30 000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°798/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 11/04/2018

Affaire :

Madame FAYE AMINATA
(Maître MOUSSA OUATTARA)

C/
La société CADOU SERVICES IMMO BTP
(Cabinet KOUASSI ROGER)

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare madame FAYE Aminata et la société CADOU SERVICES IMMO BTP recevables respectivement en leur action principale et reconventionnelle ;

Dit madame FAYE Aminata partiellement fondée;

Donne acte à la société CADOU SERVICES IMMO BTP de ce qu'elle ne s'oppose pas au paiement ;

Condamne la société CADOU SERVICES IMMO BTP à payer à madame FAYE Aminata la somme de de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F) CFA, représentant le reliquat de la somme de dix millions trois cent mille francs (10.300.000 F) FCFA qu'elle lui a versé pour l'acquisition de la parcelle constituée du lot n°449 ilot 40 C, d'une superficie de 500 m2, situé dans le village d'Abatta;

-Dit la société CADOU SERVICES IMMO BTP bien fondée en sa demande reconventionnelle ;

-Dit que ledit paiement ne sera effectif qu'après mutation de ladite parcelle au nom de madame HAIDARA Ahoua, gérante de la société CADOU SERVICES IMMO BTP ;

-Déboute madame FAYE Aminata du surplus de ses demandes ;

Fait masse des dépens, les met à la charge des parties, chacune pour moitié.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 AVRIL 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 11 avril 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH, TRAORE née KOUAO MARTHE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE et KOUAKOU KOUADJO Lambert, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

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

MADAME FAYE AMINATA, de nationalité ivoirienne, née le 20 mars 1963 à Abidjan Treichville, demeurant à Marcory, 04 BP 908 Abidjan 04 ;

Demanderesse comparant et concluant par le canal de son conseil, Maître MOUSSA OUATTARA, Avocat à la cour y demeurant Cocodsy Angré 8e tranche, environ 250 m après le groupe scolaire FRED ET POPEE, 04 BP 1894 Abidjan 04, téléphones : 05 44 01 87/ 77 27 17 27, immeuble en face de l'école ENAC, 3e étage, appartement 28;

D'une part,

Et

La Société CADOU SERVICES IMMO BTP, Sarl Unipersonnelle, RCCM N° CI-ABJ-2006-B-5182, ayant son siège social à la résidence du pont de DE GAULLE, Abidjan Treichville, 26 BP 494 Abidjan 26, prise en la personne de son représentant légal, madame HAIDARA Ahoua, gérante ;

Défenderesse comparant et concluant par son conseil, le cabinet KOUASSI ROGER & ASSOCIES, Avocats à la cour, y demeurant rue B. 13 Cocody Canebière, immeuble 2 Canebière, 2e étage, porte 10, 04 BP 1011 Abidjan 04, téléphones : 22 44 72 51/ 22 44 49 75, fax : 22 44 75 95 ;

D'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 28 février 2018, l'affaire a été appelée ;

Le tribunal a ordonné une mise en état confiée au juge ABOUT OLGA

N'GUESSAN épouse ZAH et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 28 mars 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 419/2018 ;

A l'audience du 28 mars 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision avant dire droit être rendue le 11 avril 2018 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a vidé son délibéré.

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit en date du 15 février 2018 de maitre KEITA Yacouba, Huissier de justice près le tribunal de première instance d'Abidjan, madame FAYE Aminata a fait servir assignation à la société CADOU SERVICES IMMO BTP d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 28 février 2018, aux fins d'entendre :

Déclarer recevable son action et l'y dire bien fondée;
Condamner la société CADOU SERVICES IMMO BTP à lui payer la somme de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F)CFA au titre du remboursement du reliquat du prix de vente de sa parcelle ;
La condamner à lui payer les sommes de cinq millions de francs (5.000.000 F) CFA et trois millions de francs (3.000.000 F) CFA au titre des préjudices matériels et moral qu'elle a subis;

Au soutien de son action, Madame FAYE Aminata expose que dans le but d'acquérir une parcelle constitué du lot n°449 ilot 40 C, d'une superficie de 500 m2, situé dans le village d'Abatta, elle a versé à la société CADOU SERVICES IMMO BTP la somme de dix millions trois cent mille francs (10.300.000 F) CFA ;

Elle soutient que la défenderesse ne lui ayant pas livré ledit lot lui a versé le 09 décembre 2016, la somme de six millions de francs (6.000.000 F) CFA et dans un protocole transactionnel établi le même jour, s'est engagée à lui payer le reliquat de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F) CFA par des versements mensuels de trois cent mille francs (300.000 F) CFA, jusqu'à apurement de la dette;

Elle indique cependant que la défenderesse n'a pas effectué le reste des paiements ;

Elle mentionne que, conformément aux dispositions de l'article 1146 du code civil, la société CADOU SERVICES IMMO BTP engage sa responsabilité contractuelle puisqu'elle a commis une faute qui lui a causé un préjudice financier et moral ;

Elle soutient que son préjudice financier réside dans le fait qu'elle a été privée de ressources pouvant lui permettre d'acquérir une nouvelle parcelle et que compte tenu de l'inflation du secteur immobilier, elle ne pourra pas obtenir pour le même montant un terrain ayant les mêmes caractéristiques dans la même zone ;

Au plan moral, elle fait observer que depuis l'éclatement du litige, elle vit dans l'angoisse et l'inquiétude;

Pour toutes raisons, elle prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F)CFA au titre du remboursement du reliquat du prix de vente de la parcelle et de la condamner à lui payer les sommes de cinq millions de francs (5.000.000 F) CFA et trois millions de francs (3.000.000 F) CFA pour les préjudices matériel et moral qu'elle a subis;

La défenderesse réagit pour reconnaitre qu'elle a signé une convention avec madame FAYE Aminata en vue de l'acquisition par celle-ci d'un terrain pour un coût de dix millions trois cent mille francs (10.300.000 F) CFA ;

Elle fait savoir que les formalités de transfert du titre de propriété tardant, la demanderesse a unilatéralement rompu le contrat de vente et sollicité le remboursement de ses fonds ;

Elle ajoute qu'elle lui a alors proposé un autre terrain de même superficie dans la même zone, que madame FAYE Aminata a refusé ;

Elle poursuit que cependant, elle a obtenu dans la même période la lettre du 30 septembre 2013 du sous-préfet de Bingerville portant transfert de la parcelle litigieuse au nom de la demanderesse;

Elle indique que toutefois, madame FAYE Aminata a requis et obtenu du tribunal de céans, une décision portant injonction de payer n° 122/ 2012 du 14 janvier 2014, la condamnant à lui payer la somme de dix millions trois cent mille francs (10.300.000 F) CFA ;

Elle soutient qu'elle a formé opposition contre ladite ordonnance par devant le tribunal de céans, lequel, par jugement n°1321 du 02 juillet 2014 a déclaré son action irrecevable ;

Elle souligne qu'elle a donc interjeté appel de ladite décision et la Cour d'Appel, dans un arrêt n°236 du 12 juin 2015 a infirmé le jugement

querellé en toutes ses dispositions ;

Elle relève qu'à la suite de cette décision, les deux parties se sont rapprochées et ont convenu d'une solution amiable qui a abouti à la signature du protocole d'accord en date du 09 décembre 2016 sus évoqué ;

Elle fait observer que ledit protocole stipule qu'en contrepartie du remboursement de la somme de dix millions trois cent mille francs (10.300.000 F) CFA avancée par la demanderesse, celle-ci s'engage à effectuer les formalités de mutation du lot objet du litige au nom de madame HAIDARA Ahoua, gérante de la société CADOU SERVICES IMMO BTP ;

Elle soutient que par ailleurs, le même protocole prévoit en son article 4 alinéa 4 qu'elle a le droit de suspendre les paiements en cas d'inertie de la demanderesse ;

Elle indique cependant qu'alors qu'elle a entamé le remboursement de la somme due, la demanderesse n'a pas commencé les formalités de mutation du lot querellé;

Elle estime que laisser le terrain au nom de madame FAYE Aminata tout en la condamnant à lui payer la somme de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F) CFA est un enrichissement sans cause au profit de celle-ci ;

Sur le paiement des dommages et intérêts sollicité par la demanderesse, elle fait savoir qu'elle n'a commis aucune faute contractuelle et que c'est l'inertie de madame FAYE Aminata qui a justifié sa cessation de paiements ;

S'agissant du préjudice financier qu'elle prétend avoir subi, la société CADOU SERVICES IMMO BTP fait remarquer que la demanderesse n'en rapporte pas la preuve ;

Elle ajoute que par ailleurs, celle-ci ne peut prétendre vivre dans l'angoisse et l'inquiétude alors que l'immeuble demeure en son nom et qu'elle a perçu la somme de six millions (6.000.000 F) CFA au titre du remboursement ;

Elle conclut que c'est elle qui subit un préjudice du fait que son terrain est dans le patrimoine de madame FAYE Aminata alors qu'elle lui a remboursé plus de la moitié des sommes encaissées au titre de la vente ;

Pour toutes ces raisons, elle sollicite que le tribunal subordonne le paiement de la somme de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F) CFA réclamé par la demanderesse à la mutation du bien

immeuble au nom de madame HAIDARA Ahoua, sa gérante et à défaut que le tribunal la déboute de ses demandes ;

En réponse à la réaction de la défenderesse, la demanderesse soutient qu'aux termes de leur convention elle dispose d'un délai allant jusqu'en avril 2018, dernière échéance de paiement pour procéder aux formalités de mutation ;

Elle allègue que la mutation nécessite le concours et la participation de la défenderesse et qu'elle l'y a invité, cependant, celle-ci n'a pas réagi ;

Elle insiste que la demanderesse a commis une faute en s'abstenant de payer le reliquat de la somme qu'elle lui doit ;

En seconde réplique, la société CADOU SERVICES IMMO BTP indique que madame FAYE Aminata ne l'a jamais invitée à participer à une quelconque procédure de mutation ;

Elle soutient en outre que la demanderesse ne rapporte pas la preuve que depuis la signature du protocole, elle a entrepris des démarches en vue de la mutation du lot et qu'elle ne donne pas le délai qu'elle s'impartit pour effectuer lesdites démarches;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société CADOU SERVICES IMMO BTP a été assignée e son siège social et a fait valoir ses moyens de défense;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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, la demanderesse sollicite la condamnation de la société CADOU SERVICES IMMO BTP à lui payer la somme de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F)CFA au titre du remboursement du

reliquat du prix de vente de sa parcelle et les sommes de cinq millions de francs (5.000.000 F) CFA et trois millions de francs (3.000.000 F) CFA au titre des préjudices matériels et moral qu'elle a subis;

Reconventionnellement, la défenderesse prie le tribunal, conformément au protocole transactionnel qui la lie à la demanderesse, de subordonner le paiement à la mutation par madame FAYE Aminata du bien immeuble au nom de madame HAIDARA Ahoua, sa gérante ;

Il s'ensuit que le taux du litige est indéterminé ;

Il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action principale et de la demande reconventionnelle

L'action de madame FAYE Aminata a été introduite suivant les forme et délai prévus par la loi ;
Elle est donc recevable ;

La demande reconventionnelle de la société CADOU SERVICES IMMO BTP est connexe à l'action principale conformément à l'article 101 du code précité et a été initiée selon les forme et délai légaux;

Il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de l'action principale:

Sur la demande en paiement

Madame FAYE Aminata prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F) CFA au titre du remboursement du reliquat du prix de vente de la parcelle litigieuse;

Celle-ci ne conteste pas devoir ladite somme, seulement elle sollicite que le tribunal, conformément au protocole transactionnel qui la lie à la demanderesse, subordonne le paiement à la mutation par madame FAYE Aminata du bien immeuble au nom de madame HAIDARA Ahoua, sa gérante;

Il convient de lui en donner acte et de la condamner à payer cette somme à la demanderesse ;

Sur les dommages-intérêts

La demanderesse sollicite la condamnation de la société CADOU SERVICES IMMO BTP à lui payer la somme de huit millions de francs (8.000.000 F) CFA, à titre de dommages-intérêts, soit cinq millions de francs (5.000.000 F) CFA et trois millions de francs (3.000.000 F) CFA en réparation respectivement des préjudices matériel et moral qu'elle a subi ;

La défenderesse s'y opposant, fait savoir qu'elle n'a commis aucune faute contractuelle et que c'est l'inertie de madame FAYE Aminata qui a justifié qu'elle ait suspendu les paiements ;

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 peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

La réparation ainsi sollicitée par la demanderesse est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il a été sus jugé c'est l'inertie de madame FAYE Aminata qui a occasionné la suspension du paiement échelonné de la créance par la défenderesse, d'ailleurs autorisée par le protocole d'accord du 09 décembre 2016 liant les parties;

Il s'en induit que la société CADOU SERVICES IMMO BTP n'a pas commis une faute pouvant engager sa responsabilité contractuelle à l'égard de la demanderesse ;

En conséquence, à défaut d'une telle faute, les conditions de la responsabilité contractuelle ne sont pas réunies et il y a lieu de déclarer madame FAYE Aminata mal fondée en cette demande et de l'en débouter;

Sur le bien-fondé de la demande reconventionnelle

Sur la demande de mutation du lot litigieux à la société CADOU SERVICE

La société CADOU SERVICES IMMO BTP sollicite que le tribunal, conformément au protocole transactionnel qui la lie à la demanderesse, subordonne le paiement du reliquat de la somme due à madame FAYE Aminata, à la réalisation mutation par celle-ci, du bien immeuble au nom de madame HAIDARA Ahoua, sa gérante;

La demanderesse s'opposant à cette demande, soutient qu'aux termes de leur convention elle dispose d'un délai allant jusqu'en avril 2018, dernière échéance de paiement pour procéder aux formalités de

mutation ;

Aux termes des dispositions du protocole d'accord transactionnel du 09 décembre 2016 conclu entre les parties, la société CADOU SERVICES IMMO BTP s'est engagée à rembourser la somme de dix millions trois cent mille francs (10.300.000 F) CFA avancée par la demanderesse pour l'achat du terrain, laquelle en contrepartie a pris la résolution d'effectuer les formalités de mutation du lot litigieux déjà transféré en son nom, au nom de madame HAIDARA Ahoua, la gérante de la société CADOU SERVICES IMMO BTP ;

Il ressort de ce même protocole que la société CADOU SERVICES IMMO BTP s'est réservée le droit de suspendre les paiements en cas d'inertie de madame FAYE Aminata relativement aux formalités de mutation;

Et il est constant que la défenderesse a versé à madame HAIDARA Ahoua, la somme de six millions de francs (6.000.000 F)FCFA au titre du remboursement et reste devoir un reliquat de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F) CFA qu'elle ne conteste pas devoir;

Il n'est non plus contesté que madame HAIDARA Ahoua n'a entrepris aucune démarche en vue de parvenir à la mutation de la parcelle litigieuse au nom de madame HAIDARA Ahoua, gérante de la société CADOU SERVICES IMMO BTP, comme convenu ;

Or, il ressort des termes du protocole sus cité que la société la société CADOU SERVICES IMMO BTP est en droit de suspendre les paiements en cas d'inertie de la demanderesse ;

Et des pièces du dossier et des déclarations de Madame FAYE Aminata, il est établi que celle-ci, bien qu'ayant reçu paiement d'une bonne partie de sa créance, n'a fait aucune diligence pour parvenir à la mutation du terrain litigieux au nom de la défenderesse ;

Dès lors, le paiement du reliquat de la créance doit être soumise, conformément au protocole, doit être soumise à la réalisation des formalités de mutation préalable ;

Il y a donc lieu dans ses conditions, de condamner la société CADOU SERVICES IMMO BTP à payer à Madame FAYE Aminata, la somme de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F) CFA et de dire que ledit paiement se fera sous réserve de la mutation de la propriété du terrain litigieux au nom de madame HAIDARA Ahoua, gérante de la société CADOU SERVICES IMMO BTP, tel que voulu par la défenderesse;

Sur les dépens

Madame FAYE Aminata et la société CADOU SERVICES IMMO BTP succombant ainsi, il y a lieu de faire masse des dépens et de les condamner chacune pour moitié ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort;

Déclare madame FAYE Aminata et la société CADOU SERVICES IMMO BTP recevables respectivement en leur action principale et demande reconventionnelle ;

Dit madame FAYE Aminata partiellement fondée;

Donne acte à la société CADOU SERVICES IMMO BTP de ce qu'elle ne s'oppose pas au paiement ;

Condamne la société CADOU SERVICES IMMO BTP à payer à madame FAYE Aminata la somme de de quatre millions trois cent mille francs (4.300.000 F) CFA, représentant le reliquat de la somme de dix millions trois cent mille francs (10.300.000 F) CFA qu'elle lui a versé pour l'acquisition de la parcelle constituée du lot n°449 ilot 40 C, d'une superficie de 500 m2, situé dans le village d'Abatta;

-Dit la société CADOU SERVICES IMMO BTP bien fondée en sa demande reconventionnelle ;

-Dit que ledit paiement ne sera effectif qu'après mutation de ladite parcelle au nom de madame HAIDARA Ahoua, gérante de la société CADOU SERVICES IMMO BTP ;

-Déboute madame FAYE Aminata du surplus de ses demandes ;

Fait masse des dépens, les met à la charge des parties, chacune pour moitié ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

15 % 4300 000 = 154500

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 01 OCT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 76
N° 1592 Bord. 532 / 5
DEBET : Soixante quatre mille cinq cent francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

15 % 10300 000 = 154500

ANNUL

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 01 OCT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 76
N° 1592 Bord. 532 / 5
DEBET : Soixante quatre mille cinq cent francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

154 500