

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
RG N°2894/2018

-----  
JUGEMENT CONTRADICTOIRE

-----  
Affaire :

**Monsieur AKPLE AKPLE PAUL**  
(Maître BOTY BILIGOE)

C/

**LA SOCIETE ABIDJAN IMMOBILIER**  
**SERVICE Dite AIS**  
(KIGNIMA K. CHARLES)

-----  
**DECISION**  
**CONTRADICTOIRE**

Déclare recevables l'action principale de monsieur AKPLE Akple Paul et la demande reconventionnelle de la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES dite AIS ;

Dit monsieur AKPLE Akple Paul bien fondé en sa demande en résolution du contrat liant les parties ;

Prononce la résolution du contrat de vente liant les parties ;

**Avant dire droit**

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de déterminer la plus-value apportée par la société AIS à la parcelle objet du contrat conclu avec le demandeur ;

Désigne monsieur BAMBA MOUSSA, Ingénieur en bâtiment, Tél : 20 22 54 88/89 pour y procéder ;

Lui imparti un délai d'un mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport ;

Met les frais de l'expertise à la charge de la société AIS ;

Réserve les dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 DECEMBRE 2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt et un novembre deux mille dix-huit tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI EUGENE, COULIBALY ADAMA et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN** Greffier;

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

**Monsieur AKPLE AKPLE PAUL**, né le 08 janvier 1957 à Sébia-Yao, agriculteur, de nationalité ivoirienne domicilié à Sébia-Yao (Bingerville), ayant élu domicile en l'étude de Maître BOTY BILIGOE, avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Plateau, Boulevard Angoulvan, Immeuble Crozet, 3<sup>e</sup> étage porte 302, 04 Bp 428 Abidjan 04, tél : 20334409, Cel : 05093811, Email : biligoboty@yahoo.fr

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**La Société Abidjan Immobilier Service** en abrégé AIS, Sarl unipersonnelle, au capital de un Million Francs (1.000.000) CFA, ayant son siège social à Abidjan-Cocody Angré Djibi 2, prise en la personne de son Gérant, **Monsieur BAKAYOKO DAOUDA**, demeurant au siège de ladite société ;

Ayant élu domicile au cabinet de Maître **KIGNIMA K. CHARLES**, Avocat à la cour d'Appel d'Abidjan, Téléphone : 22-43-94-53 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mardi 31 juillet 2018, la cause a été appelée puis renvoyée au 10 octobre 2018 devant la 3<sup>e</sup> chambre pour attribution ;

Le dossier a subi plusieurs renvois dont le dernier est intervenu le 07 novembre 2018 pour le demandeur ;

A cette date, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 28 novembre 2018 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 28 novembre 2018 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces au dossier ;

Oùï 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 d'huissier en date du 20 Juillet 2018, monsieur AKPLE Akple Paul a fait servir assignation à la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES d'avoir à comparaitre, le 31 Juillet 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- prononcer la résolution du contrat le liant à la défenderesse ;
- condamner celle-ci à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts toutes causes de préjudices confondues ;

Au soutien de son action, monsieur AKPLE Akple Paul expose que suivant contrat du 05 Avril 2017, il a cédé à la société AIS une parcelle de terrain nue d'une contenance de 04 hectares 31 ares sise dans le village de SEBIA YAO à Bingerville, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 172.440.000 F CFA ;

Il affirme que suivant l'article 2 de ce contrat, ledit prix de cession a été stipulé payable de la manière suivante :

- 5.000.000 F CFA à la signature du contrat ;

- et 10.000.000 F CFA chaque trimestre, jusqu'au solde du cout d'acquisition de l'immeuble ;

Selon lui, la défenderesse a manqué à ses obligations tenant au paiement du prix, d'autant que depuis la conclusion dudit contrat le 05 Avril 2017, celle-ci n'a acquitté que la somme de 8.000.000 F CFA ;

C'est pourquoi, se fondant sur l'article 1184 du code civil, il sollicite la résolution du contrat de cession immobilière les liant ;

En outre, le demandeur fait savoir que la parcelle objet dudit contrat était à l'origine une plantation d'hévéa, qui lui servait de source de revenus, ainsi qu'à toute la communauté villageoise de SEBIA YAO ;

Monsieur AKLE Akple Paul ajoute que c'est en prélude à la conclusion du contrat de cession immobilière en cause, qu'il a détruit la plantation d'hévéa qu'il exploitait sur ledit immeuble ;

Ainsi, il prétend qu'en l'ayant amené à détruire ladite plantation, la société AIS lui occasionne un véritable manque à gagner ; Dès lors, il sollicite, sur le fondement des articles 1142 et 1149 du code civil, la condamnation de la société AIS à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, toutes causes de préjudices confondues ;

Relativement à la demande reconventionnelle en restitution de l'acompte payé par la société AIS, il précise avoir reçu de ladite société la somme de 8.500.000 F CFA, et non celle de 12.000.000 F CFA ;

Par ailleurs, il argue que l'inexécution contractuelle étant imputable à la société AIS, celle-ci n'est pas admise à se prévaloir de sa propre turpitude en sollicitant des dommages et intérêts ;

Par conséquent, elle conclut au rejet de ces demandes reconventionnelles, comme étant mal fondées ;

En réplique, la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES dite AIS soutient qu'après avoir payé la somme de 12.000.000 F CFA à titre d'acompte entre les mains de monsieur AKPLE Akple Paul, ce dernier a refusé de recevoir d'autres paiements de sa part ;

En tout état de cause, selon lui, le prix de cession de l'immeuble est stipulé payable après la mutation de propriété à son profit ;

CT

Ainsi, la défenderesse estime qu'elle n'a commis aucune faute, d'autant qu'à ce jour, ladite mutation n'a pas encore été réalisée ;

Elle relève aussi, que bien avant la conclusion de leur contrat, le demandeur avait déjà procédé à la destruction de la plantation d'hévéa sur ledit bien ;

Partant, elle conclut tant au rejet de la demande en résolution, qu'à celle tendant à sa condamnation au paiement de dommages et intérêts, comme étant injustifiées ;

En outre, la défenderesse prétend avoir apporté une plus-value à la parcelle de terrain en cause, en y ayant réalisé des travaux de décapage ;

Ainsi, elle sollicite reconventionnellement la condamnation du demandeur à lui rembourser l'acompte de 12.000.000 F CFA par elle acquitté, outre une somme d'argent égale à 50% de la plus value susdite, dont le montant sera déterminé à dire d'expert ; Par ailleurs, la société AIS avance que la résolution du contrat porte atteinte à son crédit, d'autant qu'elle a présenté la parcelle de terrain litigieuse à des clients potentiels, en vue de la réalisation d'une opération immobilière ;

En réparation donc de ce préjudice, elle sollicite, sur le fondement de l'article 1147 du code civil, la condamnation du demandeur à lui payer la somme de 150.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES a conclu ;

Il y a donc lieu de statuer contradictoirement ;

#### **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.*

CT

- *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 ;

Dès lors, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action a été initiée selon les forme et délai prescrits ;  
Il sied de la recevoir ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de la société AIS est connexe à l'action principale et lui sert de moyen de défense ;

Il convient de la déclarer recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur le bien fondé de la demande en résolution**

Monsieur AKPLE Akple Paul sollicite la résolution du contrat de cession immobilière du 05 Avril 2017 le liant à la défenderesse, motif pris de ce que celle-ci n'a pas respecté les modalités convenues pour le paiement du prix de cession de l'immeuble cédé ;

La société AIS s'oppose à cette demande, au motif que ledit prix de cession a été stipulé payable après la mutation de propriété de la parcelle cédée à son profit ;

Toute chose, qui selon ses dires, n'a pas encore été réalisée ;

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 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 des obligations d'une des parties à

CT

un contrat synallagmatique peut emporter la résolution dudit contrat si l'autre partie en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que suivant un protocole d'accord de transfert de propriété de terrain en date du 05 Avril 2017, monsieur AKPLE Akple Paul a cédé à la société AIS une parcelle de terrain sis à Bingerville dans le village dit SEBIA YAO, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 172.440.000 F CFA ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour le demandeur à livrer les parcelles de terrain convenues et pour la société A.I.S à en payer le prix ;

Il ressort des termes de l'article 3 dudit contrat, que le prix de cession est payable de la manière suivante :

- 5.000.000 F CFA à la signature du contrat ;
- et 10.000.000 F CFA chaque trimestre, jusqu'au solde du cout d'acquisition de l'immeuble ;

Il en découle, que depuis la conclusion du contrat jusqu'à ce jour, la société AIS devait avoir payé la somme de 54.000.000 F CFA au demandeur ;

Toutefois, il est acquis aux débats pour n'avoir pas fait l'objet de contestation des parties sur ce point, que la société AIS n'a même pas entrepris de verser le quart de ladite somme d'argent, soit la somme de 13.500.000 F CFA ;

Dès lors, le Tribunal constate qu'elle a manqué à ses obligations, tenant au paiement du prix de cession de l'immeuble en cause ;

Au demeurant, la clause relative à la mutation de propriété qu'elle invoque est inopérante en la cause, d'autant qu'elle ne figure nulle part dans l'accord de volonté des parties ;

Par conséquent, il y a lieu de déclarer monsieur AKPLE Akple Paul bien fondé en sa demande et prononcer la résolution du contrat de bail le liant à la société AIS ;

**Sur la demande en restitution et en paiement de dommages et intérêts**

Monsieur AKPLE Akple Paul sollicite la restitution de la somme d'argent qu'il a acquitté au titre du contrat, ainsi que la condamnation de la AIS à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

OT

condamnation de la AIS à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Toutefois, la société AIS prétend avoir apporté une plus-value à la parcelle de terrain cédée, et sollicite donc la condamnation du demandeur à lui payer une somme d'argent correspondant à 50% de ladite valeur ajoutée, laquelle sera déterminée à dire d'expert ;

Dans ces conditions, pour une saine appréciation de la cause et en vue d'une éventuelle compensation à opérer entre les créances des parties, il y a lieu, avant de statuer sur les autres demandes, de désigner par jugement avant dire-droit, tel expert monsieur BAMBA MOUSSA, Ingénieur en bâtiment, Tél : 20 22 54 88/89 à l'effet d'évaluer pécuniairement la plus-value apportée à la parcelle de terrain cédée par la société AIS, depuis que celle-ci en a la possession ;

Il convient en outre d'impartir à l'Expert un délai d'un mois à compter de la notification de la présente décision pour déposer son rapport ;

Enfin, conformément à l'article 67 alinéa 3 du code de procédure, civile, commerciale et administrative, il y a lieu de dire que l'avance des frais sera faite par la société AIS qui a sollicité l'expertise ;

### **Sur les dépens**

L'instance n'étant pas achevée, il y a lieu de réserver les dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur AKPLE Akple Paul et la demande reconventionnelle de la société ABIDJAN IMMOBILIER SERVICES dite AIS ;

Dit monsieur AKPLE Akple Paul bien fondé en sa demande en résolution du contrat liant les parties ;

Prononce la résolution du contrat de vente liant les parties ;

### **Avant dire droit**

Ordonne une expertise immobilière à l'effet de déterminer la plus-value apportée par la société AIS à la parcelle objet du

Désigne monsieur BAMBAMOUSSA, Ingénieur en bâtiment,  
Tél : 20 22 54 88/89 pour y procéder ;

Lui imparti un délai d'un mois à compter de la notification de la  
présente décision pour déposer son rapport ;

Met les frais de l'expertise à la charge de la société AIS ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le.....**09 JAN 2019**.....  
REGISTRE A.J Vol.....F°.....  
N°.....Bord.....  
REÇU : GRATIS

**Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre**

