

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

PREMIERE CHAMBRE COMMERCIALE

Matière : COMMERCIALE

Arrêt N° : 194 COM/17 du 23 juin 2017

Solution : DEBOUTE

AFFAIRE

SOCIETE CIVILE IMMOBINLIERE SION dite SCI SION

(Me JOSEPH ANDERSON)

C/
-Sa MAJESTE NANAN KANGA ASSOUMOU

-SOCIETE ACL INTER SARL

(SCPA ADOU & BAGUI)

(Me SERGE PAMPHILE N.)

Titrage :

Propriété foncière - Litige foncier - Partage de lots - Base de calcul - Le lotissement approuvé (oui) - Remboursement des avances.

Résumé :

Après un lotissement d'une parcelle de terrain le géomètre ne peut recevoir que 30%des lots après approbation dudit lotissement.

S'agissant des sommes avancées, la Société ne justifiant pas ses versements, il y a lieu de la débouter de cette demande de remboursement.

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions écrites du ministère public en date du 24 Mars

2017 ;

Ensemble les faits, procédure, prétentions des parties et les motifs ci- après;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Suivant exploit du 11 Décembre 2015, la SCI SION ayant pour conseil, maître Joseph-Anderson Bouatenin, Avocat à la Cour, a interjeté appel du jugement RG n° 3497/2014 et 1306/2015 rendu le 30 Juillet 2015 par le Tribunal de commerce d'Abidjan, qui en la cause, a statué comme suit :

-Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

-Vu les jugements avant dire-droit no 3497/2014 du 19 Mars 2014 et 3497/2014 et 1306/2015 du 9 Juillet 2015 ;

-Homologue le rapport d'expertise immobilière ;

-Dit la SCI SION et la société ACL INTER partiellement fondées en leurs actions respectives ;

-Condamne sa majesté Nanan Kanga Assoumou Roi de MOOSSOU à remettre à la SCI SION, 138 lots issus de la portion de 31 ha 18 a 85 ca faisant partie de l'assiette de la « cité de la paix », en rémunération des travaux de décapage réalisés sur ladite portion ;

-Condamne la SCI SION à donner 23 desdits lots à la société ACL INTER en rémunération des prestations fournies par celle-ci en qualité de sous-traitant ;

-Déboute la SCI SION et la société ACL INTER du surplus de leurs demandes ;

-Condamne la SCI SION et sa majesté Nanan Kanga Assoumou aux dépens ;

Il ressort des énonciations du jugement attaqué et des éléments du dossier que par

convention en date du 26 Août 2006, Nanan Kanga Assoumou, Roi de Moossou a confié à la SCI SION, le lotissement et la viabilisation d'une parcelle de terrain d'une superficie totale de 510 hectares 61 ares 7 centiares, sise sur la route de Grand-Bassam, à la borne communale de Grand-Bassam, aux fins de réalisation d'une promotion immobilière dénommée « cité de la paix » ;

L'article 6 de cette convention prévoyait que la SCI SION recevrait en rémunération 50% des lots qui seraient obtenus ; soit 30% dès l'approbation du lotissement, et 20% pour la viabilisation ;

Pour l'exécution de ces travaux, les parties ont convenu de leur démarrage dans les 3 mois à compter de la signature dudit protocole ; et ces travaux devaient être exécutés sur une période de 12 mois pour les travaux de lotissement, et 30 mois pour les travaux de viabilisation, sauf cas de force majeure ;

Dans le cadre de l'exécution de cette mission, la SCI SION a conclu le 22 Juillet 2011 un contrat de sous-traitance avec la société ACL INTER SARL pour lui confier l'exécution de certaines tâches notamment les travaux de décapage sur une partie de cette parcelle, à savoir 380 hectares ;

L'article 5 de leur convention prévoyait 15 lots non viabilisés de 500 mètres carrés chacun à la signature du contrat et 260 lots non viabilisés également de 500 mètres carrés chacun à la fin des travaux pour la société ACL INTER SARL;

Selon la société ACL INTER SARL, malgré la fin des travaux à elle confiés, à la mi-décembre 2011, elle est toujours dans l'attente de la rémunération convenue, c'est-à-dire les 275 lots ;

Suivant exploit du 21 Novembre 2015, la société ACL INTER donnait assignation à la SCI SION et à sa Majesté Nanan Kanga Assoumou à comparaître devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, aux fins de condamnation en paiement, et en dommages-intérêts ;

En réplique, la SCI SION a expliqué que dans le cadre de la convention la liant au Roi de MOOSSOU, ce dernier devait s'assurer de ce qu'aucun obstacle ne vienne entraver sa mission, en réglant tous les éventuels litiges liés à la propriété ou à l'occupation du terrain ;

Elle a exposé cependant que dès l'entame des travaux elle s'est trouvée confrontée à plusieurs difficultés, notamment avec la Mairie de Grand-Bassam, qui décidait de scinder le site en deux parties, dont l'une d'une superficie de 130 ha, et l'autre de 382 ha ;

Elle a ajouté que les formalités administratives ayant tardé à être finalisées, elle n'a pu engager les travaux dès la signature du protocole d'accord ;

En outre la SCI SION a relevé que le village de Modeste se disant propriétaire d'une partie de ladite parcelle l'empêchait de poursuivre ses travaux ; de sorte que toutes ses difficultés ont contribué à retarder l'exécution de sa mission ;

Elle a fait observer que courant Mars 2014, le Roi de MOOSSOU lui adressait une correspondance dans laquelle il lui notifiait la rupture de la convention de lotissement ; Et suite à ses multiples démarches auprès de celui-ci, une correspondance à lui adressée lui indiquait qu'elle n'avait droit qu'à seulement 10% des lots et qu'une partie de ses lots avait été attribuée à ses partenaires ou financiers, y compris la société ACL INTER SARL ;

Par ailleurs la SCI SION a souligné que l'obligation dont l'exécution lui est réclamée par la société ACL INTER n'a été contractée que sous la condition implicite que la parcelle qui lui a été confiée soit entièrement lotie et les lots promis en paiement effectivement remis ; Ainsi c'est de cette contrepartie que devait provenir les 275 lots promis à celle-ci ;

Or le Roi de MOOSSOU a unilatéralement résilié la convention liant les parties ;

de sorte que la défaillance de la condition suspensive liée au lotissement de la parcelle a entraîné l'extinction de son obligation envers la société ACL INTER;

La SCI SION ajoutait que n'ayant toujours pas été rémunérée pour le travail accompli, elle était contrainte d'assigner à son tour le Roi de MOOSSOU devant le Tribunal de commerce d'Abidjan à l'effet d'obtenir les 30% des lots obtenus par suite de l'approbation du lotissement, et 20% desdits lots au titre de la partie de la parcelle viabilisée ;

Le Tribunal de commerce d'Abidjan procédait à une jonction des deux procédures, et par jugement avant dire droit R6 no 3497/2014 et 1306/2015, le Tribunal de commerce d'Abidjan a ordonné une expertise immobilière, à l'effet de produire le plan de lotissement approuvé du site la « cité de la paix », de préciser la superficie du site effectivement loti et le nombre exact de lots obtenus à l'issue de cette opération ;

Suivant courrier en date du 15 Juillet 2015, l'expert Kadjané Théodore a fourni les précisions suivantes :

-La superficie totale nettoyée par la société ACL INTER pour le compte de la SCI SION dont elle est le sous-traitant, est de 31 ha 18 a 85 ca ;

-Le lotissement de la cité la paix a été approuvé par l'arrêté no 150019 du 29 Janvier 2015, et cette cité devant en définitive s'étendre sur une parcelle de 246 ha 26 a 60 ca, au lieu de 510 ha 61 a 7 ca initialement prévus sur lesquels étaient assis le protocole d'accord et le contrat de sous- traitance ;

-Le plan de lotissement comporte 334 îlots dont 332 affectés à l'habitation, soit 3663 lots ;

Vidant sa saisine le 30 Juillet 2015, le Tribunal de commerce d'Abidjan a homologué ce rapport d'expertise, motif pris que les parties ne remettent pas en cause les constatations faites par l'expert ;

Sur les demandes en paiement, s'agissant de la SCISION, le Tribunal a indiqué que le lotissement approuvé ne concernant en définitive que 246 ha 60 a, et la SCI SION n'ayant fait décaper qu'une portion de 31 ha 18 a 85 ca sur l'ensemble du site, celle-ci ne peut prétendre qu'à 30% des lots correspondant à la superficie nettoyée, à l'exclusion des 20% de lots dus pour les travaux de viabilisation ;

Il en a déduit que sur un total de 461 lots correspondant à la portion de 31 ha 18a 85 ca, la SCI SION ne peut recevoir que 138 lots ;

S'agissant de la société ACL INTER, le Tribunal a noté que n'ayant décapé qu'une portion de 31 ha 18 a 85 ca sur ta superficie de 380 ha prévue, elle ne peut prétendre à l'intégralité des 275 lots prévus dans la convention de sous-traitance ; Ainsi en application de la règle de trois, elle n'a droit qu'à 23 lots que ta SCI SION est tenue de lui remettre ;

En cause d'appel, la SCI SION a conclu à l'infirmité partielle dudit jugement ;

Sur la condamnation du Roi de MOOSSOU à ne lui remettre que 138 lots, la SCt SION a expliqué que le premier a cru à tort que c'est le décapage effectué par la société ACL INTER qui devait servir de base de calcul ;

Pour elle c'est plutôt le lotissement approuvé qui devait servir de base de calcul ; or le plan de lotissement des deux parcelles a été approuvé ; Et selon l'arrêté pris en Janvier 2015, le lotissement des 262 hectares a produit 3633 lots ; De sorte que sur la base des 30%, 1090 lots devaient lui être octroyés ;

Elle prie donc la Cour d'infirmer le jugement sur ce chef, et lui octroyer au titre du lotissement 1090 lots au lieu 138 lots ;

Sur le défaut de remise de lots au titre de la viabilisation, elle rétorque que conformément à l'article 6 de leur protocole d'accord, il est indiqué que pour la viabilisation, 20% des lots supplémentaires devaient lui être remis ;

Elle note que sur la parcelle de 130 ha, la viabilisation a été réalisée ; de sorte qu'elle prie la Cour de condamner le Roi de MOOSSOU à lui remettre 20% de lots supplémentaires sur les lots issus de ces 130 ha ou à tout le moins, sur ceux issus des 95

ha restants ;

Sur la condamnation du Roi de MOOSSOU à lui rembourser la somme de 200 000 000 frs CFA, la SCI StON allègue que contrairement à la motivation du Tribunal, les reçus établis rapportent aisément que plusieurs sommes d'argent ont été versées au Roi de MOOSSOU ; et sollicite sa condamnation à lui payer ledit montant ;

En réplique la société ACL INTER par le canal de son conseil, maître Serge Pamphile Niahoua a d'abord conclu à la nullité du jugement entrepris pour vice d'ultra petita, et pour violation de l'article 67 du code de procédure civile ; et s'est ensuite portée appelante incidente ;

Sur la nullité du jugement, l'intimée a relevé que le Tribunal est allé au-delà de la question qui lui était soumise pour se prononcer sur la question de la superficie décapée bien que celle-ci ne faisant l'objet d'aucun débat ;

Ensuite elle a indiqué que l'expert a investigué sur cette superficie décapée alors que nulle part le jugement avant dire droit qui l'a nommé, ne le demande ;

Sur l'appel incident, relativement aux 275 lots la société ACL INTER affirme qu'elle n'a pas été rémunérée pour le travail qu'elle a fourni, et cela est dû à l'impossibilité de la SCI SION, débitrice principale de lui délivrer les 275 lots, parce qu'elle -même n'a pas été payée par le Roi de MOOSSOU ;

Elle prie donc la Cour de condamner solidairement le Roi de MOOSSOU et la SCI SION à lui remettre ces 275 lots pour les travaux de décapage faits ;

En outre l'intimée a souligné que le non-paiement de sa rémunération lui a causé un préjudice à la fois matériel et financier que moral qu'il convient de réparer ;

Elle sollicite donc la condamnation solidaire du Roi de MOOSSOU et la SCI SION à lui payer à ce titre la somme de 203 450 000 frs CFA à titre de dommages-intérêts ;

En réplique, sa Majesté Nanan Kanga Assoumou, ayant pour conseil, la SCPA Adou et Bagui, Avocats à la Cour, a conclu à la confirmation partielle du jugement attaqué, et s'est porté appelant incident ;

Il a expliqué que la SCI SION malgré tous les engagements pris, a montré toute sa défaillance dans l'exécution des travaux qui lui ont été confiés ; de sorte que c'est 6 années après la signature du protocole qu'elle a pu se faire délivrer l'arrêté n° 10-0009, approuvant le plan de morcellement portant sur 130 ha issus des 510, objet de la convention ;

Rétorquant sur la remise de 1090 lots en lieu et place de 138 lots comme le prétend l'appelante, le Roi de MOOSSOU a précisé que les travaux confiés à la SCI SION étaient les suivants :

Le décapage et le nivellement de la parcelle ;

L'ouverture des voies ;

L'abornement ou implantation des bornes ;

Le rechargement des voies ;

Il a indiqué que non seulement la SCI SION a vu ses deux arrêtés d'approbation annulés, mais aussi au titre des travaux de lotissement à proprement parlé, elle s'est limitée à des travaux de décapage sur environ 31 ha 18 a 85 ca, comme l'a relevé le rapport d'expertise produit au dossier ;

Il prie donc la Cour de rejeter cette réclamation de l'appelante qui viole les conclusions de l'expert ;

Sur la demande de la SCI SION tendant à lui remettre 20% des lots issus de la parcelle de 130 ha, l'intimé a souligné que contrairement à ses prétentions, la SCI SION n'a pas procédé à la viabilisation du site, mais plutôt s'est limitée comme décrit plus haut au décapage qui rentre dans les travaux de lotissement ;

Il prie la Cour de rejeter ce moyen comme mal fondé ;

Sur la demande de la SCI SION tendant à lui rembourser la somme de 200 000 000 frs CFA, le Roi de MOOSSOU a répliqué que l'appelante ne produit aucun élément probant attestant du versement effectif de cette somme ;

Il sollicite donc la confirmation du jugement sur ce chef;

S'agissant des demandes de la société ACL INTER à son encontre, à savoir sa condamnation à lui remettre 275 lots et à lui payer la somme de 203 450 000 frs CFA, le Roi de MOOSSOU a exposé que contrairement aux affirmations de celle-ci, aucun contrat formel n'a été signé entre les parties, et il n'a souscrit à son endroit, aucune obligation fut elle civile ou morale ;

Il a précisé que c'est plutôt à la SCI SION que la société ACL INTER est liée contractuellement ;

Il prie donc la Cour de confirmer le jugement sur ce point ; Sur son appel incident, sa Majesté Nanan Kanga Assoumou a expliqué que le Tribunal l'a condamné à remettre à la SCI SION 138 lots à titre de rémunération ; Alors qu'à la lecture du rapport d'expertise, il ressort que ces lots ont déjà été acquittés ;

H réalise que des sous-traitants de la SCI SION qui se sont révélés plus tard ont reçu plus de 150 lots, en plus des 162 lots distribués à d'autres sous-traitants de l'appelante ;

Il estime par ce fait que la SCI SION a été rémunérée au-delà de ce qu'il lui doit ; Il sollicite donc qu'il plaise à la Cour condamner la SCI SION à lui restituer 24 lots constituant le trop perçu ;

Le ministère public a conclu à la confirmation du jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les intimés ont conclu ; Il convient de rendre un arrêt contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de la SCI SION est recevable comme conforme aux prescriptions légales ;

AU FOND

Sur l'appel principal Sur la remise de 138 lots à la SCI SION

La SCI SION conteste la décision du premier Juge qui a condamné le Roi de MOOSSOU à ne lui remettre que seulement 138 lots en se fondant sur le décapage effectué par la société ACL comme base de calcul ;

Pour l'appelante c'est plutôt le lotissement approuvé qui devait servir de base de calcul, et donc sollicite qu'il lui soit octroyé 1090 lots au lieu de 138 ;

Cependant c'est à tort que la SCI SION conteste cette décision ;

En effet il est constant ainsi qu'il résulte du rapport d'expertise immobilière produit au

dossier que le lotissement approuvé n'a concerné en définitive que 246 ha ; 26 a ; 60 ca, au lieu des 510 ha 61 a 7 ca initialement prévus sur lesquels étaient assis le protocole d'accord et le contrat de sous-traitance ;

Et sur cette parcelle, il est également établi que la SCI SION n'a fait décapier qu'une portion de 31 ha 18 a 85 ca par la société sous-traitante, la société ACL INTER ;

N'ayant donc pas entamé les travaux de viabilisation selon le rapport d'expertise, c'est donc à juste titre que le premier Juge a estimé que la SCI SION ne peut prétendre qu'à 30% des lots correspondant à cette superficie de 31 ha 18 a 85 ca nettoyée ;

Il y a donc lieu de confirmer le jugement querellé sur ce chef;

Sur la demande en remboursement des avances

La SCI SION soutient que dans le cadre de la réalisation du projet, elle a avancé au Roi de MOOSSOU et aux planteurs précédemment installés sur la parcelle à lotir, la somme totale de 200 000 000 frs CFA, dont elle réclame remboursement ;

Cependant elle se contente de simples allégations sans éléments probants pour justifier ses versements de fonds effectués entre ces derniers ;

Il convient de l'en débouter sur ce chef et de confirmer le jugement entrepris ;

Sur l'appel incident du Roi de MOOSSOU

Le Roi de MOOSSOU conteste sa condamnation à remettre à la SCI SION 138 lots à titre de rémunération, motif pris que ces lots ont déjà été acquittés, et mieux, les sous-traitants de la SCI SION qui se sont révélés plus tard ont reçu plus de 150 lots, de sorte qu'il estime que la SCI SION a été rémunérée au-delà de ce qu'il lui doit, et par conséquent il réclame la restitution de 24 lots constituant le trop perçu ;

Mais à l'analyse des pièces du dossier, il apparaît que sa Majesté nanan Kanga Assoumou se contente de simples allégations relativement au trop perçu sans en rapporter les preuves ;

Il y a donc lieu de l'en débouter sur ce chef ;

Sur l'appel incident de la société ACL INTER

La société ACL INTER sollicite la condamnation solidaire du Roi de MOOSSOU et la SCI SION à lui remettre 275 lots pour les travaux de décapage faits ;

Il ressort de l'examen des pièces du dossier, que ta SCI SION s'est engagée en vertu de la convention de sous-traitance du 22 Juillet 2011 à effectuer un paiement en nature portant sur 275 lots en rémunération des travaux de décapage que la société ACL INTER doit réaliser sur une parcelle de 380 hectares ;

Il s'ensuit que le Roi de MOOSSOU qui n'est pas partie à cette convention ne saurait être condamné solidairement avec la SCI SION, en raison de l'inexécution de celle-ci, cocontractante de la société ACL INTER ;

D'ailleurs, selon le rapport d'expertise, sur une superficie de 380 ha à elle confiée pour les travaux de décapage, la société ACL INTER n'a pu effectuer les travaux que sur 31 ha 18 a 85 ca ;

C'est donc à juste titre que le Tribunal a condamné la SCI SION à lui remettre 23 lots pour les travaux faits ;

C'est donc à bon droit que le Tribunal a mis hors de cause, le Roi de MOOSSOU, et sa décision mérite confirmation sur ce chef ;

S'agissant de la condamnation solidaire du Roi de MOOSSOU à lui payer la somme de 203 450 000 frs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondues, là également, ce dernier n'étant pas partie à leur convention, il n'a commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle ;

Il y a lieu de confirmer le jugement sur ce chef ;

Sur les dépens

La SCISION l'appelante principale succombe ;

Elle doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare la SCI SION, Sa Majesté Nanan Kanga Assoumou, et la société ACL INTER, recevables tant en leurs appels principal qu'incidents ;

Les y dit cependant tous mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Condamne la SCI SION aux dépens.

En foi de quoi, le présent arrêt prononcé publiquement par madame le président de la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier

Président : N'guessan Alice