TA/DYS/KS

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1615/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE du 28/06/2018

Affaire :

Monsieur GAKOU MAMADOU

(SCPA KONE-BOUABRE & Associés)

Contre

1- **La société AB Building & Compagnie SARL**

2- **Monsieur BAMBA Anzoumana (Maître COMLAN A. Serge Pacôme)**

DECISION :

Contradictoire

Déclare Monsieur GAKOU Mamadou recevable en son action principale et la société AB Building & Compagnie SARL recevable en sa demande reconventionnelle ;

Met Monsieur BAMBA Anzoumana hors de cause ;

Dit Monsieur GAKOU Mamadou partiellement fondé en son action principale ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2018

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

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

MADAME GALE MARIA EPOUSE DADJE et MESSIEURS YEO DOTE, DOSSO IBRAHIMA, DICOH BALAMINE, ALLAH KOUAME JEAN MARIE, TRAZIE BI VANIE EVARISTE ;
Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître COULIBALY DRAMANE THOMAS**, Greffier ;

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

Monsieur GAKOU MAMADOU, né le 31 décembre 1964 à Bamako (Mali) de nationalité malienne, commerçant, demeurant à Abidjan-Marcory, 05 BP 55 Abidjan 05 ;

Défendeur représenté par **la SCPA KONE-BOUABRE & Associés,** Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Lycée Technique/198 logements, Rond-point du PALM CLUB HOTEL, non loin du super marché KING CASH, Bâtiment G2, 1ère étage, appartement N°1, 25 BP 929 Abidjan 25, Tél : (225) 22 00 42 72/87 60 31 84/52 46 50 52, E-mail : scpackb@hotmail.fr ;

D'une part ;

Et ;

1- **La société AB Building & Compagnie SARL,** société au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège est à Abidjan ABOBO BAOULE, 13 BP 3168 Abidjan 13, inscrite au Registre de Commerce et du crédit Mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-6RD BSM-2012-B3565, prise en la personne de son représentant légal, demeurant au siège de ladite société ;

2- **Monsieur BAMBA Anzoumana,** né le 25 Décembre 1984 à TIEZAMKRO (Côte d'Ivoire), de nationalité ivoirienne, Gérant société, demeurant à Abidjan Abobo, 13 BP 3168 Abidjan 13, ne

En conséquence, prononce la résolution du protocole d'accord en date du 10 avril 2017 ;

Condamne la société AB Building & Compagnie SARL à lui payer la somme de 200.000.000 de FCFA à titre de dommages et intérêts;

Dit la demande en résolution du contrat de vente en date du 06 octobre 2015 sans objet ;

Dit en revanche la société AB Building & Compagnie SARL mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société AB Building & Compagnie SARL aux dépens.

ses bureaux sis au siège de la société AB Building & Compagnie SARL ;

Défendeur représenté par **Maitre COMLAN A. Serge Pacôme,** Avocat à la Cour ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 03 mai 2018, l'affaire a été appelée puis une instruction a été ordonnée, confiée au juge KOFFI Pétunia, et la cause renvoyée à l'audience publique du 07 juin 2018 après instruction ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°734/18 du 04 juin 2018 ;

A cette date, la cause en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour jugement être rendu le 28 juin 2018 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 17 avril 2018, **Monsieur GAKOU Mamadou** a assigné **la société AB Building & Compagnie SARL et Monsieur BAMBA Anzoumana** d'avoir à comparaitre le 03 mai 2018 devant la juridiction de céans pour s'entendre :

- dire et juger que la société AB Building & Compagnie SARL et Monsieur BAMBA Anzoumana ont failli à leurs obligations contractuelles;
- prononcer, en conséquence, la résolution de la vente immobilière sous conditions suspensives conclue entre les parties le 06 octobre 2015, et celle du protocole d'accord en date du 10 avril 2017, liant les mêmes parties ;

- condamner solidairement la société AB Building & Compagnie SARL et Monsieur BAMBA Anzoumana à lui payer la somme de 1.250.000.000 de FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, vu l'urgence ;
- condamner la société AB Building & Compagnie SARL et Monsieur BAMBA Anzoumana aux entiers dépens distraits au profit de la SCPA KONE-BOUABRE & ASSOCIES, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, le demandeur explique que par acte notarié en date du 06 octobre 2015, Monsieur BAMBA Anzoumana, agissant au nom et pour le compte de la société AB Building & Compagnie SARL, lui a vendu, sous condition suspensive, une parcelle de quatre (4) hectares, moyennant la somme de 75.000.000 de FCFA ;

Il ajoute qu'en dépit de la réalisation de la condition suspensive consistant en l'obtention par le vendeur de l'arrêté de concession définitive sur ladite parcelle, la société AB Building sollicitait l'annulation de la vente ;

Le demandeur indique que c'est dans ces conditions qu'il faisait inscrire une prénotation sur le titre foncier afférent à ladite parcelle, ce qui obligeait les défendeurs à engager des négociations pour régler leur différend;

Ainsi, le 10 avril 2017, un protocole d'accord était conclu entre les parties, aux termes duquel la société AB Building & Compagnie SARL, agissant par le canal de Monsieur BAMBA Anzoumana, s'engageait à lui payer la somme de 300.000.000 de FCFA, correspondant au prix de vente du terrain, soit la somme de 75.0000.0000 de FCFA, majorée de celle de 225.000.000 de FCFA, représentant le manque à gagner ;

Il affirme qu'en exécution dudit protocole, les défendeurs lui versaient la somme de 100.000.000 de FCFA, le reliquat de 200.000.000 de FCFA devant lui être payé dans un délai de six (6) mois à compter de la date de la signature du protocole;

En outre, poursuit-il, les défendeurs affectaient à son profit des biens immobiliers en exécution de leur obligation, dont les titres de propriété étaient transmis au notaire instrumentaire;

Il fait savoir qu'à l'échéance du délai de paiement convenu, les défendeurs n'exécutaient pas leur obligation, de sorte qu'il avait entrepris de réaliser la garantie hypothécaire, lorsque les défendeurs lui servaient,

en date du 04 octobre 2017, un exploit d'opposition à mutation, au motif qu'ils se seraient déjà acquittés de leur obligation en lui payant la somme de 100.000.000 de FCFA;

Il précise qu'alors même qu'en contrepartie de l'engagement souscrit par la société AB Bulding & Compagnie SARL et Monsieur BAMBA Anzoumana de lui verser la somme de 300.000.000 de FCFA, il donnait mainlevée de la prénotation inscrite le 22 décembre 2016 sur le titre foncier objet de la vente, ces derniers refusent manifestement d'exécuter leur obligation ;

Il sollicite dès lors la résolution tant de la convention de vente sous condition suspensive en date du 06 octobre 2015 que du protocole du 10 avril 2017, sur le fondement de l'article 1184 du code civil, outre la condamnation solidaire des défendeurs à lui payer la somme de 1.250.000.000 de FCFA à titre de dommages-intérêts conformément à l'article 1149 du code sus indiqué ;

Il prétend que cette somme tient compte de la perte subie et du gain manqué dont il a été privé;

Il argue que le prix du mètre carré pratiqué dans la zone concernée est 30.000 FCFA, de sorte qu'il aurait vendu la parcelle de quatre (4) hectares à la somme d'un milliard deux cent millions (1.200.000.000) de FCFA;

Il fait remarquer qu'à ce montant s'ajoute le manque à gagner de 50.000.000 de FCFA, le tout assorti de l'exécution provisoire de la décision à intervenir, vu l'urgence ;

En réplique, les défendeurs sollicitent la mise hors de cause de Monsieur BAMBA Anzoumana, et concluent au rejet de l'ensemble des prétentions du demandeur; Ils réclament en outre, au titre de demande reconventionnelle, l'annulation du protocle d'accord du 10 avril 2017, pour application d'un taux usuraire ;

Ils expliquent que tant dans le contrat de vente sous condition suspensive que dans le protocole d'accord qui fait suite audit contrat, le cocontractant de Monsieur GAKOU Mamadou est la société AB Building & Compagnie;

Ils soutiennent que Monsieur BAMBA Anzoumana qui a agi en qualité de gérant de cette société ne saurait engager sa responsabilité personnelle et se voir condamner solidairement avec celle-ci, d'autant qu'il s'agit d'une société à responsabilité limitée ;

Il plaira en conséquence au tribunal de mettre Monsieur BAMBA Anzoumana hors de cause ;

Au fond, les défendeurs allèguent que la somme de 75.000.000 de FCFA versée par le demandeur au titre du contrat de vente sous condition suspensive en date du 06 octobre 2015 constituait en réalité un prêt accordé à la société AB Building & Compagnie en vue de réaliser le lotissement de la parcelle villageoise de 26 ha 99 a 83 ca que celle-ci avait acquise des mains de Madame MOBIO SOPI Jacqueline;
Ils font observer que ce qui ressort du protocole d'accord qui fait état d'un prêt avec des intérêts ;

N'ayant pu réaliser la condition suspensive, les défendeurs soutiennent qu'ils approchaient le demandeur afin de lui restituer à l'amiable la somme de 75.000.000 de FCFA reçue de lui, laquelle proposition était rejetée par le demandeur de même que celle du paiement de la somme de 100.000.000 de FCFA ;

Ils avancent que Monsieur GAKOU Mamadou exigeait que le prêt de 75.000.000 de FCFA lui soit remboursé à hauteur de 300.000.000 de FCFA, soit 75.000.000 de FCFA au titre du prêt et la somme de 225.000.000 de FCFA au titre des intérêts ;

Les défendeurs font valoir que si tant est que la résolution du protocole d'accord peut être demandée en justice par le demandeur, il en va autrement concernant l'acte de vente sous condition suspensive qui a déjà été mis à néant par les parties, et ce, par la conclusion du protocole d'accord en date du 10 avril 2017, qui est intervenu pour régler le différend né de l'impossibilité de finaliser la vente sous condition suspensive ;

En effet, estiment-ils, en signant ledit protocole d'accord, les parties ont, d'un commun accord mis un terme à l'acte de vente, de sorte qu'il est substitué au contrat de vente qui, conséquemment, est devenu caduc ;

S'agissant du protocole d'accord qui prévoit le paiement de la somme de 300.000.000 de FCFA au demandeur, les défendeurs arguent que le taux d'intérêt de 300% est usuraire, au motif que le principal de la créance de 75.0000.0000 de FCFA a été majorée des intérêts de 225.000.000 de FCFA ;

Or, poursuivent-ils, le taux usuraire est prohibé par la loi N°2016-412 du 15 juin 2016 relative à la consommation ;

Ils font observer que selon l'article 1 de la Décision N° CM/UMOA/009/06/2013 du 23 juin 2013 portant adoption du projet de loi uniforme relative à la définition et à la répression de l'usure : *« constitue*

un prêt usuraire, tout prêt ou toute convention dissimulant un prêt d'argent consenti, en toute matière, à un taux effectif global d'intérêt excédant, à la date de sa stipulation, le taux de l'usure » ;

Il plaira en conséquence au tribunal prononcer la nullité dudit protocole d'accord pour violation de la loi en raison de l'application d'un taux usuraire ;

Enfin, ils font remarquer qu'ayant payé au demandeur la somme de 100.000.000 de FCFA dont 75.000.000 de FCFA en principal et des intérêts de 25.000.000 de FCFA, il n'existe plus aucune dette, de sorte qu'ils prient le tribunal de déclarer Monsieur GAKOU Mamadou mal fondé en sa demande de paiement de la somme de 1.250.000.000 de FCFA ;

En réaction, le demandeur sollicite désormais la somme de 1.300.000.000 de FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Il fait valoir qu'en signant le protocole d'accord du 10 avril 2017, les parties n'entendaient pas renoncer au contrat de vente initial, dans la mesure où le protocole n'a nullement prévu une clause de renonciation expresse au bénéfice des termes de l'acte de vente ;

Selon le demandeur, le protocole tendait à réparer le préjudice qu'il a souffert du fait de la mauvaise exécution du contrat de vente par les défendeurs ;

En outre, fait-il savoir, il n'a jamais consenti un prêt à la société AB Building & Compagnie et à Monsieur BAMBA Anzoumana, de sorte que le moyen tiré du taux usuraire est malvenu ;

Il argue que la relation liant les parties résulte de l'acte de vente sous condition suspensive en date du 06 octobre 2015, qui ne peut être qualifié de convention de prêt ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La société AB Building & Compagnie SARL et Monsieur BAMBA Anzoumana ont fait valoir leurs moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi N°2016-1110 du 8 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose : « *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, l'intérêt du litige étant supérieur à 25.000.000 de FCFA, il sied de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Monsieur GAKOU Mamadou a initié son action, dans le respect des prescriptions légales de forme et de délai;
Il convient de la recevoir ;

Au fond

Sur la mise hors de cause de monsieur BAMBA Anzoumana

Monsieur BAMBA Anzoumana sollicite sa mise hors de cause au motif que tant dans le contrat de vente sous condition suspensive que dans le protocole d'accord qui fait suite audit contrat, le cocontractant de Monsieur GAKOU Mamadou est la société AB Building & Compagnie; Il soutient qu'il a agi en qualité de gérant de cette société, de sorte qu'il ne saurait engager sa responsabilité personnelle et se voir condamner solidairement avec celle-ci, d'autant qu'il s'agit d'une société à responsabilité limitée;

L'analyse des pièces du dossier révèle qu'aussi bien dans le contrat de vente sous condition suspensive en date du 06 octobre 2015 que dans le protocole d'accord subséquent du 10 avril 2017, le cocontractant de Monsieur GAKOU Mamadou est la société AB Building & Compagnie SARL;

En effet, il s'infère des éléments de la cause que Monsieur BAMBA Anzoumana a conclu lesdites conventions avec le demandeur, en sa qualité de gérant et unique associé de la SARL dénommée AB Building & Compagnie ;

La société à responsabilité limitée ayant une personnalité juridique et un patrimoine distincts de ceux du gérant-associé, il en découle que la responsabilité solidaire de celui-ci ne saurait valablement être engagée ;

Il y a lieu en conséquence de mettre Monsieur BAMBA Anzoumana hors de cause ;

Sur les demandes principales

Monsieur GAKOU Mamadou sollicite la résolution du contrat de vente en date du 06 octobre 2015 et la résolution du protocole d'accord du 10 avril 2017 ainsi que le paiement de dommages et intérêts ;

Il y a lieu d'analyser ses prétentions l'une après l'autre :

Sur la demande en résolution du contrat de vente

Monsieur GAKOU Mamadou sollicite la résolution du contrat de vente immobilière conclu le 06 octobre 2015 avec la société AB Building & Compagnie SARL, au motif que les défendeurs n'ont pas exécuté leurs obligations contractuelles ;

Les défendeurs, quant à eux, soutiennent que la vente sous condition suspensive en date du 06 octobre 2015 a été mise à néant par les parties, et ce, par la conclusion du protocole d'accord en date du 10 avril 2017, qui est intervenu pour régler le différend né de l'impossibilité de finaliser cette vente;

Aux termes de l'article 1271 du code civil : *«La novation s'opère de trois manières :*

1- *lorsque le débiteur contracte envers son créancier une nouvelle dette qui est substituée à l'ancienne, laquelle est éteinte ;*
2- *lorsqu'un nouveau débiteur est substitué à l'ancien qui est déchargé par le créancier ;*
3- *lorsque, par l'effet d'un nouvel engagement, un nouveau créancier est substitué à l'ancien, envers lequel le débiteur se trouve déchargé »* ;

Il en découle que la novation se produit lorsque dans les rapports contractuels des parties, le débiteur contracte envers son créancier une nouvelle obligation qui se substitue à l'ancienne, laquelle est éteinte ;

En l'espèce, il est acquis aux débats que par acte notarié en date du 06 octobre 2015, Monsieur GAKOU Mamadou a conclu avec la société AB

Building &Compagnie un contrat de vente immobilière sous condition suspensive portant sur une parcelle de terrain non bâtie, située à AKANDJE, d'une superficie de quatre (04) hectares, à distraire par voie de morcellement d'un terrain plus vaste, d'une superficie de 26 hectares 90 ares 83 centiares ;

Il est aussi établi que la société AB Building & Compagnie, propriétaire dudit terrain, pour l'avoir acquis de Madame MOBIO Sopi Jacqueline par acte de vente notarié du 1er avril 2014, a consenti cette vente à Monsieur GAKOU Mamadou, moyennant le paiement par celui-ci de la somme de 75.000.000 de francs CFA ;

Il n'est pas non plus contesté que la vente a été conclue entre les parties sous la condition d'obtention par la société AB Building & Compagnie de l'Arrêté de concession définitive au nom de celle-ci ;

Il ressort des pièces du dossier que la société AB Building & Compagnie ayant obtenu la création et la mutation à son profit du titre foncier afférent à l'ensemble de la parcelle, n'a pas morcelé ladite parcelle ni attribué au demandeur les quatre (04) hectares comme prévu au contrat en date du 06 octobre 2015 ;

Le tribunal constate que c'est en vue de régler ce différend, que des négociations se sont engagées entre Monsieur GAKOU Mamadou et la société AB Building & Compagnie, lesquelles ont permis de conclure entre les parties un nouveau contrat en date du 10 avril 2017, dénommé *« protocole d'accord entre Monsieur BAMBA ANZOUMANA et Monsieur GAKOU MAMADOU »* ;

En effet, il s'infère de ce protocole d'accord : « *qu'en raison de la vente de toute la parcelle de façon unilatérale, Monsieur BAMBA Anzoumana s'engage à verser à Monsieur GAKOU Mamadou, à titre de compensation, la somme de TROIS CENT MILLIONS (300.000.000) DE FRANCS CFA, comprenant la somme principale de SOIXANTE QUINZE MILLIONS (75.000.000) DE FRANCS CFA majorée des intérêts arrêtés d'un commun accord par les deux parties, à la somme de DEUX CENT VINGT CINQ MILLIONS (225.000.000) DE FRANCS CFA » ;*

Le tribunal constate que la société AB Building & Compagnie n'ayant pas exécuté son obligation tenant à l'attribution au demandeur d'une parcelle de quatre (04) hectares par voie de morcellement de la parcelle de 26 hectares 90 ares 83 centiares, Monsieur BAMBA Anzoumana a contracté envers le demandeur une nouvelle obligation pour le compte de la société AB Building & Compagnie que celui-ci a accepté, et ce, en remplacement de l'ancienne obligation ;

Il s'ensuit que l'obligation ancienne de la société AB Building & Compagnie découlant du contrat de vente en date du 06 octobre 2015 s'est novée en une obligation de paiement de somme d'argent au profit du demandeur, conformément à l'article 1271 du code susmentionné ;

Dès lors, la dette de la société AB Building & Compagnie issue du contrat de vente du 06 octobre 2015 est éteinte, de sorte qu'il convient de dire que la demande tendant à la résolution du contrat de vente immobilière conclu le 06 octobre 2015 est sans objet ;

Sur la demande en résolution du protocole d'accord du 10 avril 2017

Le demandeur sollicite qu'il plaise que le tribunal prononce la résolution du protocole d'accord en date du 10 avril 2017 liant les parties, au motif que la société AB Building & Compagnie n'a pas exécuté ses obligations;

Suivant l'article 1134 du code civil : *« les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*
Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi »;

En outre, 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 pas 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 doit être accordé au défendeur un délai selon les circonstances» ;

Il ressort de la lecture combinée des dispositions susmentionnées que les parties sont liées par les engagements qu'elles ont contractés ; Ainsi, en cas d'inexécution de ses obligations par l'une des parties, le tribunal prononce la résolution de la convention ;

En l'espèce, l'examen du protocole d'accord conclu entre les parties en date du 10 avril 2017 révèle que la société AB Building et Compagnie s'est engagée à verser à Monsieur GAKOU Mamadou, à titre de compensation, la somme totale de 300.000.000 de FCFA, comprenant la

somme principale de 75.000.000 de FCFA, majorée des intérêts arrêtés d'un commun accord par les deux parties, à la somme de 225.000.000 de FCFA ;

S'il est vrai que la défenderesse s'est acquittée de la somme de 100.000.000 de FCFA sur le montant sus indiqué, il est cependant constant que le reliquat de 200.000.000 de FCFA payable dans le délai de six (06) mois à compter de la date de la conclusion de la convention, n'a pas été versé au demandeur ;

Or, il est acquis aux débats qu'en contrepartie de cette obligation, et en exécution de la sienne, Monsieur GAKOU Mamadou a donné mainlevée de la prénotation qu'il avait inscrite sur le titre foncier N°209 939 portant sur la parcelle litigieuse ;

La défenderesse prétend que le protocole d'accord stipule que la somme de 300.000.000 de FCFA représente le remboursement du prêt de 75.000.000 de FCFA qui lui a été accordé par le demandeur, majoré des intérêts de 225.000.000 de FCFA dont le taux est usuraire ;

Certes, il résulte dudit protocole d'accord les termes *« majorée des intérêts »* ou encore, *« délai de remboursement du prêt »* ;

Toutefois, suivant l'article 1156 du code civil : *« on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes »* ;

En effet, il est constant que le contrat en date du 06 octobre 2015, dont l'obligation à la charge de la défenderesse n'a pas été exécutée par celle-ci, consistait en la vente à Monsieur GAKOU Mamadou d'une parcelle de terre moyennant le paiement d'un prix ;

En outre, il est établi que le protocole d'accord du 10 avril 2017 avait pour objet de réparer le préjudice du demandeur né de l'éviction de celui-ci par la société AB Building & Compagnie qui ne lui a pas attribué les parcelles convenues ;

Il s'ensuit que les parties n'étaient nullement liées par un contrat de prêt, de sorte que c'est abusivement que les expressions *« intérêts »* et *« remboursement du prêt »* ont été employées par les parties dans ledit protocole d'accord ;

Au surplus, il résulte des termes dudit protocole d'accord que la somme de 300.000.000 FCFA est versée au demandeur à titre de compensation ;

Or, il est acquis que les dommages et intérêts sont compensatoires lorsqu'ils viennent réparer intégralement le dommage du créancier ;

Il en découle que le moyen de la défenderesse tiré du taux usuraire ne saurait être valablement retenu ;

Par ailleurs, alors même que la société AB Building & Compagnie s'était engagée à verser au demandeur le reliquat de 200.000.000 de FCFA payable dans le délai de six (06) mois à compter de la date de la conclusion de la convention, le tribunal constate qu'elle n'a pas exécuté son obligation ;

En outre, elle ne rapporte pas la preuve que cette inexécution ne lui est pas imputable ;

Il y a lieu, dans ces conditions, de prononcer la résolution du protocole d'accord en date du 10 avril 2017 ;

Sur la demande de dommages et intérêts

Monsieur GAKOU Mamadou sollicite la condamnation de la société AB Building & Compagnie à lui payer la somme de 1.300.000.000 de FCFA à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi ;

En application 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* »

En outre, suivant l'article 1149 du même code : « *les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après* » ;

Il en résulte que les dommages et intérêts auxquels peut prétendre le créancier sont de la perte que l'inexécution lui cause ou encore le gain qu'il a manqué, lorsque ces dommages et intérêts sont une suite immédiate et directe de l'inexécution de la convention ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le gain attendu par le demandeur de l'exécution du protocole d'accord du 10 avril 2017 consistait dans le paiement de la somme de 300.000.000 FCFA, en

réparation du préjudice qu'il a subi du fait de l'inexécution par la défenderesse du contrat de vente en date du 06 octobre 2015 ;

En outre, il a été sus jugé que le protocole d'accord prévoit que la somme de 300.000.000 FCFA est versée au demandeur à titre de compensation ;

Or, il est également acquis que les dommages et intérêts sont compensatoires lorsqu'ils viennent réparer intégralement le dommage du créancier;

Il s'infère des éléments de la cause que la défenderesse s'est acquittée partiellement de son obligation, en versant au demandeur la somme de 100.000.000 de FCFA, de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de 200.000.000 de FCFA ;

Il y a lieu en conséquence de faire droit partiellement à la demande de Monsieur GAKOU Mamadou en condamnant la société AB Building à lui payer la somme de 200.000.000 de FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Sur la demande reconventionnelle en nullité du protocole d'accord

La défenderesse sollicite l'annulation du protocole d'accord en date du 10 avril 2017 pour violation de la loi ; Elle fait valoir que l'accord qui prévoit le paiement de la somme de 300.000.000 de FCFA au demandeur contient un taux d'intérêt usuraire ;

Il a été déjà jugé que les parties n'étaient nullement liées par un contrat de prêt, de sorte que le paiement au demandeur de la somme de 300.000.000 de FCFA ne constitue pas le remboursement d'un prêt ;

Dans ces conditions, le moyen de nullité tiré du taux usuraire des intérêts est inopérant ;

Il convient donc de débouter la société AB Building & Compagnie de cette demande ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

En application de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative : *« outre les cas où elle est prescrite par la loi, et sauf dispositions contraires de celle-ci, l'exécution provisoire doit être*

ordonnée d'office, nonobstant opposition ou appel, s'il y a titre authentique ou privé non contesté, aveu ou promesse reconnue »;

En l'espèce, il est constant que le protocole d'accord en date du 10 avril 2017, duquel résulte l'obligation de paiement de la somme de 300.000.000 de FCFA au profit du demandeur, a été établi par acte authentique ;

Il sied en conséquence de faire droit à cette demande ;

Sur les dépens

La société AB Building & Compagnie succombant, il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare Monsieur GAKOU Mamadou recevable en son action principale et la société AB Building & Compagnie SARL recevable en sa demande reconventionnelle ;

Met Monsieur BAMBA Anzoumana hors de cause ;

Dit Monsieur GAKOU Mamadou partiellement fondé en son action principale ;

En conséquence, prononce la résolution du protocole d'accord en date du 10 avril 2017 ;

Condamne la société AB Building & Compagnie SARL à lui payer la somme de 200.000.000 de FCFA à titre de dommages et intérêts;

Dit la demande en résolution du contrat de vente en date du 06 octobre 2015 sans objet ;

Dit en revanche la société AB Building & Compagnie SARL mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société AB Building & Compagnie SARL aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

300 000

300 000

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
LE PRESIDENT

n° 00282728

1,5 % x 200 000 000 = 3000 000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 04 OCT 2018
REGISTRE A.J. Vol 15 F° 77
N° 1619 Bord 5/10/19
DEBET : trois millions de francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre

O.P. 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 18 JUIL 2018
REGISTRE A.J. Vol 14 F° 56
N° 1181 Bord 07/83
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

ANNULE