

TA/KY/KV  
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1064/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
du 23/05/2019

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
GROUPE ATTIE BAIDOUN ET TAKCHE  
POUR L'IMMOBILIER par abréviation  
« SCI GABTI »  
(Maître KAMIL TAREK)

C/

L'AGENCE DE GESTION FONCIERE dite  
AGEF  
(Maître MAMADOU KONE)

DECISION :

Contradictoire

Rejette la fin de non-recevoir tirée du  
défaut de qualité pour agir, soulevée par  
l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF ;

Déclare l'action de la Société Civile  
Immobilière Groupe Attié Baidoun et  
Takché pour l'Immobilier dite SCI GABTI,  
recevable ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de  
cession et de son avenant, liant les  
parties ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière  
dite AGEF à rembourser à la Société  
Civile Immobilière Groupe Attié Baidoun  
et Takché pour l'Immobilier dite SCI  
GABTI les sommes de 114.562.600 FCFA  
au titre du prix de cession et 4.485.750  
FCFA au titre des frais d'acquisition ;

Déboute la Société Civile Immobilière  
Groupe Attié Baidoun et Takché pour  
l'Immobilier dite SCI GABTI du surplus de  
ses prétentions ;

Dit que la présente décision est assortie  
de l'exécution provisoire, nonobstant toute  
voie de recours ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière  
dite AGEF aux entiers dépens de  
l'instance, distraits au profit de Maître  
Kamil Tarek, avocat aux offres de droit.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 23 MAI 2019

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

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

**Mesdames GALE DJOKO MARIA, TUO ODANHAN AKAKO,**  
**Messieurs YAO YAO JULES, TRAZIE BI VANIE EVARISTE,**  
**DAGO ISIDORE et DOSSO IBRAHIMA**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître GNAGAZA DJISSA César**, Greffier ;

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

**LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE GROUPE ATTIE BAIDOUN  
ET TAKCHE POUR L'IMMOBILIER par abréviation « SCI  
GABTI »**, au capital social de 3.000.000 francs CFA dont le siège  
social est sis à Abidjan Marcory Résidentiel, Rue Cérés, 08 BP 3655  
Abidjan, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur  
BAIDOUN MOHAMED, administrateur de ladite société, demeurant  
ès qualité au siège ci-dessus ;

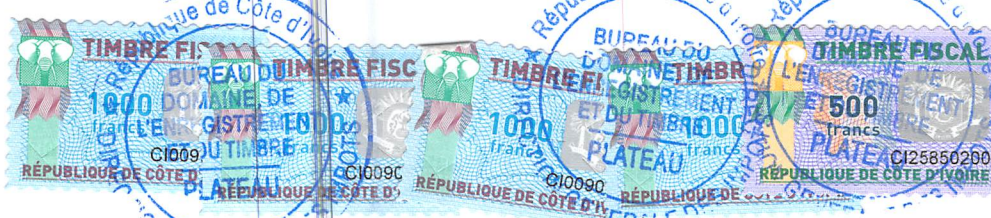
**Demandeur**, représenté par son conseil, **Maître KAMIL Tarek**,  
**Avocat à la Cour d'Appel**, y demeurant, Marcory-Résidentiel,  
Immeuble LENA, 7<sup>ème</sup> étage, porte 7C, 05 BP 1404 Abidjan 05, Tél :  
21 28 42 88, Fax : 21 28 42 26, Email :  
[secretariat@cabinetkamil.net](mailto:secretariat@cabinetkamil.net) ;

D'une part ;

Et ;

**L'Agence de Gestion Foncière dite AGEF SA** à participation  
financière publique majoritaire, au capital de 400.000.000 de francs  
CFA, RCCM N°CI-ABJ-1999-B-243.66/C.C N°0026827 Q, dont le  
siège social est à Abidjan cocody II plateaux, rue J 05, BP V 186  
Abidjan, tél : 22 40 97 00, fax : 22 40 61 83 ;

**Défenderesse**, représentée par Maître Mamadou KONE, Avocat à



la Cour ;

D'autre part ;

Enrôlée le 26 mars 2019, pour l'audience publique du 09 avril 2019, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 11 avril 2019 pour la défenderesse ;

A cette dernière évocation, le tribunal a ordonné une instruction, désigné Madame DADJE MARIA pour y procéder et a renvoyé la cause et les parties au 09 mai 2019 pour retour après instruction ;

Celle-ci a fait objet de clôture suivant ordonnance en date du 06 mai 2019 ;

Appelée le 09 mai 2019, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 23 mai 2019 ;

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

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens et prétentions ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE ETPRETENTIONS DES PARTIES**

Suivant exploit d'huissier de justice en date du 14 mars 2019, la Société Civile Immobilière Groupe Attié Baidoun et Takché pour l'Immobilier dite SCI GABTI a fait servir assignation à l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF aux fins s'entendre :

- prononcer la résolution d'une convention de cession et de son avenant signés en 2014 et 2015 ;
- condamner l'AGEF à lui rembourser a somme de 114.562.600 FCFA au titre du prix de cession et 4.485.750 FCFA au titre des frais d'acquisition et 30.000.000 FCFA en

réparation de son préjudice moral ;

- avant-dire droit, désigner tel expert financier à l'effet d'évaluer et déterminer le montant global de son préjudice financier et de son manque à gagner ;
- assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, elle expose qu'en vue de la réalisation d'un vaste projet immobilier, elle a, suivant convention du 31/12/2014, acquis des mains de l'AGEF une parcelle d'une contenance de 23.434 mètres carrés sise à Modeste, dans la commune de Grand-Bassam, et versé à titre d'acompte 70.887.850 FCFA et 4.562.600 FCFA pour couvrir les frais d'ouverture de dossier ;

Elle ajoute que par avenant du 04/05/2015, le prix de cession après une révision à la baisse de la contenance du terrain à 2 hectares, a été définitivement fixé à la somme de 110.000.000 FCFA entièrement soldée ;

Toutefois, précise-t-elle, bien qu'ayant exécuté sa part d'obligation, l'AGEF n'a pas été en mesure de lui garantir l'entrée en possession et la jouissance paisible des lieux, la parcelle étant en réalité au cœur d'un litige, comme chevauchant deux autres parcelles réservées pour l'aménagement privé d'un domaine dénommé Kafarani ;

Cette situation lui causant préjudice, elle dit avoir approché la défenderesse qui est restée fermée à son offre de règlement amiable ;

En réaction, l'AGEF soulève l'irrecevabilité de l'action dirigée contre elle pour défaut de qualité à agir ;

Elle rappelle qu'en vertu de l'article 9.1.4 de leur convention, elle s'est engagée à effectuer la remise effective de la parcelle querellée entre les mains de Monsieur Baidoun Mohamed, administrateur de la SCI GABTI dès la signature de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD), de sorte que la présente action initiée non par le susnommé mais par la SCI GABTI, doit être déclarée irrecevable pour défaut de qualité à agir ;

Subsidiairement au fond, fait noter que la demanderesse qui ne rapporte pas la preuve de l'inexécution de ses obligations contractuelles est mal venue à solliciter la résolution de leur

convention et sa condamnation à des dommages et intérêts ;

Elle précise en effet avoir de bonne foi effectué toutes les diligences en vue de la délivrance de l'ACD qui se trouve être une condition suspensive de la remise effective de la parcelle et dont la signature est en cours et non compromise comme tente de le faire croire la demanderesse qui ne rapporte pas les preuves des litiges menaçant la parcelle dont s'agit ;

En réplique, la SCI GABTI plaide le rejet de la fin de non-recevoir soulevée et le bien-fondé de sa demande justifiée par le grand retard accusé par l'AGEF dans l'exécution de son obligation consistant à lui remettre la parcelle litigieuse ;

### **En la forme**

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

La défenderesse a eu personnellement connaissance de la procédure et a fait valoir des moyens ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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 taux du litige est supérieur au quantum susvisé en certains points et indéterminé en d'autres ;

Il convient en conséquence de statuer en premier ressort ;

#### **Sur la recevabilité**

L'AGEF plaide l'irrecevabilité de l'action de la SCI GABTI, pour défaut de qualité pour agir ;

Elle rappelle qu'en vertu de l'article 9.1.4 de leur convention, elle s'est engagée à effectuer la remise effective de la parcelle querellée

entre les mains de Monsieur Baidoun Mohamed, administrateur de la SCI GABTI, dès la signature de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD), de sorte que la présente action, initiée non par le susnommé, mais par la SCI GABTI, doit être déclarée irrecevable, pour défaut de qualité à agir ;

Aux termes de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative, *l'action n'est recevable que si le demandeur ;*

*1° justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*

*2° a la qualité pour agir en justice ;*

*3° possède la capacité pour agir en justice ;*

La qualité pour agir peut être définie comme le titre juridique conférant le droit d'agir, c'est-à-dire le droit de solliciter du juge qu'il examine le bien-fondé d'une prétention ;

L'intérêt pour agir se définit comme le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action est susceptible de procurer au plaideur ;

Quant à la troisième condition, à savoir la capacité pour agir, c'est la faculté pour une personne physique ou morale à être titulaire de droits et à les exercer ;

C'est en d'autres termes l'aptitude d'une personne à faire valoir les droits dont elle se prétend titulaire ;

Il s'induit de cette disposition et de ces notions que la recevabilité de l'action est tributaire entre autres, de la qualité pour agir ;

En la présente cause, il est constant que la convention de cession et son avenant lient la demanderesse à l'AGEF ;

Il s'ensuit qu'elle a bien qualité à solliciter la résolution desdites conventions et la restitution du prix de la cession, et ce, peu importe la personne à qui était destinée la parcelle ;

En conséquence, il sied de rejeter comme mal fondé, le moyen d'irrecevabilité soulevé ;

L'action ayant été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai, il y a lieu de la recevoir ;

**Au fond**

**Sur le bien-fondé des demandes**

### ***S'agissant de la résolution du contrat de cession***

La SCI GABTI, tirant argument de l'inexécution par l'AGEF de l'obligation mise à sa charge, sollicite la résolution du contrat de cession qui les lie, sur le fondement de l'article 1184 du code civil ;

*Le texte susvisé 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'infère de cette disposition que la faute qui engage la responsabilité contractuelle et peut emporter la rupture des liens contractuels réside dans l'inexécution par l'une des parties à un contrat synallagmatique, de l'obligation mise à sa charge ;

En la présente cause, la défenderesse qui reconnaît l'inexécution de sa part d'obligation invoque des circonstances indépendantes de sa volonté, notamment, la signature non encore acquise de l'ACD par le Ministre en charge de la construction et de l'urbanisme ;

Aux termes de l'article 9.1.4 de la convention litigieuse, l'AGEF s'est engagée à effectuer la remise effective de la parcelle querellée entre les mains de Monsieur Baidoun Mohamed, administrateur de la SCI GABTI, dès la signature de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) ; Au titre de la jouissance et du transfert de propriété, l'article 9 précise : « Après paiement de l'intégralité du prix de cession de la parcelle..., l'ACD sera signé par le Ministre en charge de la construction et de l'urbanisme...le transfert de propriété sera définitivement effectué au profit de l'acquéreur par l'obtention de l'ACD sur la parcelle concernée à son nom... » ;

Il ressort de ce rappel des stipulations conventionnelles que la cession litigieuse a été faite sous condition suspensive, étant entendu que l'obligation contractée par l'AGEF, notamment la remise et l'envoi en possession de la parcelle objet de la cession, dépendait d'un évènement futur, en l'espèce la signature de l'ACD par le Ministre en charge de la construction et de l'urbanisme ;

Or, selon l'article 1181 du code civil, dans un tel cas, l'obligation ne

peut être exécutée qu'après l'évènement ;

Cela dit, si la signature de l'ACD est la phase ultime préalable à la remise de la parcelle, encore faut-il, en amont, que toutes les diligences aient été menées en vue de son obtention ;

Cette obligation incombe à l'AGEF qui prétend avoir de bonne foi, accompli toutes les diligences nécessaires à cet effet ;

Toutefois, elle ne rapporte aucune preuve des diligences alléguées, encore qu'il est inconcevable que depuis près de cinq ans, l'AGEF qui se targue d'être une société à participation financière publique majoritaire, n'ait pas pu obtenir l'arrêté litigieux auprès du Ministère de la Construction et de l'urbanisme qui se trouve être sa tutelle juridique ;

De ce qui précède, il s'ensuit que la défenderesse a manqué d'exécuter de bonne foi, les obligations mises à sa charge ;  
Ce manquement étant fautif, il y a lieu de prononcer à ses torts, la résolution de la convention de cession et de son avenant ;

### ***S'agissant des autres chefs de demandes***

#### **Le remboursement du prix de cession et des frais annexes**

La SCI GABTI sollicite par ailleurs la condamnation de l'AGEF à lui rembourser la somme de 114.562.600 FCFA au titre du prix de cession et 4.485.750 FCFA au titre des frais d'acquisition ;

Le paiement de ces montants n'est pas contesté par l'AGEF et le remboursement sollicité est la suite logique de la résolution qui a pour effet radical le retour au statu quo ante, et à la restitution des prestations réciproques ;

Dès lors, il convient de la condamner à payer ces montants à la demanderesse ;

#### **La réparation du préjudice moral**

La SCI GABTI réclame à ce titre, la somme de 30.000.000 FCFA ;  
Pour justifier cette demande, elle affirme n'avoir pu, en raison de la défaillance de l'AGEF, honorer ses engagements vis-à-vis de ses partenaires financiers et de ses souscripteurs ;

Toutefois, elle ne justifie pas en quoi cela aurait terni son image comme elle le prétend ;



Elle n'indique pas les engagements qu'elle n'a pu honorer ;

En conséquence, il sied de le débouter de cette demande ;

### **La réparation du manque à gagner commercial et du préjudice financier**

La demanderesse sollicite également la désignation de tel expert financier, à l'effet d'évaluer et déterminer le montant global de son préjudice financier et de son manque à gagner ;

Pour faire droit à cette demande, encore faut-il que le principe de la réparation soit acquis ;

Pour ce faire, elle précise avoir emprunté d'importantes sommes d'argent avec des partenaires extérieurs, étant précisé que le remboursement desdites sommes devait se faire à partir des revenus qu'elle attendait de l'exploitation du projet immobilier avorté sur la parcelle acquise auprès de l'AGEF ;

Mais rien n'indique que le projet allégué, loin de sa phase de réalisation, aurait généré des revenus dont le niveau n'est du reste pas précisé ;

Il faut dès lors conclure que les préjudices dont l'indemnisation est attendu, ne sont pas justifiés ;

Il ensuit que la demande de la SCI GABTI doit être rejetée comme mal fondée ;

### ***S'agissant de l'exécution provisoire***

Le paiement du prix de cession et des frais annexes dont le remboursement a été ordonné ressort de titres privés non contestés ;

En application de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire est de droit ;

Il y a lieu de l'ordonner nonobstant toutes voies de recours ;

### **Sur les dépens**

L'AGEF succombe et doit supporter les dépens ;



## PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir, soulevée par l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF ;

Déclare l'action de la Société Civile Immobilière Groupe Attié Baidoun et Takché pour l'Immobilier dite SCI GABTI, recevable ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de cession et de son avenant, liant les parties ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF à rembourser à la Société Civile Immobilière Groupe Attié Baidoun et Takché pour l'Immobilier dite SCI GABTI les sommes de 114.562.600 FCFA au titre du prix de cession et 4.485.750 FCFA au titre des frais d'acquisition ;

Déboute la Société Civile Immobilière Groupe Attié Baidoun et Takché pour l'Immobilier dite SCI GABTI du surplus de ses prétentions ;

Dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de Maître Kamil Tarek, avocat aux offres de droit.

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

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



N° de l'acte: 00 282821

D.F.: 18.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
02 JUL 2019

REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 57  
N° 1054 Bord. 396 1 37

REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre