FCFA de droits coutumiers ;

Il soutient qu'en rémunération de cette mission, il lui a été cédé par la société Agricole d'Abobo dite SABO, des parcelles formant les blocs 15, 9 et 6, laquelle cession a été suivie d'une demande de régularisation adressée à Monsieur le Ministre de la Construction le 09 Août 2009 ;

Il précise que de façon récurrente, la défenderesse remet en cause lesdites cessions en sommant les occupants de son chef à payer à nouveau entre ses mains ce qu'ils ont déjà acquis entre les siennes ;

C'est pourquoi, il sollicite la condamnation de la société Agricole d'Abobo dite SABO à lui payer la valeur actuelle des lots à lui céder ce, en application des dispositions de l'article 1147 du code civil et à réparer le préjudice financier subi par les occupants de son chef à déterminer à dire d'expert ;

En réplique, la société Agricole d'Abobo dite SABO expose qu'en vertu du mandat donné au demandeur, il a été convenu par les parties que la rétribution de celui-ci devait se faire en argent proportionnellement au travail abattu ;

Cependant, elle indique avoir constaté que son mandataire, plutôt que de s'appliquer à la tâche à lui assignée, était lui-même devenu un véritable pourvoyeur de terrain aux occupants à qui il permettait contre espèces de s'installer et même de réaliser des constructions en dur sur ces parcelles ;

Elle a donc procédé à la réalisation de son mandat le 09 Août 2016 ;

Elle fait valoir que les terrains litigieux n'ont pas été transférés au demandeur dès l'instant où le contrat n'a pas été passé par devant notaire ;

Relativement aux préjudices prétendument subis par les occupants, elle soutient que le demandeur ne peut les invoquer en lieu et place des occupants en application de la théorie selon laquelle nul ne plaide par procureur ;

Elle prie donc le Tribunal de céans de débouter Monsieur KOUEDAN ANGE-PAUL de son action, parce que mal fondée ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

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

La défenderesse a comparu et conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi 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, l'intérêt du litige est en partie indéterminé ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la déclarer recevable ;

### **Au fond**

#### **Sur la nature de la rémunération du demandeur**

Il est constant comme ressortant des pièces produites au dossier que les parties ont entretenu des relations d'affaires et que suivant protocole d'accord en date du 01<sup>er</sup> Juillet 2004, Monsieur KOUEDAN ANGE-PAUL a été mandaté par la société Agricole d'Abobo dite SABO pour engager toutes les actions légales en vue d'obtenir le déguerpissement des occupants illicites de lots de leurs biens immobiliers moyennant rémunération ;

Les parties se contredisent sur la nature de la rémunération ;

Tandis que le demandeur prétend qu'il s'agit d'une rémunération en nature par l'attribution de terrains à son profit, la défenderesse quant à elle affirme que la rémunération convenue par les parties était une rémunération en numéraire dans la mesure où il a été convenu par les parties qu'il sera consenti à Monsieur KOUEDAN ANGE-PAUL 40% sur le prix de vente des lots qu'il aura contribué à libérer ;

Toutefois, le protocole d'accord liant les parties permettant d'apprécier les obligations respectives des parties n'a pas été produit au dossier ;

Dans ces conditions, il y a lieu d'ordonner, avant-dire-droit, aux parties de produire le protocole d'accord en date du 01<sup>er</sup> Juillet 2004 ;

#### **Sur la demande aux fins de condamnation de la défenderesse à payer la valeur actuelle des lots**

La nature de la rémunération du demandeur, découlant du protocole d'accord liant les parties en date du 01<sup>er</sup> Juillet 2004, déterminant la présente demande, il y a lieu de réserver son examen ;

### **Sur les dépens**

Le Tribunal n'ayant pas encore vidé sa saisine, il y a lieu de réserver les dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

Déclare Monsieur KOUEDAN ANGE-PAUL recevable en son action ;

## Avant-dire-droit :

Ordonne aux parties de produire le protocole d'accord en date du 01<sup>er</sup> Juillet 2004 ;

Réserve l'examen de la demande aux fins de condamnation de la défenderesse à payer la valeur actuelle des lots ;

Renvoie les parties et la cause à l'audience du 23 mai 2019 pour production de pièces ;

## Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.

Le.....	06 JUN. 2019
REGISTRE A.J Vol.....	115 F°.....
N°.....	894 Bord 3144/.....
REÇU : GRATIS	
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Limbre	