

30000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°370/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 10/04/2019

Affaire :

Monsieur HODROGE YOUSSEF
ABDALLAH

(SCPA KNW-AVOCATS)

C/

L'AGENCE DE GESTION FONCIERE
dite AGF

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de monsieur
HODROGE Youssef Abdallah ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de
cession immobilière liant les parties ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière
dite AGEF, à lui rembourser la somme de
vingt-cinq millions (25.000.000) francs
CFA ;

Condamne également celle-ci, à lui payer la
somme de cinq millions (5.000.000) francs
CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute monsieur HODROGE Youssef
Abdallah du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent
jugement nonobstant toutes voies de
recours à hauteur de vingt-cinq millions
(25.000.000) francs CFA ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière
dite AGEF aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019

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

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,**
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA EDJIKEME,
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE
AUGUSTE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**
Greffier ;

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

Monsieur HODROGE YOUSSEF ABDALLAH, né le 20
Mars 1976 à Man, de nationalité libanaise, commerçant,
domicilié à Abidjan Marcory Résidentiel, BP 895 Abidjan 05,
Tel : 47 47 47 05 / 77 58 00 30;

pour qui domicile est élu à la SCPA KNW-AVOCATS, Avocats
près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan Treichville,
immeuble bicici, 2è étage, porte 7, 02 BP 1111 Abidjan 02, Tel :
79 13 20 85 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

L'AGENCE DE GESTION FONCIERE dite AGEF, société
anonyme au capital de 400.000.000FCFA, ayant son siège social
sis à Abidjan Cocody, route du Lycée Technique, rue B 36 BP.V
186 Abidjan, Tel : 22 44 42 36 / 22 44 12 29, représentée par
monsieur COULIBALY LAMINE, en ses bureaux ;

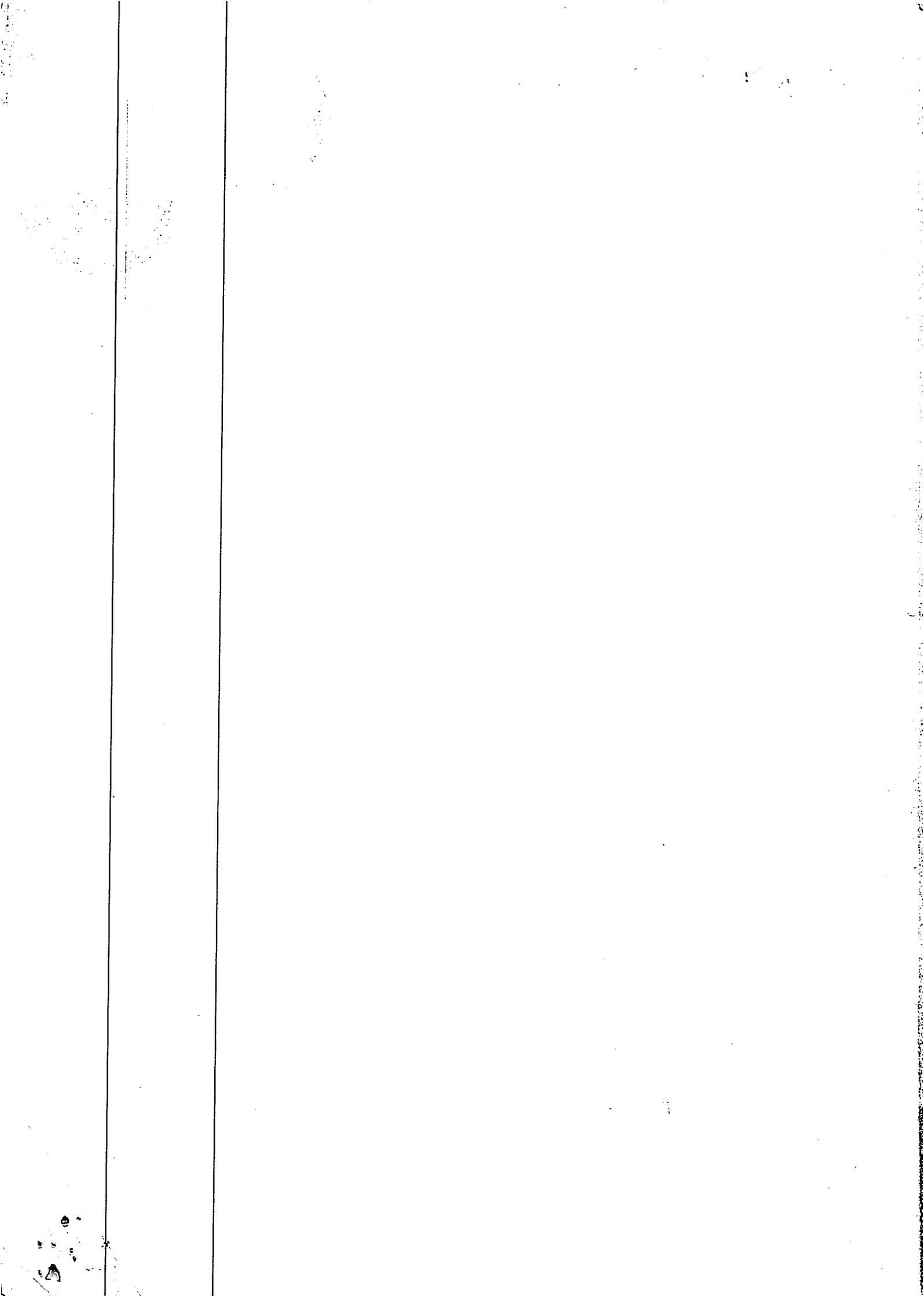
Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 1^{er} février 2019, la cause a
été appelée à cette date puis renvoyée au 06 février 2019 devant
la 3^{ème} chambre pour attribution;

*20067
am K NIV 1*





A l'audience du 06 février 2019, la cause a été renvoyée au 13 février 2019 pour toutes les parties;

A cette audience, la cause a été de nouveau renvoyée au 20 février 2019 pour toutes les parties;

A la date du 20 février 2019, la cause a été fermement renvoyée au 27 février 2019 pour toutes les parties;

A cette date, la cause a été fermement renvoyée au 06 Mars 2019 pour l'AGF ;

A ladite audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 10 Avril 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 ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

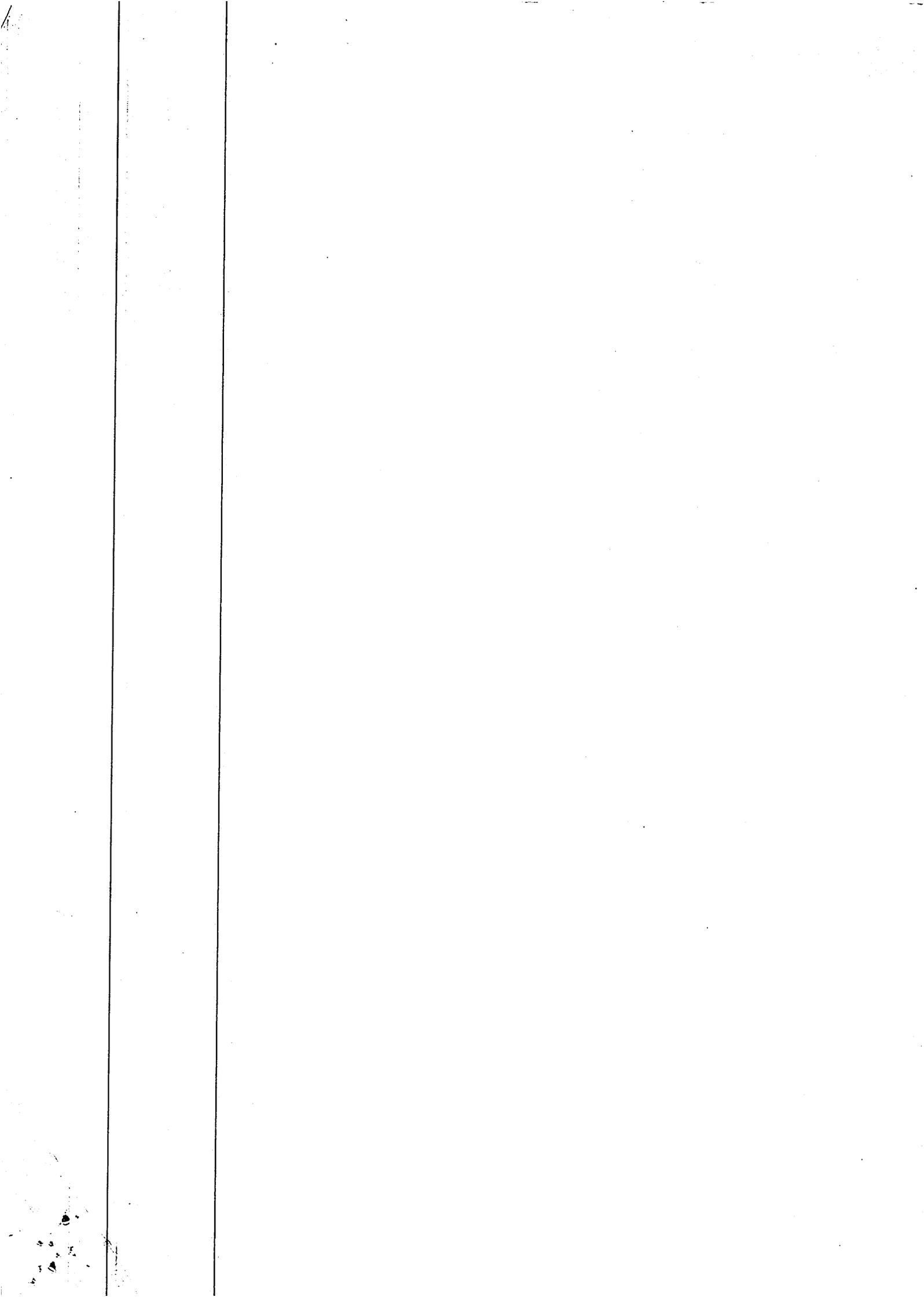
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 21 janvier 2019, monsieur HODROGE Youssef a fait servir assignation à l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF, d'avoir à comparaître le 1^{er} Février 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui rembourser la somme de 25.000.000 F CFA, correspondant à l'acompte qu'il lui a versé au titre du contrat de cession immobilière les liant ;
- Condamner celle-ci, à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, pour toutes causes de préjudice confondues ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur HODROGE Youssef expose qu'il a acquis auprès de l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF,



une parcelle de terrain sise à Koumassi Nord-Est, formant le lot N°543 ilot N°32, d'une superficie de 939 m2, pour un montant de 23.611.155 F CFA ;

Pour l'acquisition de cet immeuble, il indique avoir versé en totalité, la somme de 25.000.000 F CFA à l'AGEF ;

Se référant à l'article 8 de la convention de cession immobilière liant les parties, il affirme que dès le solde du prix d'acquisition dudit bien, la défenderesse devait accomplir les diligences nécessaires en vue de la délivrance à son profit, de l'arrêté de concession définitive portant sur ladite parcelle de terrain ;

Toutefois, il relève qu'après avoir soldé la somme de 25.000.000 F CFA, il a découvert que ledit immeuble, avait déjà été attribué par l'AGEF, au nommé DIEVAL Jacques ;

Ainsi, pour monsieur HODROGE Youssef, l'AGEF a manqué à son obligation de l'envoyer en possession du bien en cause, ce, de sorte qu'il s'est désisté de leur convention, par courrier du 15 Janvier 2018 ;

C'est pourquoi, il sollicite sur le fondement de l'article 1184 du code civil, la résolution du contrat de cession immobilière les liant, outre sa condamnation à lui restituer la somme de 25.000.000 F CFA par lui acquitté ;

En outre, selon le demandeur, au moment de la conclusion de la convention à l'origine du litige, l'AGEF n'était pas sans savoir, qu'elle avait déjà attribué la parcelle de terrain litigieuse à une tierce personne ;

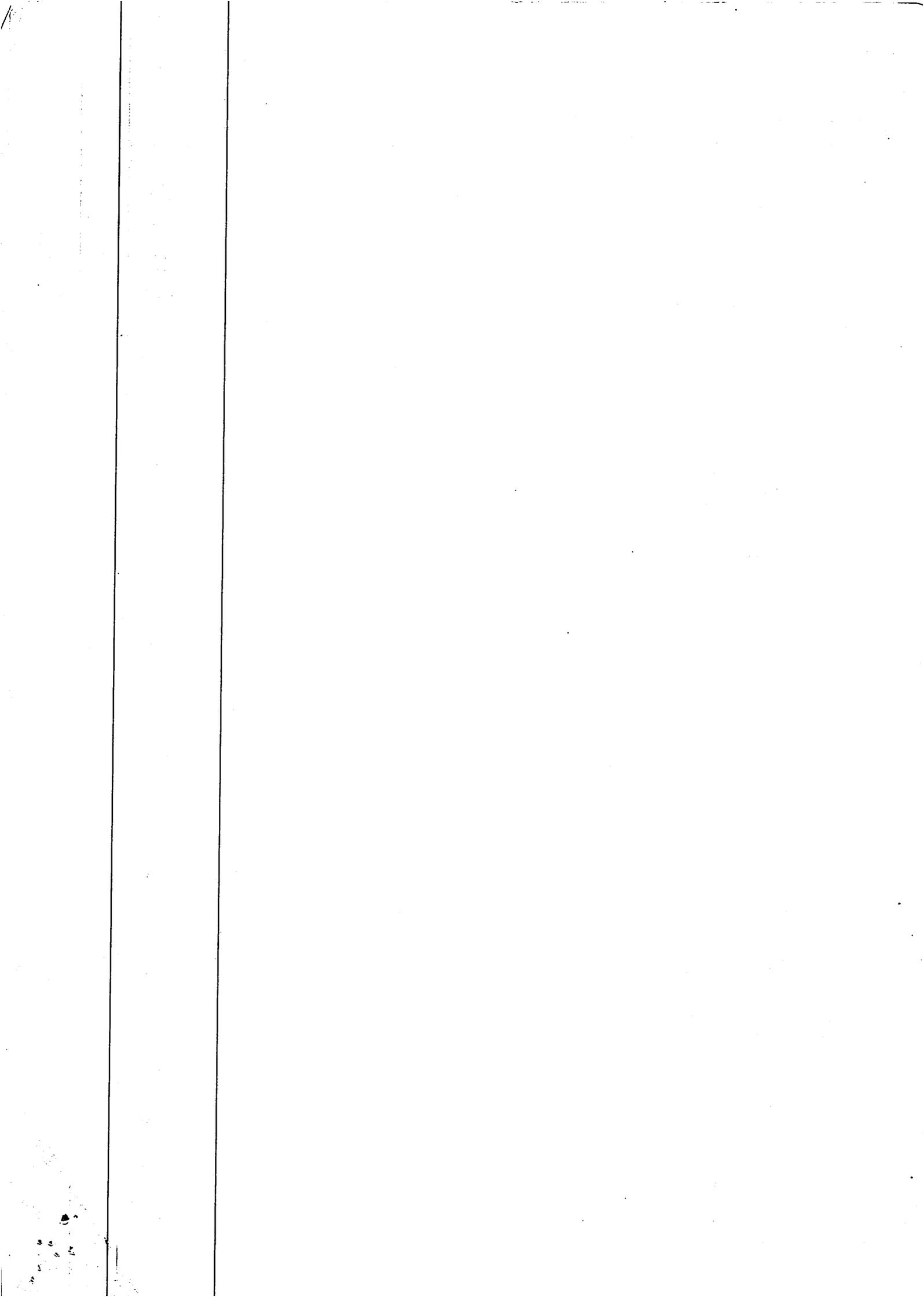
Ainsi, il affirme que celle-ci a fait preuve d'une mauvaise foi manifeste dans l'exécution de leur convention, lui causant un préjudice tant matériel, financier, que moral ;

Au titre des préjudices financiers et matériels, il invoque les intérêts qu'auraient pu générer l'acompte susdit, s'il l'avait investi ou épargné en banque ;

Il ajoute à cela, qu'il ne lui est pas possible d'acquérir aujourd'hui, un lot avec les mêmes caractéristiques, au prix de 25.000.000 F CFA ;

En outre, monsieur HODROGE Youssef relève que le préjudice moral qu'il subit, découle de la frustration constante de ne pas pouvoir jouir de la parcelle de terrain, pour laquelle il a réalisé tant d'efforts financiers ;

En réparation de ces préjudices, il sollicite la condamnation de l'AGEF à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA, pour toutes



causes de préjudices confondues ;

Enfin, se fondant sur l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il sollicite l'exécution provisoire de la décision à intervenir, au motif que l'AGEF a reconnu sa dette ;

L'AGEF, assignée à son siège social, n'a pas conclu ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'Agence de Gestion Foncière dite AGEF a eu connaissance de la procédure ;

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 ;

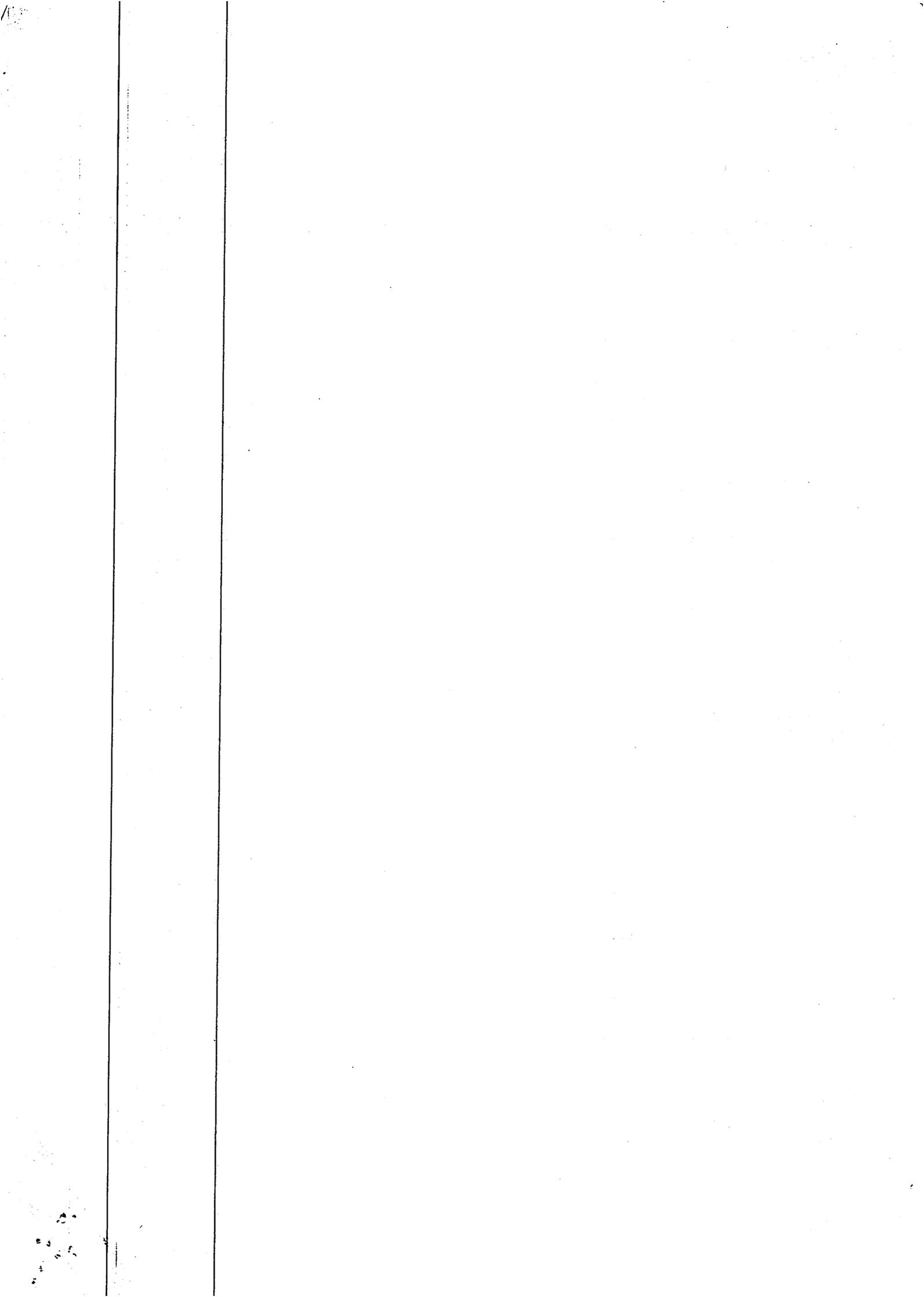
Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en résolution de la convention de cession immobilière liant les parties

Monsieur HODROGE Youssef sollicite la résolution du contrat susdit, au motif que l'AGEF ne lui a pas livré l'immeuble objet de leur contrat ;



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 ou la mauvaise exécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique, peut entraîner la résolution dudit contrat, si l'autre en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il ressort de l'acte non daté intitulé **ENGAGEMENT D'ACHAT**, ainsi que des quittances de paiement établies les 04 Avril 2014 et 22 mai 2014, que monsieur HODROGE Youssef a payé à l'AGEF, la somme de 25.000.000 F CFA pour l'acquisition de la parcelle de terrain sise à Koumassi Nord-Est, formant le lot N°543 ilot N°32, d'une superficie de 939 m2 ;

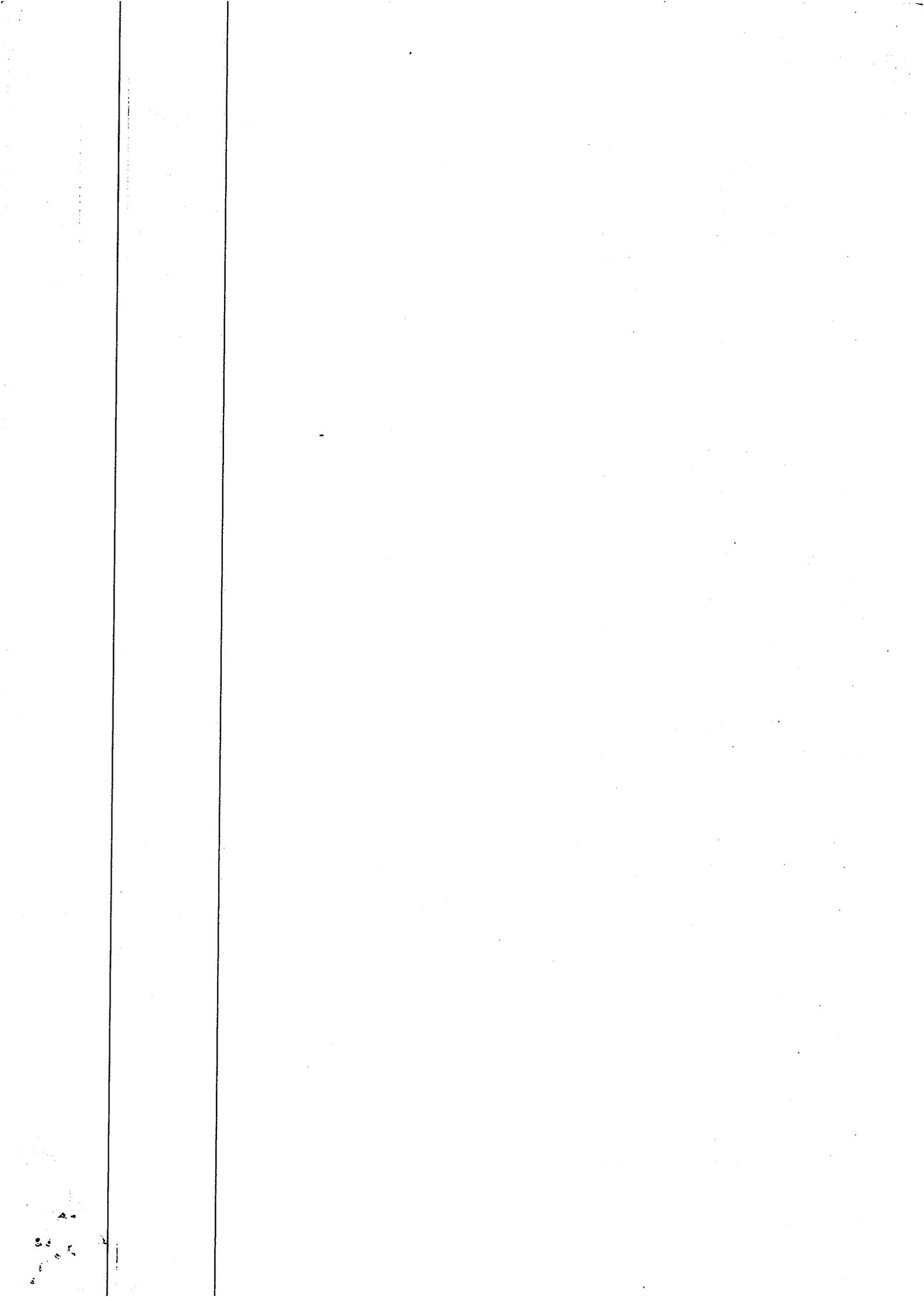
Au regard de l'article 8 de la convention de cession liant les parties, l'AGEF s'est engagée à délivrer à ce dernier l'arrêté de concession définitive portant sur l'immeuble en cause, dès lors qu'il en aura soldé le prix ;

Toutefois, il est constant, que bien qu'elle ait reçu la somme de 25.000.000 F CFA correspondant au solde du prix d'acquisition dudit immeuble, l'AGEF n'a pas entrepris de délivrer l'arrêté de concession définitive dont s'agit, à monsieur HODROGE Youssef Abdallah ;

Mieux, cette dernière n'a pas envoyé ce dernier en possession de la parcelle de terrain, manquant ainsi à son obligation principale de vendeur, qui est de livrer le bien objet du contrat à l'acquéreur ;

Dans ces conditions, c'est à bon droit que monsieur HODROGE Youssef sollicite la résolution de la convention en cause ;

Il convient dès lors, de faire droit à sa demande, en prononçant en application de l'article 1184 du code civil, la résolution de la convention de cession immobilière liant les parties ;



Sur le bienfondé de la demande en restitution de la somme de 25.000.000 F CFA

Monsieur HODROGE Youssef Abdallah, prie la juridiction de céans, de condamner l'AGEF à lui rembourser la somme de 25.000.000 F CFA qu'il a acquittée au titre du contrat de cession immobilière les ayant liés ;

En droit des obligations, la résolution a pour effet de remettre les parties dans le statut ayant prévalu entre elles, avant la conclusion du contrat ;

En l'espèce, il ressort des quittances de paiement établies les 04 Avril 2014 et 22 mai 2014, qu'au titre du contrat de cession immobilière les ayant liés, monsieur HODROGE Youssef a soldé au profit de l'AGEF, la somme de 25.000.000 F CFA pour l'acquisition de l'immeuble convenu ;

Ce contrat ayant été résolu, il convient, au regard de la règle de droit sus énoncée, de déclarer monsieur HODROGE Youssef Abdallah bien fondé en sa demande en remboursement, et condamner la défenderesse à lui rembourser ladite somme de 25.000.000 F CFA ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts

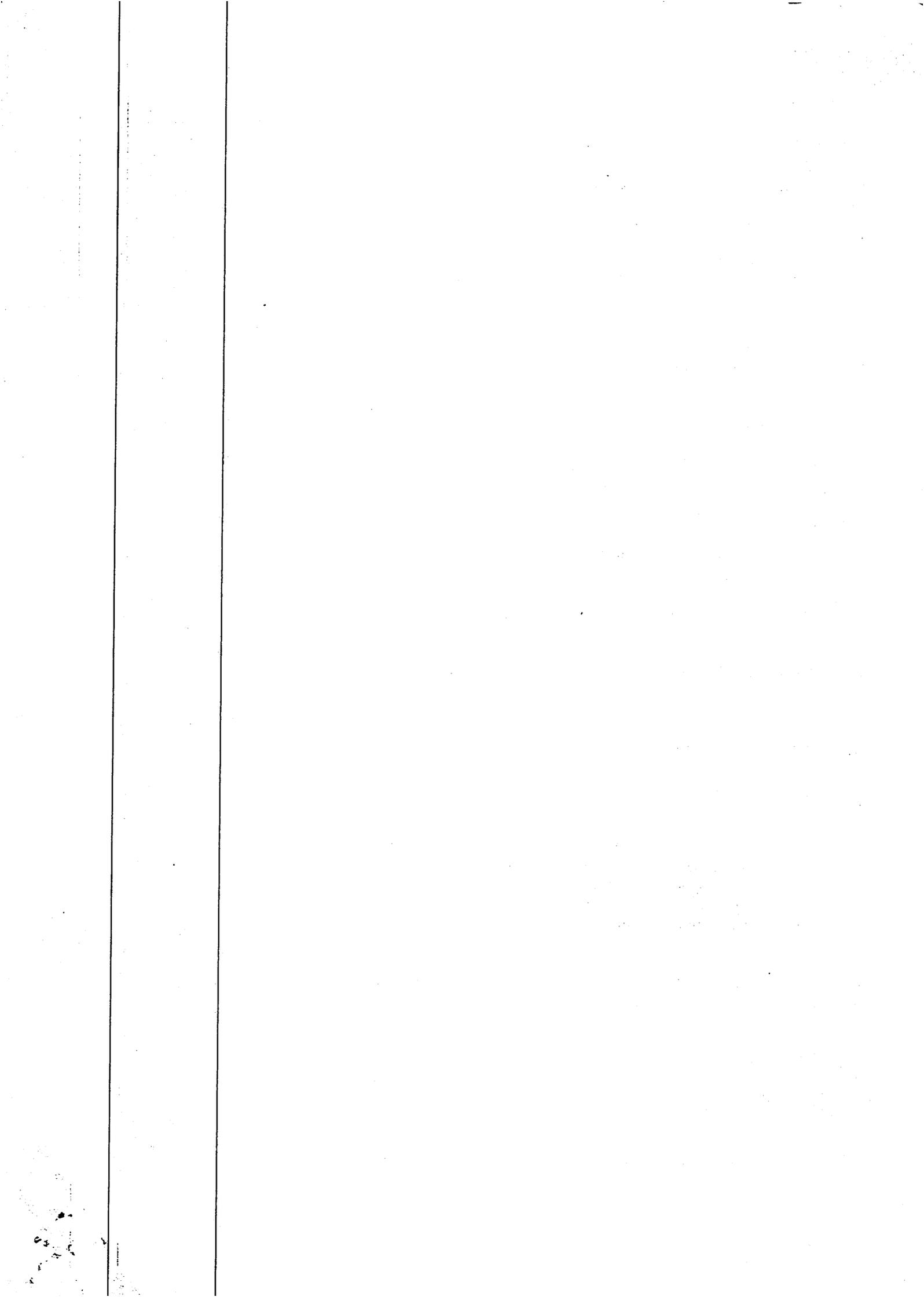
Monsieur HODROJE Youssef sollicite la condamnation de l'AGEF à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, motif pris de ce que son inexécution lui a causé divers préjudices d'ordre matériel, moral que financier ;

L'article 1147 du code civil dispose : « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

Ce texte nécessite pour son application, la réunion de trois conditions cumulatives à savoir la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

La faute, en matière contractuelle, découle de la violation des clauses et conditions de la convention liant les parties litigantes ;

En l'espèce, au regard des motifs qui précèdent, il ressort que la faute commise par l'AGEF consiste d'une part, dans la non délivrance à monsieur HODROJE Youssef de l'arrêté de concession définitive relatif à la parcelle de terrain objet du litige, et d'autre part, dans la non livraison de celle-ci à ce dernier ;



De ces manquements aux clauses et conditions du contrat, il est résulté pour monsieur HODROJE Youssef, un préjudice moral certain, lié au fait que les efforts financiers qu'il a consentis pour l'acquisition de l'immeuble en cause, à savoir, le paiement de la somme de 25.000.000 F CFA, sont demeurés vains ;

L'inexécution par l'AGEF de ses obligations contractuelles cause également un préjudice financier au demandeur dans la mesure où il est impossible, compte tenu du coût actuel des immeubles à Abidjan dans le secteur de l'immobilier, d'avoir, avec la même somme versée pour l'acquisition de la parcelle de terrain, un terrain ayant les mêmes caractéristiques dans la même zone de Koumassi Nord-Est ;

Il suit de ce qui précède, que les conditions de mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle sont réunies ;

Toutefois, la somme de 50.000.000 F CFA réclamée par monsieur HODROGE Youssef Abdallah est excessif, encore qu'en application de l'article 32 du code de procédure civile, commerciale, et administrative, le montant à allouer au titre des dommages et intérêts, ne peut être supérieur à celui de la demande principale, s'élevant en l'occurrence, à la somme de 25.000.000 F CFA ;

Dès lors, il y a lieu de la ramener à de justes proportions, soit à la somme de 5.000.000 F CFA et condamner l'AGEF à lui payer ladite somme d'argent tout en le déboutant du surplus de sa demande ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur HODROGE Youssef Abdallah sollicite l'exécution provisoire du présent jugement, sur le fondement des articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

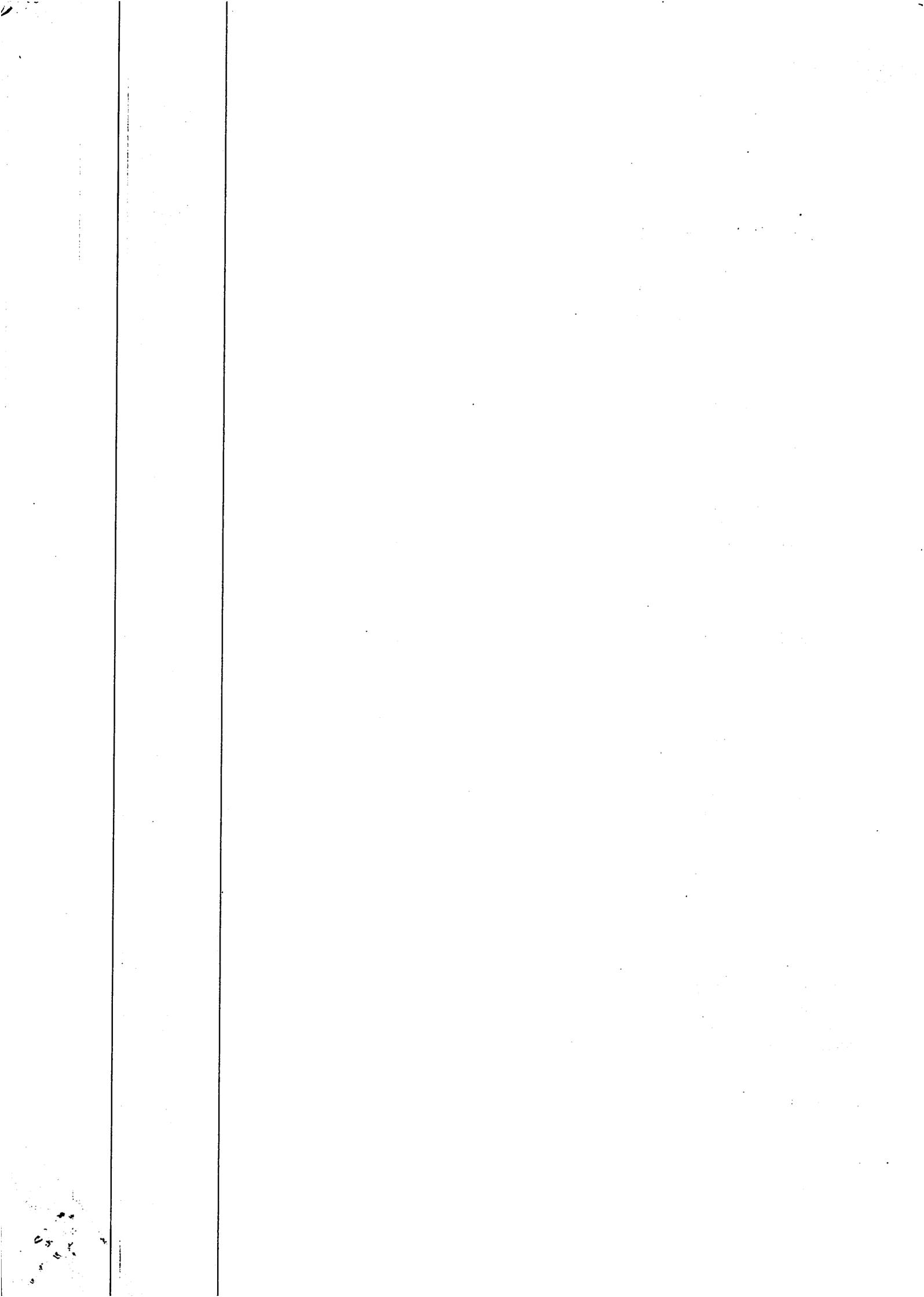
L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il est établi comme résultant des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat de cession immobilière les ayant liés, monsieur HODROGE Youssef a soldé la somme de 25.000.000 F CFA au profit de l'AGEF, sans que cette dernière ne lui livre la parcelle de terrain convenue ;

La convention en cause ayant été résolue, la détention de cette somme d'argent par l'AGEF ne se justifie plus ;

Dans ces conditions, il y a extrême urgence à ce qu'elle la restitue à monsieur HODROGE Youssef Abdallah ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de



l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

L'AGEF succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur HODROGE Youssef Abdallah ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de cession immobilière liant les parties ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF, à lui rembourser la somme de vingt-cinq millions (25.000.000) francs CFA ;

Condamne également celle-ci, à lui payer la somme de cinq millions (5.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute monsieur HODROGE Youssef Abdallah du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours à hauteur de vingt-cinq millions (25.000.000) francs CFA ;

Condamne l'Agence de Gestion Foncière dite AGEF 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. /.

15% x 00000000 = 750000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 06 JUN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 43 F° 43
N° 895 Bord 345/13
DEBET : 750000 francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

[Signature]

[Signature]

31051



18 1000 3012