

G/S

N° ADD 17 COM  
DU 02/02/2018

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN- COTE D'IVOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 02 FEVRIER 2018

**AFFAIRE :**

STE CIAT

(Me LAURENT GUEDE  
LOGBO)

C/

GROUPE CONSTRUCTION -  
ENTRETIEN -BATIMENT dit  
GROUPE CEB

(Me ADAMA KAMARA)

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Présidentielle,  
séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience  
publique ordinaire du **vendredi deux février deux mil dix  
huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, **PRESIDENT**,  
Monsieur **MOUSSO GNAMIEN PAUL** et Monsieur  
**KOUADIO CHARLES DAVID WINNER**, Conseillers à la Cour,  
**MEMBRES**,

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUA**,  
Greffier,

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

**ENTRE :** La Société Compagnie Internationale  
d'Aménagement de Terrains an abrégé CIAT :

**APPELANTE**

Représentée et concluant par Maître Laurent  
GUEDE LOGBO, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :** La Société Groupe CEB ;

**INTIMEE**

Représentée et concluant par Maître Adama  
KAMARA, Avocat à la Cour, son conseil ;



## D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N° 1042/15 du 28/05/2015 non enregistré aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 30 juin 2015, la Société CIAT a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné le GROUPE CEB à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 24 novembre 2016 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1072 de l'an 2015 ;

**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 02 février 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 02 février 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit du 30 juin 2015, la Compagnie Internationale d'Aménagement de Terrains en abrégé CIAT, a relevé appel du jugement commercial contradictoire numéro RG 1042/15 rendu le 28 mai 2015 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui l'a déclarée mal fondée en son action en paiement de diverses somme d'argent ;



Au soutien de son appel, la société CIAT expose que la société Groupe Construction-Entretien-Bâtiment dite CEB, propriétaire d'une parcelle de terre d'une superficie de 140 ha située dans la commune de Port-Bouet à Anani en bordure de la voie expresse Abidjan-Bassam, lui a confié par une convention conclue le 31 décembre 2008, cette parcelle en vue de son aménagement et lotissement ; elle précise que la société Groupe CEB entendait y entreprendre un projet de lotissement dénommé « Brise Marine » ;

Elle ajoute que la convention mettait à la charge de la société CIAT, la promotion, la commercialisation des parcelles aménagées, c'est-à-dire les lots et la maîtrise déléguée des travaux de l'ensemble du projet ; elle indique qu'aux termes de leur convention du 31 décembre 2008, la société CIAT, utilisant ses propres moyens humains, matériels et logistiques, devait réaliser, en sa qualité de maître d'ouvrage déléguée, l'ensemble des prestations dévolues au maître d'ouvrage et toutes les prestations de promotions et de commercialisation clairement définies d'accord parties et subdivisées en trois phases, à savoir :

- > La définition et la mise en œuvre de la politique de promotion ;
- > La commercialisation des lots ;
- > La gestion des fonds issus de la commercialisation des lots ;

En contrepartie, la société groupe CEB s'engageait à lui verser à titre de rémunération, la somme de deux mille huit cent trente-deux (2.832) francs toutes taxes comprises, soit deux mille quatre cent (2.400) francs hors taxe le mètre carré de terrain loti cessible ;

Elle déclare que pour le suivi des travaux, la société Groupe CEB a sollicité et obtenu d'elle, qu'un bureau soit aménagé au profit d'un de ses cadres, en l'occurrence Mme Bamba épouse Ouattara Nadjeba, Directrice Générale Adjointe de la société Groupe CEB dans les locaux de la société CIAT ;



Elle affirme que pour que dans la mise en œuvre du projet, la CIAT a coordonné ses prestations avec le Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement dit BNETD à qui la société Groupe CEB avait confié l'étude et le contrôle des travaux du projet ;

Elle fait remarquer que dans le même sens, elle a adressé un courrier au Roi de Moossou pour le prévenir de la date du démarrage des pourparlers en vue de la purge des droits coutumiers des propriétaires terriens et l'indemnisation des personnes installées sur le site ; elle prétend qu'en conséquence de ces discussions, les autorités coutumières et elle-même ont conclu un protocole fixant le montant des indemnisations à la somme de deux cent millions (200.000.000) de francs et le prix unitaire à payer aux usufruitiers et autres occupants des parcelles de terrains au titre des indemnisations pour destruction éventuelle de cultures, plantations, fermes et habitations à 500.000 F l'hectare soit la somme totale de 70.000.000 F ;

Elle relève qu'elle a ainsi payé sur fonds propres, les premières avances au Roi de Moossou, soit la somme de 50.000.000 F, la conception et la production du plan de lotissement, ainsi que le guide de lotissement, la production des outils et la mise en œuvre de la campagne de publicité et de promotion, notamment les prospectus, panneaux publicitaires routiers et insertion publicitaire dans la presse, soit au total la somme de 29.386.181 F, l'organisation de plusieurs voyages à l'étranger pour la promotion du projet en France, en Allemagne, Italie, République Tchèque pour un montant total de 36.861.047 F, le paiement de divers prestataires pour un montant global de 33.160.000 F à savoir le BNETD pour l'assistance technique, le géomètre, l'urbaniste et le publiciste et des avances de fonds d'un montant de 21.000.000 F au profit de la société Groupe CEB sur la vente de lots, soit au total, la somme de 170.407.228 F ;

Selon la société CIAT, l'aménagement a été réalisée sur une superficie de 998.448 mètres carrés sur un total de 1.400.002 mètres carrés ; elle précise qu'au titre de la commercialisation des lots, elle a vendu 77 lots à divers clients souscripteurs et recueilli ainsi la somme de 162.475.813 F sous la supervision de la société Groupe CEB par l'intermédiaire de sa directrice générale adjointe ;



Elle argue qu'elle était résolument déterminée à aller jusqu'au bout de sa mission contractuelle lorsqu'alors que rien ne le laissait présager, sa partenaire a mis fin à leur relation d'affaires par courriers datés du 28 juillet et 03 septembre 2009, l'invitant à une séance de travail en vue du règlement des conséquences financières de cette rupture ;

Elle fait savoir qu'ayant pris acte de cette situation et attendu en vain la communication de la date de cette dernière réunion, elle a dû saisir le Tribunal du Commerce d'Abidjan en paiement parce que non seulement la société groupe CEB ne fixait pas la date de cette réunion, mais continuait le projet sur la base des documents qu'elle avait élaborés ;

Elle fait valoir que pour elle, une telle rupture de leurs relations de travail était abusive dans la mesure où elle était le fait de la seule société Groupe CEB alors que leur convention prévoyait en son article 14 qu' en « cas de besoin, la présente convention pourra être amendée d'accord partie par voie d'avenants » ; elle prétend que cette rupture unilatérale de leur convention lui cause un préjudice moral dont elle demande la réparation en demandant la condamnation de la société Groupe CEB à lui payer la somme de 50.000.000 F à ce titre ;

Au titre de sa rémunération, elle réclame la somme de 1.148.215.200 F HT soit 998.448 x 1150 F HT pour la partie de la parcelle aménagée et lotie et la somme de 1.248.060.000 F soit 998.448 x 1250 F HT au titre du reversement des droits annexes au BNETD, aux intermédiaires intervenants et au Roi ; elle réclame en outre la somme de 170.407.228 F au titre des avances effectuées par elle, 162.475.813 F au titre de l'indemnisation pour les pertes essuyées dans la gestion du mandat donné et 46.009.951 F au titre des avances faites à la société Groupe CEB;

Elle s'étonne de ce que le Tribunal ait statué comme elle l'a fait en la déboutant purement et simplement de ses demandes au motif que la rupture étant intervenue conformément aux dispositions de leur convention, elle ne peut réclamer aucune somme d'argent sur le fondement de leur contrat ; elle demande à la Cour, de déclarer son appel bien fondé, de dire que la rupture intervenue du fait de la

société Groupe CEB est unilatérale donc abusive et partant la condamner à lui payer les diverses sommes d'argent dont les montants sont précisés plus haut ;

Pour sa part, la société Groupe CEB, l'intimée s'oppose à cette demande; elle explique que propriétaire d'une parcelle de 140 ha sise à Anani, dans la commune de Bassam, elle a approché la société CIAT qui a fait savoir qu'elle pouvait trouver un financement en vue de son aménagement ;

Elle ajoute qu'ayant conclu un contrat à cet effet avec cette société pour l'aménagement et le lotissement du site le 31 décembre 2008, elle s'est rendue compte que la société CIAT ne disposait d'aucun financement ainsi qu'elle l'avait promis, mais se contentait de prendre des acomptes avec des clients pour effectuer les diverses dépenses ;

Elle ajoute que n'étant pas satisfaite de cette manière de procéder, elle a mis fin à leur collaboration par l'intermédiaire de son notaire le 28 juillet 2009 ; elle précise que la société CLAT, par l'intermédiaire de son notaire, a donné son accord à la résiliation par courrier du 09 septembre 2009 ;

Pour elle, dès lors que la rupture proposée a été acceptée sans aucune contestation, la société CIAT ne peut prétendre à une quelconque indemnité de rupture, la convention étant la loi des parties aux termes de l'article 1134 du code civil ;

Elle prétend que le Tribunal, tirant argument de cette conclusion logique, a débouté la société CIAT de sa demande en paiement de diverses sommes d'argent, cette société n'ayant au surplus apporté aucune preuve du préjudice qu'elle a subi au sens de l'article 1149 du code civil ;

Elle affirme que dans l'incapacité totale de prouver son préjudice, la CIAT a relevé appel, mais que dans son acte d'appel, aucun élément nouveau en terme de preuve de préjudice n'a été rapportée, de sorte qu'elle sollicite de la Cour, que son appel soit déclaré mal fondé, qu'elle en soit déboutée et que le jugement attaqué soit purement et simplement confirmé ;



### Motifs

#### Sur le caractère de la décision

Toutes les parties ont comparu et conclu ; il convient de statuer par arrêt contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

#### En la forme

L'appel de la société CIAT est conforme aux dispositions des articles 164 à 168 et 325 du code de procédure civile, commerciale et administrative ; il y a donc lieu de le déclarer recevable ;

#### Au fond

En se fondant sur certains faits dont elle produit les preuves au dossier de la procédure, la société CIAT réclame le paiement des sommes qu'elle soutient avoir payées en lieu et place de la société Groupe CEB, notamment la purge des droits au profit des propriétaires terriens, le paiement des prestations du BNETD, l'élaboration d'un plan de lotissement et d'un guide ;

La société Groupe CEB qui conteste à la société CIAT d'avoir réalisé le marché à elle confié a cependant écrit un courrier dans lequel elle demande à la société CIAT le 03 mars 2009, de lui « réserver pour le compte de notre société les dix-huit (18) lots de l'îlot 8 du projet « brise marine » ;

La société Groupe CEB ne peut reprocher à sa partenaire l'absence de travaux et lui écrire pour réserver des lots pour son propre compte ; aussi, contient-il, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, d'ordonner une mise en état à l'effet de vérifier au regard de la convention ayant lié les parties, quelle est la superficie totale que la société Groupe CEB a confié à la société CIAT pour son aménagement d'une part, d'autre part, vérifier si cette société a effectivement entrepris les travaux d'aménagement et de lotissement, vérifie également si le guide dont une copie est produite au dossier de la procédure correspond sur le terrain à un lotissement existant, et en déterminer la superficie, recueillir auprès des souscripteurs, toutes informations relatives aux lots vendus et tous autres renseignements de



nature à permettre à la Cour, de parvenir à une instruction complète de l'affaire ;

Il convient de désigner pour y procéder, Monsieur Mouso Gnamien Paul, conseiller membre de cette formation et dit qu'il dispose d'un délai de 45 jours pour déposer son rapport et réserve les dépens

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et avant-dire-droit ;

**En la forme**

Reçoit la société CIAT en son appel ;

**Avant-dire-droit**

Ordonne une mise en état à l'effet de vérifier si la société CIAT a procédé à l'aménagement qui lui a été confié, purgé les droits des propriétaires terriens vérifier si des lots issus du projet brise marine ont été effectivement vendus et leur prix reversé à la société Groupe CEB, constater la réalité des diligences faites par la société CIAT et de manière générale, recueillir toute information utile de nature à conduire à une instruction complète de l'affaire ;

Désigne pour y procéder, monsieur Mouso Gnamien Paul, conseiller membre de cette formation et dit qu'il dispose d'un délai de 45 jours pour déposer son rapport ;

Renvoie les parties et l'affaire à l'audience du 23 mars 2018 pour dépôt du rapport de mise en état ;

Reserve les dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier. /.

