30090
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2197/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 25/07/2018

Affaire :

1-Monsieur GUI GAHE JEAN MARIUS

2-Monsieur KOUASSI YAO FRANCK HERMANN

(Me MARYAMA DIARRE BODERE)
C/

1-Monsieur N'GUESSAN KOFFI MICHEL

2-La Société d'Aménagement Foncier et de Promotion Immobilière dite SAFPIM

(SCPA KONE AYAMA & ASSOCIES)

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare l'action de messieurs GUI Gahe Jean-Marius et KOUASSI Yao Franck Hermann dirigée contre monsieur N'GUESSAN Koffi Michel irrecevable pour défaut de qualité à défendre ;

Déclare par contre leur action dirigée contre la Société D'Aménagement Foncier et de Promotion Immobilière dite SAFPIM recevable ;

Dit les demandeurs cependant mal fondés en leur action;

Les en déboute ;

Met les dépens à leur charge.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 25 juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN EPSE ZAH, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, EMERUWA EDJIKEME ET COULIBALY ADAMA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

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

1-Monsieur GUI GAHE Jean Marius, né le 09 Janvier 1981 à Zagne, de nationalité Ivoirienne, secrétaire administratif, domicilié à Abidjan Koumassi, Tel : 57 57 59 61;

2-Monsieur KOUASSI YAO Franck Hermann, né le 31 Octobre 1981 à Treichville, de nationalité Ivoirienne, responsable commercial, domicilié à Abidjan Koumassi fanny, 18 BP 2508 Abidjan, Tel : 09 10 67 32;
Lesquels font élection de domicile au cabinet de maître MARYAMA DIARRE BODERE, avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, cocody deux plateaux les vallons, rue du burida, résidence vanda, RDC porte n°2, 04 BP 2343 Abidjan 04, Tel : 22 41 73 70;

Demandeurs ;

D'une part ;

Et ;

1-Monsieur N'GUESSAN KOFFI Michel, né le 15 avril 1972 à Méssoukro Bodokro, de nationalité Ivoirienne, entrepreneur, domicilié à Abidjan plateau, 09 BP 1114 Abidjan 09, Tel : 05 62 09 33 ;

2-La Société D'AMENAGEMENT FONCIER et de PROMOTION IMMOBILIERE en abrégé **SAFPIM,** société anonyme de droit ivoirien avec conseil d'administration, au capital de 50.000.000FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Plateau, immeuble IROKO, 4ème étage, porte 42, 09 BP 1114 Abidjan 02, prise en la personne de son représentant légal, président directeur général, de nationalité Ivoirienne, domicilié ès qualité audit siège social ;

Lesquels font élection de domicile à la SCPA KONE AYAMA & ASSOCIES avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Défendeurs;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 13 juin 2018, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO ISABELLE épouse DIAPPONON et renvoyée pour être mise en délibéré au 04 juillet 2018;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture n° 881/2018;
À l'audience du 04 juillet 2018, la cause a été renvoyée au 11 juillet 2018 pour retenue;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 25 juillet 2018 ;

Advenue ladite audience, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Ouï 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 05 juin 2018, messieurs GUI GAHE Jean-Marius et KOUASSI Yao Franck Hermann ont fait assigner monsieur N'GUESSAN Koffi Michel et la Société d'Aménagement Foncier et de Promotion Immobilière dite SAFPIM à comparaitre le 13 juin 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner solidairement les défendeurs à leur payer la somme de 6.000.000 FCFA, soit 3.000.000 F CFA chacun, au titre des acomptes qu'ils ont acquittés entre leurs mains en vue de l'acquisition de parcelles de terrain ;

- Condamner solidairement les défendeurs à leur payer

- la somme de 4.000.000 F CFA, soit 2.000.000 F CFA chacun à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de leur action, messieurs GUI GAHE Jean-Marius et

KOUASSI Yao Franck Hermann exposent que les 02 et 03 Novembre 2017, ils ont payé entre les mains de monsieur N'GUESSAN Koffi Michel des acomptes de 3.000.000 F CFA chacun, en vue de l'acquisition de parcelles de terrain formant le lot n°1457 ilot 131 et 1459 ilot n°131 du lotissement d'Abidjan KOUTE ;

Quelques semaines après ces paiements, ils soutiennent avoir découvert que lesdites parcelles de terrain faisaient l'objet de litige ;

Ils affirment qu'à la suite de ce constat, monsieur N'GUESSAN Koffi Michel leur a proposé des lots en substitution, ce qu'ils prétendent avoir refusé dans la mesure où ni monsieur N'GUESSAN Koffi Michel, ni la société SAFPIM ne pouvait justifier de son droit de propriété sur ces immeubles dits de substitution ;

Ils avancent que depuis lors, les demandes de remboursement qu'ils ont formulés à l'endroit des défendeurs sont restées sans suite ;

C'est pour cette raison qu'ils demandent leur condamnation à leur payer les acomptes par eux acquittés au titre de leur convention de cession immobilière ;
En outre, messieurs GUI GAHE Jean-Marius et KOUASSI Yao Franck Hermann relèvent qu'en ne leur ayant pas livré les immeubles en cause, les défendeurs ont commis une faute qui leur a occasionné un préjudice tant matériel que moral ;

Pour justifier leur préjudice matériel, ils font valoir que l'immobilisation pendant une durée de 07 mois des acomptes versés aux défendeurs leur a causé un manque à gagner ;

Selon eux, l'investissement de cette somme d'argent dans un établissement financier ou toute autre activité, aurait généré des bénéfices à leur profit ;

Pour la réparation de ces préjudices, ils sollicitent la condamnation solidaire des défendeurs à leur payer chacun la somme de 2.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, le conseil de monsieur N'GUESSAN Koffi Michel a, par courrier du 02 Juillet 2018, notifié au Tribunal que son client est décédé depuis le 25 Juin 2018 ;

Après la clôture des débats, la juridiction de céans se conformant à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative a rabattu le délibéré afin de solliciter d'office les observations des parties sur le défaut de qualité à défendre de monsieur N'GUESSAN Koffi Michel ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur N'GUESSAN Koffi Michel et la société SAFPIM ayant eu

connaissance de la procédure pour y avoir fait des observations, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

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 énonciations de l'acte d'assignation du 05 Juin 2018, que messieurs GUI GAHE Jean-Marius et KOUASSI Yao Franck Hermann sollicitent la condamnation de monsieur N'GUESSAN Koffi Michel et la société d'Aménagement Foncier et de Promotion Immobilière à leur payer la somme de 3.000.000 F CFA chacun au titre des acomptes qu'ils ont payés entre leurs mains, outre celle de 2.000.000 F CFA chacun à titre de dommages et intérêts ;

L'intérêt du litige s'élevant en totalité à 10.000.000 F CFA et étant inférieur à la somme de 25.000.000 F CFA, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action dirigée contre monsieur N'GUESSAN Koffi Michel

Aux termes de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il ressort que : *« 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 à agir en justice. »

Suivant ce texte de loi, le demandeur à une action en justice doit justifier entre autres, à peine d'irrecevabilité de son action, de sa qualité pour agir qui oblige à disposer d'un titre juridique qui donne pouvoir ou le droit de solliciter du juge, l'examen de sa prétention;

Il est admis suivant la jurisprudence constante, que cette exigence s'impose également au défendeur à l'action, lequel doit avoir qualité

pour défendre ;

A ce titre, il est admis en droit positif, que seules les parties à un contrat sont habilitées à agir ou à défendre en justice dans le cadre d'une action en exécution et/ou dénonciation de ladite convention ;

En l'espèce, il est acquis aux débats pour n'avoir pas fait l'objet de contestation par les parties, que messieurs GUI GAHE Jean-Marius et KOUASSI Yao Franck Hermann ont payé la somme de 6.000.000 F CFA à monsieur N'GUESSAN Koffi Michel à raison de 3.000.000 F CFA chacun, représentant des acomptes sur le prix d'acquisition de parcelles de terrain ;

Néanmoins, à l'analyse des pièces du dossier, il ressort que les décharges des 02 et 03 Novembre 2017 délivrées contre paiement de ces sommes d'argent, émanent de la société SAFPIM, qui est la seule à y apposer son cachet ;

En outre, il résulte du courrier du 02 Juillet 2018 adressé par le conseil des défendeurs à la juridiction de céans, que monsieur N'GUESSAN Koffi Michel n'est qu'un administrateur de la société SAFPIM, laquelle est constituée sous la forme d'une société anonyme ;

Il s'évince de ce qui suit, que les seules parties aux contrats de cession immobilière en cause sont messieurs GUI GAHE Jean-Marius et KOUASSI Yao Franck Hermann d'une part, et la société SAFPIM d'autre part ;

Ainsi, monsieur N'GUESSAN Koffi Michel, tiers à cette convention, ne jouit d'aucune qualité à défendre à la présente action ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer l'action dirigée à son encontre irrecevable, pour défaut de qualité à défendre ;

Sur la recevabilité de l'action à l'égard de la société SAFPIM

L'action dirigée contre la société SAFPIM ayant été initiée dans les délais et formes légales, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de la demande en paiement

Messieurs GUI Gahe Jean-Marius et KOUASSI Yao Franck Hermann demandent que la société SAFPIM soit condamnée à leur payer la somme de 6.000.000 F CFA, soit 3.000.000 F CFA chacun ;

Suivant la jurisprudence constante, la demande en remboursement des paiements effectués par un créancier dans le cadre d'un contrat synallagmatique ne sera valablement admise, qu'à condition que ledit contrat ait été préalablement résolu ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des énonciations de l'acte d'assignation du 04 juin 2018, que messieurs GUI Gahe Jean-Marius et KOUASSI Yao Franck Hermann sollicitent que la société SAFPIM soit condamnée à leur restituer les acomptes qu'ils ont acquittés entre ses mains, au titre de leur convention de cession immobilière ;

Toutefois, de l'examen des pièces du dossier, il ressort que ces derniers n'ont ni demandé ni fait la preuve que le contrat de cession immobilière qui fonde leur demande est résolu;

Il s'ensuit que les parties demeurant dans les liens contractuels, les demandeurs sont mal fondés à solliciter le remboursement des sommes d'argent qu'ils ont acquittées au titre de ladite convention ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter leur demande ;

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

Messieurs GUI Gahe Jean-Marius et KOUASSI Yao Franck Hermann prétendent que la société SAFPIM doit être condamnée à leur payer la somme de 4.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, à raison de 2.000.000 F CFA chacun d'eux;

Aux termes de l'article 1147 du code civil : *« 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 ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. »*

Cette disposition légale, définit les conditions de mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle, que sont la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

Ainsi, la faute s'apprécie en tenant compte de l'inexécution d'une partie de ses obligations contractuelles ou du retard accusé par cette dernière dans l'exécution desdites obligations ;

En l'espèce, il a été jugé ci-dessus que le contrat liant les parties litigantes n'a pas été résolu et lie celles-ci jusqu'à ce jour ;

Et aucune preuve de ce que la société SAFPIM n'a pas exécuté leurs obligations contractuelles, ou qu'elle n'a pas respecté les délais d'exécution convenus, n'étant rapportée en l'espèce pour établir la faute de cette dernière, messieurs GUI GAHE Jean-Marius et

KOUASSI Yao Franck Hermann sont mal fondés à demander des dommages et intérêts tirés d'une mauvaise exécution ou d'une inexécution dudit contrat ;

D'où il suit qu'il y a lieu de les débouter de ce chef de demande ;

Sur les dépens

La société SAFPIM succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier et dernier ressort ;

Déclare l'action de messieurs GUI GAHE Jean-Marius et KOUASSI Yao Franck Hermann dirigée contre monsieur N'GUESSAN Koffi Michel irrecevable pour défaut de qualité à défendre de celui-ci;

Déclare par contre recevable, leur action dirigée contre la Société D'Aménagement Foncier et de Promotion Immobilière dite SAFPIM ;

Dit les demandeurs cependant mal fondés;

Les en déboute ;

Met les dépens à leurs charges.
Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus ;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 00282751

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 05 OCT 2018
REGISTRE A.E.J Vol. F°
N° Bord.
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistement et du