

GNASSOU

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0979/2019

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
Du 29/05/2019

Affaire :

Monsieur GNASSOU CLAUDE

(Maître MOISE DIBY)

C/

LA SOCIETE ABIDJAN
IMMOBILIER SERVICE dite
A.I.S

(Maître KIGNIMA CHARLES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée
du défaut de tentative de règlement
amiable soulevée ;

Déclare recevables l'action
principale de monsieur GNASSOU
Claude et la demande
reconventionnelle de la société
ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES
dite A.I.S ;

Dit monsieur GNASSOU Claude
bien fondé en sa demande en
résolution du contrat de vente ;

Prononce la résolution du contrat de
vente liant les parties ;

Avant dire droit

Ordonne une expertise immobilière
à l'effet de :

- constater si des travaux ont été
effectués sur la parcelle litigieuse
par la société ABIDJAN
IMMOBILIER SERVICES dite A.I.S,

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 29 Mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle
siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs **ZUNON JOËL, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA
CHRISTOPHE, BERET ADONIS,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,**
Greffier;

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

Monsieur GNASSOU CLAUDE, Ingénieur aviation civile, né le 05
Juin 1951 à Agboville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan,
07 BP 442 Abidjan 07 ;

Ayant élu domicile en l'Etude de **Maître MOISE DIBY,** Avocat à la
Cour, 05 BP 1816 Abidjan 05, téléphone : 20-22-76-06 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE ABIDJAN IMMOBILIER SERVICE DITE A.I.S,
SARL Unipersonnelle, au capital de 1.000.000 F CFA dont le siège
social est à Abidjan , quartier Cocody Angré Djibi 2, prise en la
personne de son représentant légal ;

Ayant élu domicile au Cabinet de **Maître KIGNIMA CHARLES,**
Avocat à la Cour, y demeurant Riviera II, 1^{ère} station-service,
Immeuble DOMORAUD, 23 BP 1274 Abidjan 23, téléphone : 22-43-
94-53 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

le cas échéant en déterminer la valeur ;

-déterminer la plus-value apportée par la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES dite A.I.S à la parcelle objet du contrat conclu avec le demandeur ;

-désigne monsieur BAMBA MOUSSA, Ingénieur en bâtiment, Tél : 20 22 54 88/89 pour y procéder ;

-Lui imparti un délai d'un mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport au Greffe du tribunal de céans ;

Met les frais de l'expertise à la charge de la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES dite A.I.S ;

Dit que l'expert procédera à sa mission sous le contrôle du juge ZUNON Joël, Juge au tribunal de ce siège ;

Réserve les dépens.

Enrôlée pour l'audience du 20 mars 2019, l'affaire a été appelée;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 17 avril 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 29 mai 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 12 mars 2019, monsieur GNASSOU Claude a fait servir assignation à la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICE dite A.I.S d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, le 20 mars 2019, aux fins d'entendre :

-prononcer la résolution du protocole d'accord du 27 février 2017 les liant ;

-ordonner la restitution de la somme de 10.000.000 FCFA qu'il a perçue de la société AIS au titre de la cession de sa parcelle;

-ordonner la restitution de ladite parcelle et le déguerpissement de la société A.I.S ;

-la condamner à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

-la condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur GNASSOU Claude expose que, suivant protocole d'accord en date du 27 février 2017, il a vendu à la société A.I.S sa parcelle de terrain d'une superficie de 3ha 54a 06ca, sise dans le village de Sébia Yao, dans la commune de Bingerville pour un coût de 141.624.000 francs CFA ;

Il ajoute qu'en exécution de ses obligations, il a mis à la disposition de la défenderesse la parcelle de terrain sus citée ;

Il fait savoir toutefois, que cette dernière n'exécute pas ses obligations

consistant à payer le prix de vente convenu et selon les modalités arrêtées d'accord partie ;

Il explique en effet qu'aux termes de l'article 3 de leur protocole, le prix de cession est payable selon les modalités suivantes :

- 5.000.000 F.CFA à la signature du contrat ;

- 10.000.000 F.CFA chaque trimestre jusqu'au solde du coût d'acquisition de la parcelle ;

Il fait remarquer que depuis la signature du protocole d'accord jusqu'à la date d'assignation, la défenderesse aurait dû lui payer la somme de 75.000.000 de francs CFA ;

Il souligne cependant que, plus de deux années après la signature dudit protocole, elle ne lui a versé que la somme de 10.000.000 de francs CFA, en dépit de toutes ses relances amiables ;

Il estime que la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICE dite A.I.S, en s'abstenant de payer le prix convenu selon les modalités arrêtées n'a pas exécuté sa part d'obligation et que dès lors, il est fondé à solliciter la résolution du protocole d'accord querellé sur le fondement de l'article 1184 du code civil ;

Il argue que cette attitude de la défenderesse lui cause un préjudice puisqu'elle a détruit ses plantations et ses champs lors des travaux de décapage, effectués abusivement sur sa parcelle de terrain ;

Il souligne que les manquements de son cocontractant portent atteinte à son honneur à sa considération dont il bénéficie et lui causent ainsi des préjudices d'ordre matériel, moral et financier qui s'aggravent chaque jour et qu'il convient de faire cesser ;

Réagissant à la fin de non-recevoir soulevée par la société A.I.S, il allègue que la tentative de règlement amiable préalable s'est tenue entre les parties elle mêmes ainsi qu'il ressort des termes de son courrier en date du 12 février 2019 ;

Il ajoute que l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ne fait nullement obligation à l'initiateur de la tentative de conciliation, de dérouler l'ordre du jour intégral des pourparlers, l'essentiel étant que les parties se dotent d'un cadre de discussion en vue de trouver une issue amiable à leur différend ;

Il prétend en outre que la tentative de règlement amiable s'est également tenue avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une conciliation puisqu'ils ont soumis leur litige à un comité de conciliation, et que monsieur ANGORAN commis par la défenderesse pour la représenter à la rencontre prévue à cet effet ne s'est pas présenté ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal de prononcer la résolution du protocole d'accord, de lui permettre de restituer les fonds qu'il a

perçus de la société A.I.S, d'ordonner la restitution par cette dernière de sa parcelle cédée ainsi que son déguerpissement et de la condamner à lui payer des dommages et intérêts ;

En réplique, la société A.I.S soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action du demandeur pour défaut de tentative de règlement amiable préalable;

Elle explique que le courrier de tentative de règlement amiable que lui a adressé le demandeur portait sur les points suivants :

-La résolution du protocole d'accord du 27 février 2017 ;

-Le paiement de dommages et intérêts ;

Elle indique que le demandeur a saisi le Tribunal de céans d'une demande en restitution de fonds, de parcelle de terrain et en déguerpissement alors même que ces chefs de demande n'ont pas fait l'objet d'une tentative de règlement amiable ;

Subsidiairement au fond, elle fait valoir qu'elle a honoré ses engagements en procédant à plusieurs versements jusqu'à hauteur de la somme de 10 000 000 F CFA.

Elle prétend qu'il ressort du protocole d'accord qu'elle dispose de quarante-deux (42) mois pour remplir ses obligations soit jusqu'au 27 août 2020 et que monsieur GNASSOU Claude ne peut donc prétendre à l'inexécution d'obligation de sa part à la date du 12 mars 2019, jour de la signification de l'acte d'assignation ;

Elle allègue en outre que le droit positif ivoirien exige d'avoir la qualité de propriétaire pour réclamer le déguerpissement d'une personne des lieux qu'elle occupe ;

Elle souligne qu'en acceptant de signer le protocole d'accord du 27 février 2017, le demandeur lui a transféré tous ses droits sur la parcelle de terrain et qu'il n'est point fondé à solliciter son déguerpissement ;

Par ailleurs, elle fait observer qu'elle lui a fait plusieurs propositions au fin de payer les sommes dues toutefois, ce dernier a toujours rejeté ses offres ;

Pour toutes ces raisons, elle demande au tribunal de le débouter en toutes ses prétentions et elle sollicite reconventionnellement que le demandeur soit condamné à lui payer la somme de 20.000.000 de francs CFA au titre des dommages et intérêts ;

Au cours de la conférence en date du 11 avril 2019, la défenderesse a

CT

demandé en plus au tribunal de condamner le demandeur à lui payer la somme de 50.000.000 de francs CFA représentant les frais qu'elle a engagé pour aménager le site et a sollicité la désignation d'un expert pour évaluer la plus-value apportée à la parcelle dont elle a demandé 50 % du montant de cette plus-value ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société A.I.S a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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, le demandeur prie le tribunal d'ordonner :

-la résolution du protocole d'accord qui le lie à la société A.I.S ;

-sa condamnation à lui restituer l'acompte perçu pour l'acquisition de la parcelle ;

- La restitution par la société A.I.S de sa parcelle qu'elle occupe ainsi que sa condamnation à lui payer la somme de 20.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Reconventionnellement la défenderesse prie le tribunal d'ordonner une expertise et de condamner le demandeur à lui payer la somme de 50.000.000 de francs CFA au titre des frais engagés pour aménager le terrain, et 50 % du montant de la plus-value apportée au site litigieux ;

La demande de résolution de contrat étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

La défenderesse soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action du

demandeur pour défaut de tentative de règlement amiable préalable au motif que ce dernier a saisi le Tribunal de céans d'une demande en restitution de fonds, de parcelle de terrain et en déguerpissement alors même que ces chefs de demande n'ont nullement fait l'objet d'une tentative de règlement amiable ;

Le demandeur fait valoir qu'il a procédé à ladite tentative et qu'en tout état de cause, l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ne fait nullement obligation à l'initiateur de la tentative de conciliation de dérouler l'ordre du jour intégral des pourparlers, l'essentiel étant que les parties se dotent d'un cadre de discussion en vue de trouver une issue amiable à leur différend ;

Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : *« la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation »*

En outre, l'article 41 dernier alinéa de la même loi dispose que : *« si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable »* ;

Il résulte de ces dispositions légales que la tentative de règlement amiable est un préalable à la saisine du tribunal de commerce et qu'à défaut d'avoir satisfait à cette exigence, l'action du demandeur doit être déclarée irrecevable ;

En l'espèce, pour faire la preuve de l'accomplissement de cette formalité, le demandeur produit un courrier en date du 12 février 2019 intitulé *« demande de règlement amiable »* ;

A l'analyse de cet exploit le tribunal constate que, contrairement aux allégations de la défenderesse, ledit courrier fait mention de toutes les demandes présentées en l'instance ;

En effet, il est stipulé ce qui suit dans le courrier : *« Vous voudriez noter que le règlement amiable poursuivi porte sur les points suivants :*

-la résolution du protocole d'accord du 27 février 2017,

-le paiement de dommages et intérêts, toutes causes de préjudices confondus, à hauteur de 50.000.000 FCFA ; »

Il est constant que les demandes en restitution de fonds de parcelle de

ca

terrain et en déguerpissement sont les conséquences certaines de la demande de résolution initiée par le demandeur ;

Il s'en induit que, contrairement aux prétentions de la défenderesse, ces demandes ne devraient pas obligatoirement figurer dans le courrier de tentative de règlement amiable préalable ;

Il résulte donc de ce qui précède que le demandeur a procédé à une tentative de règlement amiable du litige avant d'initier la présente action ;

L'action principale de monsieur GNASSOU Claude et la demande reconventionnelle de la société A.I.S ont été initiées dans les formes et délais prévus par la loi ;

Il y a lieu de les déclarer recevable ;

AUFOND

Sur le bienfondé de la demande en résolution du contrat de vente

Monsieur GNASSOU Claude sollicite la résolution du contrat de cession immobilière du 27 février 2017 le liant à la société A.I.S, motif pris de ce qu'elle n'a pas respecté les modalités convenues pour le paiement du prix de cession de l'immeuble cédé ;

La société A.I.S s'oppose à cette demande, au motif qu'elle a honoré ses engagements en payant au demandeur la somme de 10.000.000 F CFA et qu'en tout état de cause, elle dispose de quarante-deux (42) mois pour remplir ses obligations, soit jusqu'au 27 août 2020 ;

Aux termes de l'article 1184 du code civil : «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 emporter la résolution du contrat si l'autre partie en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que suivant un protocole d'accord en date du 27 février 2017, monsieur GNASSOU Claude a cédé à la société A.I.S une parcelle de terrain d'une superficie de 3ha 54a 06 ca, sise dans le village de Sébia Yao, moyennant paiement par

CT

celle-ci de la somme de 141.624.000 F CFA ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour le demandeur à livrer la parcelle de terrain convenue et pour la société A.I.S à en payer le prix ;

Il ressort des termes de l'article 3 dudit contrat, que le prix de cession est payable selon les modalités suivantes :

- 5.000.000 F.CFA à la signature du contrat et
- 10.000.000 F.CFA chaque trimestre jusqu'au solde du coût d'acquisition de la parcelle;

Il en découle, que depuis le 27 février 2017, date de la conclusion du contrat au 12 mars 2019 jusqu'à la date de la saisine du tribunal, donc de la demande, il s'est écoulé huit trimestres de sorte que la société A.I.S devait avoir payé à monsieur GNASSOU Claude au total la somme de 85.000.000 FCFA ;

Toutefois, il ressort des déclarations des deux parties que la société AIS a versé seulement la somme de 10.000.000 FCFA pendant cette période ;

Elle explique qu'elle a fait des propositions de paiement à la défenderesse qui a refusé de réceptionner l'argent ;

Il est constant à l'analyse de l'offre réelle en date du 05 avril 2019 que la proposition de la défenderesse a été faite après l'expiration de l'échéancier établie par les parties pour le paiement du prix du terrain ;

Dès lors, le Tribunal constate que la société A.I.S a manqué à ses obligations, tenant au paiement du prix de cession de l'immeuble en cause, conformément au protocole qui lie les parties ; celle-ci ne s'étant pas acquittée du prix du terrain dans le délai convenu ;

Par conséquent, il y a lieu de déclarer monsieur GNASSOU Claude bien fondé en sa demande et prononcer la résolution du contrat de bail le liant à la société A.I.S ;

Sur la demande en restitution et en paiement de dommages et intérêts

Monsieur GNASSOU Claude demande au tribunal d'ordonner qu'il restitue la somme de 10.000.000 FCFA qu'il a perçue au titre du contrat ainsi que la condamnation de la société A.I.S à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Toutefois, la société A.I.S prétend qu'elle a effectué des travaux sur le site pour un montant de 50.000.000 FCFA et a donc apporté une

plus-value à la parcelle de terrain cédée ;

Elle sollicite donc la condamnation du demandeur à lui payer en plus de la somme de 50.000.000 FCFA sus invoquée, 50% du montant de la plus-value apportée au site ;

Dans ces conditions, pour une saine appréciation des faits de la cause et en vue d'une éventuelle compensation à opérer entre les créances des parties, il y a lieu, avant de statuer sur les autres demandes, de désigner par jugement avant dire-droit, un expert en l'occurrence monsieur BAMBA MOUSSA, Ingénieur en bâtiment, Tél : 20 22 54 88/89 à l'effet de constater si des travaux ont été effectués sur le site, le cas échéant en déterminer la valeur puis évaluer la plus-value apportée à la parcelle de terrain cédée, par la société A.I.S, depuis que celle-ci en a la possession ;

Il convient en outre d'impartir à l'Expert un délai d'un mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport ;

Enfin, conformément à l'article 67 alinéa 3 du code de procédure, civile, commerciale et administrative, il y a lieu de dire que l'avance des frais sera faite par la société A.I.S qui a sollicité l'expertise ;

Sur les dépens

L'instance n'étant pas achevée, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable soulevée ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur GNASSOU Claude et la demande reconventionnelle de la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES dite A.I.S ;

Dit monsieur GNASSOU Claude bien fondé en sa demande en résolution du contrat de vente;

Prononce la résolution du contrat de vente liant les parties ;

Avant dire droit

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de :

- constater si des travaux ont été effectués sur la parcelle litigieuse par

la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES dite A.I.S, le cas échéant en déterminer la valeur ;

-déterminer la plus-value apportée par la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES dite A.I.S à la parcelle objet du contrat conclu avec le demandeur ;

-désigne monsieur BAMBA MOUSSA, Ingénieur en bâtiment, Tél : 20 22 54 88/89 pour y procéder ;

-Lui imparti un délai d'un mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport au Greffe du tribunal de céans ;

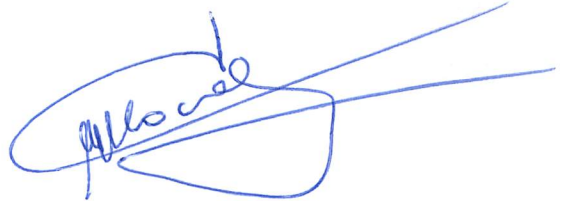
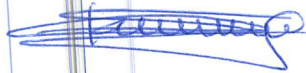
Met les frais de l'expertise à la charge de la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES dite A.I.S ;

Dit que l'expert procédera à sa mission sous le contrôle du juge ZUNON Joël, Juge au tribunal de ce siège ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 28 JUN 2019
REGISTRE A.J Vol. 45 F° 50
N° 1032 Bord. 390 11

REÇU : GRATIS

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

