

O.L

N° 493/19

DU 26/07/2019

GE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

13 AOUT 2019

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

ARRET COMMERCIAL  
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 26 JUILLET 2019

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE ET  
COMMERCIALE

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt six juillet deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

AFFAIRE :

M. GBAMBAU N'DA  
KOFFI LANDRY

Monsieur TAYORO FRANCK-TIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

CONTRE

Mme KOKO ANGELINE épouse OGNI-SEKA et Mme MAO CHAULT HELENE épouse SERI Conseillers à la Cour, Membres ;

LA SOCIETE J. INVEST  
CORPORATE-S.A.

Avec l'assistance de Maître OUINKE LAURENT, Greffier :

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

(Me COMLAN SERGE)

ENTRE : M. GBAMBAU N'DA KOFFI LANDRY:

Technicien Topographie, né le 21 mars 1983 à Kanago kpli s/p de Sakassou, de nationalité ivoirienne, domicilié à Yopougon, Tel : (+ 225) 59 40 33 16/ 05 50 38 75 ;

APPELANT ;

Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART ;

ET : LA SOCIETE CIVILE LA SOCIETE J. INVEST CORPORATE-S.A., au capital de 108.000.000 dont le siège social est sis à Cocody 2 Plateaux, Boulevard Latrille C 0608140G, 04 BP 2350 Abidjan 04, Tél : 22 41 11 35/22 41



GROSSE  
EXPEDITION  
Délivrée, le... 29/08/19  
à N° GBAMBAU N'DA

80 46, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur  
LANGUI KOUASSI Jaochim y demeurant ;

**INTIMEE ;**

Comparant et concluant par le canal de Me COMLAN SERGE  
PACOME ADIGBE, 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 des parties en cause, mais au  
contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la  
cause en matière commerciale en premier ressort, a rendu le  
jugement commercial N 2415/2017 du 26 juillet 2017 aux qualités  
duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 17 janvier 2018, M.  
GBAMBAU N'DA KOFFI LANDRY a interjeté appel du  
jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné la  
SOCIETE J. INVEST CORPORATE-S.A. à comparaître par  
devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 02 février  
2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle  
Général du Greffe de la Cour sous le N° 151/18 de l'année 2018

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des  
renvois a été utilement retenue le 23 novembre 2018 sur les  
pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**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 15 mars 2019 ;

Advenue cette audience, la cause a été renvoyée au 31 mai 2019 pour production de P.V. de mise en état ;

A l'audience susdite, la Cour a mis l'affaire en délibéré pour le 26 juillet 2019 ;

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

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère public, en date du 27 mai 2019 ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit de Maître GNIPLE SERY huissier de justice en date du 17 janvier 2018, Monsieur GBAMBAU N'DA KOFFI LANDRY interjetait appel du jugement Commercial n° 2415/2017 du 26 juillet 2017 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui dans la cause a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare Monsieur GBAMBAU N'DA KOFFI Landry recevable en son action ;

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance. » ;

Au soutien de son appel, Monsieur GBAMBAU N'DA KOFFI Landry, explique que courant année 2013, il convenait avec la société J-INVEST CORPORATE-SA un contrat verbale d'exécution des travaux topographique sur le lotissement « DJIBI BELLE ALLURE » ; qu'aux termes dudit contrat, le Prestataire qu'il était, devait réaliser les tâches et prestations ci-après :

- Rechercher les parcelles viables en vue de leur mise à disposition à J-INVEST CORPORATE-SA
- Etablir des contacts entre les propriétaires desdites parcelles ;
- Exécuter tous les travaux de levé sur le projet DJIBI BELLE ALLURE ;
- Exécuter tous les plans y afférents ;
- Exécuter les différents calculs en vue de l'approbation du plan ;
- Assurer le contrôle topographique sur l'exécution du plan d'urbanisme et sur l'implantation des plates forme ;

- Implanter les lots et îlots du projet DJIBI BELLE ALLURE ;

Qu'en contrepartie, la rémunération de l'appelant était fixée de façon forfaitaire et non révisable à 0,5 lot sur 10 lots aménagés ; que les parties ont convenu que la rémunération de l'appelant le prestataire, lui sera payée en nature sous forme de lots viabilisés sur présentation d'un rapport de bonne exécution de sa mission ; que le contrat portait sur une parcelle de 44 hectares représentant 528 lots ; qu'ainsi selon les clauses du contrat, il percevrait vingt-sept (27) lots ;

Monsieur GBAMBAU N'DA KOFFI LANDRY affirme avoir exécuté une grande partie des prestations à lui assignée ; que les deux dernières prestations à savoir : assurer le contrôle topographique sur l'exécution du plan d'urbanisme et sur l'implantation des plates formes et implanter des lots et îlots du projet DJIBI BELLE ALLURE, c'est-à-dire implanter les bornes ; que cette étape ne devrait être exécutée qu'après l'approbation du plan de lotissement du Ministère de la Construction et de l'urbanisme ;

Toujours selon l'appelant, la société J-INVEST CORPORATE-SA n'a donné aucune suite de la procédure diligentée auprès du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, laquelle était nécessaire pour finaliser sa part de contrat ; que face à cette situation, l'appelant souligne qu'en date du lundi 06 mars 2017, il servait une sommation à la société J-INVEST d'avoir à mettre à sa disposition le plan de lotissement approuvé par le Ministère de la Construction et de

l'Urbanisme afin de finaliser sa prestation ; que la sommation a été reçue par Monsieur AIDECO CEDRIC du service juridique, lequel déclarait ne pas savoir de quoi l'appelant parle ;

Pour terminer, l'appelant conclut qu'il n'a pu finaliser sa part de contrat parce que la société a refusé de mettre à sa disposition le plan de lotissement approuvé par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme ; que cette situation lui cause un préjudice énorme, surtout que la société J-INVEST a déjà implanté les lots et îlots du projet ; quelle saisissait le Tribunal de Commerce qui rendait la décision dont appel ;

En réplique la société J-INVEST déclare qu'elle n'est redevable d'aucun lot envers l'appelant et encore moins de quelque somme d'argent que ce soit ; que comme le Tribunal, la société J-INVEST lui demande de lui faire la preuve des travaux qu'il prétend avoir exécuté pour son compte, mais celui-ci est bien en peine de produire un quelconque document ; que sachant qu'on lui demanderait de produire les documents attestant de l'effectivité des travaux exécutés sur le chantier, celui-ci s'empresse de dire qu'il aurait remis tous les documents au Directeur de la société J-INVEST sans toutefois réclamer une décharge qui constate la remise effective desdits actes ;

### **DES MOTIFS DE LA DECISION ;**

#### **En la forme :**

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

Considérant que l'intimé a conclu ; qu'il sied de statuer contradictoirement à l'égard de tous ;

### **Sur la recevabilité**

Considérant que l'appel a été relevé selon les règles de forme et délai légaux qu'il convient de le déclarer recevable ;

### **Au fond :**

Sur la demande en paiement de 27 lots viabilisés ou de la somme de 243.000.000 F CFA ;

Considérant que GBAMBAU N'DA KOFFI Landry soutient avoir conclu un contrat verbal avec la société J-INVEST représentée par Monsieur KOUASSI, en vue de :

- Rechercher les parcelles viables en vue de leur mise à disposition à J-INVEST CORPORATE-SA
- Etablir des contacts entre les propriétaires desdites parcelles ;
- Exécuter tous les travaux de levé sur le projet DJIBI BELLE ALLURE ;
- Exécuter tous les plans y afférents ;
- Exécuter les différents calculs en vue de l'approbation du plan ;
- Assurer le contrôle topographique sur l'exécution du plan d'urbanisme et sur l'implantation des plates forme ;
- Implanter les lots et îlots du projet DJIBI BELLE ALLURE ;

Qu'en contre partie du travail, il recevrait une rémunération en nature fixée de façon forfaitaire et non révisable à 0,5 lot sur 10 lots soit 27 lots de 600 m<sup>2</sup> chacun viabilisés ; qu'après avoir remis le travail effectué à Monsieur

KOUASSI Directeur de J-INVEST, celui-ci devait lui ramener le plan approuvé par le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme, mais après plusieurs relances, il refusait de s'exécuter de sorte qu'il n'a pu achever son travail par sa faute ; qu'il sollicite de la Cour la condamnation de la société J-INVEST à lui remettre ses 27 lots, pour le travail accompli ou la compensation financière de 243.000.000 FCFA (Deux cent quarante-trois millions de francs) ;

Considérant que la société J-INVEST par son conseil, Maître GNIPLÉ SERY, rejette les allégations de l'appelant ; qu'elle indique ne rien devoir à celui-ci ; que l'appelant qui affirme avoir travaillé pour la société J-INVEST, ne rapporte pas la preuve du travail accompli ; qu'il lui a été demandé de produire des documents attestant de l'effectivité des travaux exécutés sur le chantier ; que celui-ci s'empresse de dire qu'il aurait remis tous les documents au Directeur de la société J-INVEST sans toutefois réclamer une décharge qui constate la remise effective desdits actes ; que si réellement l'appelant avait exécuté les travaux, le plus normal aurait été qu'il ait des copies des plans de lotissement et autres travaux qu'il a réalisés sur le chantier DJIBI BELLE ALLURE en sa possession ; que le tribunal en se déterminant comme il a fait n'a pas mal jugé comme veut le faire croire GBAMBAU N'DA KOFFI Landry ;

**Sur ce :**

Considérant que l'article 1134 du code civil dispose que « 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 cause que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;

Considérant que pour s'opposer à son obligation qui consiste à payer à l'appelant la contrepartie du travail effectué selon leur engagement à savoir 27 lots, la société J-INVEST, fait valoir que celui-ci, est dans l'incapacité à fournir un document écrit, prouvant l'effectivité du travail accompli ; qu'alors que l'appelant déclare lui avoir remis lesdits documents ; J-INVEST, déclare que l'appelant ne rapporte pas la moindre décharge faite par elle, qui signifierait qu'elle a reçu des documents de l'appelants ; qu'à défaut de la preuve de la remise desdits documents, il ne peut prétendre avoir travaillé pour son compte, d'autant plus que la société a écrit à l'appelant, pour lui demander de lui faire le point des travaux effectués qu'il n'a pu répondre à cette correspondance ;

Mais considérant qu'il ressort, de la mise en état ordonnée par l'arrêt avant dire droit n°195/19 du 15 mars 2019 ; qu'il a existé une convention verbale de travail entre la société J-INVEST et l'appelant ; que d'ailleurs J-INVEST ne nie pas ce fait ; que s'agissant de la non remise des documents qui justifierait le travail effectif accompli par l'appelant, les témoignages de Messieurs CAMOUT MARTINIEN ARISTIDE YAO Et ATCHA DJAMA MATHIEU sont édifiant à ce sujet ; que s'agissant de la remise des documents, voici le témoignage de CAMOUT MARTINIEN « je suis juriste au BNETD, c'est un ami qui est venu me voir pour dire qu'il connaît quelqu'un que je devais accompagner juridiquement pour monter une

société, surtout pour organiser sa société, mais il ne m'a rien payé en fin de compte. Je l'accompagnais juridiquement pour ses contrats et autres actes. J'ai été voir M. KOUASSI à Sococe II plateaux où étant en discussion avec lui, un autre est arrivé tout en colère pour lui réclamer son argent. Le Monsieur dit qu'il a effectué des travaux mais n'a pas été désintéressé, si bien qu'il a bloqué les livrables telles que les données et autres. C'est ainsi que j'ai convaincu cet homme qui dit se nommer GBAMBAU Landry à délivrer lesdites données tout en lui promettant que M. KOUASSI lui donnerait son argent, en retour M.GBAMBAU N'DA Landry a demandé que cela soit mis sur papier. J'ai rédigé ledit contrat que M. KOUASSI a refusé de signer.

Il avait fait un partage oralement mais moi, je n'ai fait qu'un contrat par écrit, que M. KOUASSI n'a pas validé » ;

Que ce témoignage qui corrobore les déclarations de l'appelant, qui verse au dossier les plans et données réalisés, met a nu la mauvaise foi de la société J-INVEST, à travers son Directeur Monsieur KOUASSI ; alors que sur intervention de Monsieur CAMOUT, l'appelant a remis les documents, à condition qu'un contrat écrit soit signé des parties, J-INVEST refuse de signer le contrat, pour s'en prévaloir, en disant qu'il n'a reçu aucun document, parce que l'appelant ne fait pas la preuve de la remise, faute de décharge ; que cette attitude de la société J-INVEST est une mauvaise foi ; que cette mauvaise foi se manifeste dans ses rapports avec ses partenaires ; que pour preuve Monsieur CAMOUT qui a travaillé pour lui n'a pas été payé, tout comme Monsieur ATCHA DJAMA Mathieu ; que

c'est donc vainement que la société J-INVEST se fonde sur la non remise des documents, donc l'ineffectivité du travail accompli par l'appelant ; qu'il y a lieu de dire que son attitude est une inexécution de bonne foi, donc une violation de l'article 1134 du code civil ; qu'elle doit être condamnée au paiement des 27 lots prévus par le contrat, ou à payer la somme correspondante soit 243.000.000 FCFA ;

Considérant que GBAMBAU Landry explique que la société J-INVEST vend actuellement les terrains du lotissement DJIBI BELLE ALLURE à 15.000 F le mètre carré, soit un terrain de 600m<sup>2</sup> à neuf millions de francs (9.000.000 FCFA) ; que cette somme multipliée par 27 lots de 600M<sup>2</sup> donne la somme de deux cent quarante-trois millions de francs (243.000.000 FCFA) ;

Considérant que la société J-INVEST n'a pas objecté sur la question ; qu'il a été déclaré plus haut qu'elle doit 27 lots à l'appelant ; qu'il convient de la condamner à défaut de la remise des 27 lots viabilisés, à la valeur vénale desdits lots, soit la somme de 243.000.000 FCFA ;

**Sur le paiement de la somme de 25.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts**

Considérant que l'appelant sollicite la condamnation de la société J-INVEST à lui payer la somme de 25.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts, aux moyens que depuis 2013, il s'est investi totalement dans la réalisation du projet DJIBI BELLE ALLURE, commune de Cocody ; qu'il a même refusé de nombreuses opportunités de contrat plus onéreux ; que cette

attitude de la société J-INVEST CORPORATE –SA l'a financièrement déstabilisé et lui cause un manque à gagner ;

Considérant que la société J-INVEST n'a fait aucun commentaire sur la question ;

**Sur ce :**

Considérant que la société J-INVEST a été condamnée à payé à l'appelant 27 lots viabilisés ou la somme de 243.000.000 FCFA correspondant au prix des 27 lots viabilisés, pour manquement à son obligation contractuelle ; qui constitue une faute ; que l'attitude de la société a manifestement créer un préjudice à l'appelant qu'il convient de réparer ; que cependant la somme de 25.000.000FCFA réclamée est excessive ; qu'il convient de condamner la société J-INVEST à payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

**PAR CES MOTIFS :**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale en dernier ressort ;

Vu l'Arrêt Avant-dire droit, N°195/19 du 15/03/2019 ayant ordonné une mise en état ;

dit GBAMBAU N'DA KOFFI Landry partiellement fondé ;

Infirme le jugement querellé ;

**Statuant à nouveau**

Dit qu'il a existé un contrat entre la société J-INVEST CORPORATE-Sa et GBAMBAU N'DA KOFFI Landry ;

Dit que GBAMBAU N'DA KOFFI Landry a remis à la société J-INVEST les documents et données réalisés sur le lotissement DJIBI BELLE ALLURE commune de Cocody ;

Condamne en conséquence la société J-INVEST CORPORATE-SA à lui remettre les 27 lots viabilisés représentant la contrepartie du travail réalisé ; à défaut la condamne à payer l'équivalent à savoir la somme de deux cent quarante-trois millions de francs (243.000.000 FCFA) ;

Condamne la société J-INVEST CORPORATE-SA à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts

Met les dépens à la charge de la société J-INVEST CORPORATE-SA.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.



~~Le Receveur  
Reçu:  
N°  
REGISTRE A.J.V.  
Bord  
F°  
ENREGISTRE A ABIDJAN~~

15 % 10.000.000  
ENREGISTRE A ABIDJAN  
Le 14/08/2014  
REGISTRE A.J.V. 67 F° 81  
N° 913 Bord 290/1  
Reçu: cent en francs  
Le Receveur



--	--

--