**UNION DES COMORES**

**Unité-Solidarité-Développement**

**TRIBUNAL DE PREMIERE**

**INSTANCE DE MORON**I

------------------

**JUGEMENT N° 63/19**

**Du: 02/04/2019**

**ASSIATA SAID MADI, née le 12/10/1978 à Moroni et y demeurant, représentée par Monsieur ABOUDOU MMADI YOUSSOUF, né le 23/01/1976 à Mavingouni et demeurant à Hahaya ;**

**CONTRE**

**SAID BACAR HAMADI, originaire de Dzahadjou-Itsandra et demeurant à Daché-Moroni, ayant pour conseil, le cabinet de Maître MZE Azad, Avocat à la Cour ;**

**-------------------**

A l'audience du Tribunal de Première Instance de Moroni, tenue le deux avril deux-mil dix-neuf, statuant en matière civile et en premier ressort ;

Par **Madame DAANLATY ALI SAID,** Présidant l'audience, avec **DJAHI TOIBIBOU** **et SOUDJAY ABDOU, Juges assesseurs ;**

Assisté par **Maitre ATHOUMANI SAID** Greffier tenant la plume ;

**ENTRE**

**ASSIATA SAID MADI,** née le 12/10/1978 à Moroni et y demeurant, représentée parMonsieur **ABOUDOU MMADI YOUSSOUF,** né le 23/01/1976 à Mavingouni et demeurant à Hahaya**;**

**-------------- Demanderesse d’une part ------------**

**CONTRE**

Monsieur **SAID BACAR HAMADI,** originaire de Dzahadjou-Itsandra et demeurant à Daché-Moroni, ayant pour conseil, le cabinet de Maître MZE Azad, Avocat à la Cour ;

**–------------- Défendeur d’autre part ------------- ;**

**LE TRIBUNAL**

-Vu l'acte introductif d'instance ;

- Oui les parties en leurs explications ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu que suivant exploit en date du 29/01/2018 de Maître Kamal Sidi Mnemoi, Huissier de justice à Moroni, Madame Assiata Said Madi, représentée par Aboudou Mmadi Youssouf, a attrait devant le tribunal civil de céans, Monsieur Said Bacar Hamadi pour s’entendre :

- Recevoir Madame Assiata Said Madi en ses demandes et les déclarer bien fondées ;

- Constater et dire que Monsieur Said Bacar Hamadi a violé les dispositions de l’article 1589 du Code Civil ;

- Constater et dire également que la vente effectuée par Madame Assiata Said Madi à l’égard de Monsieur Said Bacar Hamadi est valable selon les dispositions de l’article 1589 du Code Civil ;

- Ordonner le déguerpissement, la démolition de tous édifices se trouvant sur ledit terrain et de tout occupant de son chef ;

- Condamner en conséquence le défendeur à payer à la requérante la somme de un million (1.000.000fc) de francs à titre des dommages-intérêts, trois cent mille (300.000fc) francs pour tout préjudice confondu et celle de trois cent mille (300.000fc) pour l’obligation de plaider ;

- Condamner le défendeur aux dépens de l’instance ;

- L’exécution provisoire étant en outre sollicitée ;

Attendu que par conclusions le 20/02/2018, le conseil du requis a, à titre reconventionnel, sollicité du tribunal de :

- Recevoir Monsieur Said Bacar Hamadi en ses demandes et les déclarer bien fondées ;

- Débouter la requérante de toutes ses demandes car mal fondées ;

- Déclarer la résiliation de la promesse de vente pour inexécution de la requérante ;

- Condamner la requérante au paiement de la somme de deux millions (2.000.000fc) de francs pour procédure abusive et vexatoire ;

- Condamner madame Assiata Said Madi aux dépens de l’instance ;

**En la forme :**

Attendu que les demandes principales et reconventionnelles ont été introduites dans les délais et forme légaux, qu’il convient de les recevoir ;

**Au fond :**

**Faits et prétentions des parties :**

Attendu que dans son acte introductif d’instance, Madame Assiata Said Madi a exposé avoir fait une promesse de vente de terrain sis à Daché II d’une contenance de 400m² à l’égard du défendeur, Monsieur Said Bacar, moyennant la somme de deux millions (2.000.000fc) de francs, en ce date du 31/07/2002 ;

Qu’elle ajouté avoir versé la somme de trois cent mille (300.000fc) francs avant la signature et la somme de un million (1.000.000fc) de francs après signature dudit contrat ; Qu’il est à constater qu’aucune disposition pour l’échéance n’a pas été fixée sur ledit contrat et donc elle reste redevable à l’égard de Said Bacar Hamadi de la somme de sept cent mille (700.000fc) francs ;

Qu’elle a précisé vouloir s’acquitter de sa dette mais le sieur said Bacar n’était pas sur le territoire de la grande Comores pendant des années sans avoir laissé aucun adresse pour le contacter et, à son retour, la requérante a passé pour s’acquitter de sa dette et ce dernier a refusé de prendre le montant restant sous prétexte qu’il voulait modifier le contrat initialement formé ;

Que malgré les multiples démarches à l’amiable entreprises par la requérante en vue de chercher une solution palliative, le défendeur n’a jamais voulu entendre raison pour mettre fin à ses obligations contractuelles ;

Qu’après avoir sollicité un Huissier de justice pour procéder à un acte de remise de la somme restante, soit la somme de sept cent mille (700.000fc) francs, la requérante a été surpris de voir Said Bacar Hamadi refuser de prendre ladite somme ;

Qu’à l’appui de ses prétentions, elle a versé aux débats un papier soussigné, en date du 31/07/2002, par Said Bacar Hamadi certifiant avoir reçu comme avance de madame Assiata Said Madi la somme de un million (1.000.000fc) de francs en présence de Bacar Hamadi et Rachadi Youssouf en qualité des témoins et un procès-verbal de remise n°30 HJM/2017 en date du 08/11/2017 ;

Attendu que dans ses écritures reçues en date du 20/02/2018, le défendeur a, par le biais de son conseil, soutenu que par le manquement d’exécution de la promesse de vente par la requérante permettra à son vendeur de résilier unilatéralement le contrat;

Qu’il a soutenu qu’aux termes de l’article 1612 du Code civile, le vendeur n’est pas tenu de livrer la chose, si l’acheteur n’en paye pas le prix, et que le vendeur ne lui a pas accordé un délai pour le paiement ;

Que le tribunal aura à constater qu’il y a déjà 16 ans que la requérante n’a pas accompli son obligation lui permettant d’obtenir un contrat définitif de la vente du terrain litigieux ;

Qu’elle sollicite du tribunal les demandes susmentionnées ;

Attendu qu’en réplique, la requérante a soutenu que le défendeur a violé les dispositions de l’article 1134 du Code Civil pour avoir refusé de prendre la somme de sept cent mille (700.000fc) francs ;

Qu’aucune mise en demeure n’a été adressé à la requérante pour constater sa mauvaise foi ;

Qu’elle a sollicité les demandes susmentionnées ;

**SUR CE :**

**Sur la vente:**

Attendu que l’article 1583 du Code Civil dispose que « *la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l’acheteur à l’égard du vendeur, dès que on est convaincu de la chose et du prix, quoique la chose n’ont pas encore été délivrée ni le prix payé*» ;

Que dans le cas d’espèce, il n’est versé au dossier aucune contestation de la part de l’assigné, ni sur la vente conclue, ni sur la contenance du terrain et ni le prix de la vente ; Qu’ainsi, la vente intervenue entre Said Bacar Hamadi et Assiata Said Madi est parfaite ; Qu’il convient en conséquence de la déclarer valable ;

**Sur le déguerpissement :**

Attendu que l’article 455 du Code Civil dispose que « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu’on n’en fasse pas usage prohibé par les lois ou par les règlements* » ;

Attendu que pour permettre au propriétaire du terrain de jouir paisiblement son droit, il y a lieu d’ordonner le déguerpissement de l’assigné et tout occupant de son chef sans titre ni droit sur ladite parcelle ainsi que la démolition de tous édifices y érigés;

**Sur les dommages-intérêts :**

L’article 1382 du Code Civil dispose que « *tout fait quelconque de l’homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* » ;

Dans le cas d’espèce, la requérante a demandé au Tribunal à ce qu’ils soit dédommagé à la hauteur de un million (1.000.000fc) de francs à titre des dommages-intérêts et celle de trois cent mille (300.000fc) francs pour toute cause de préjudice subie ; Qu’elle a exposé pour cela que le refus manifeste de l’assigné de lui livrer ledit terrain lui a causé un préjudice pendant tout ce temps ; Qu’ainsi sa demande en dommage-intérêt est fondée mais les sommes sollicitées paraient excessives et le tribunal la ramène à un million (1.000.000fc) de francs pour toute cause de préjudice subie ; Qu’il s’ensuit de condamner le requis au paiement de ladite somme ;

**Sur l’obligation de plaider :**

Attendu que la requérante a sollicité la somme de trois cent mille (300.000fc) francs pour l’obligation de plaider ;

Attendu que le défendeur n’a pas répliqué à ce moyen ;

Attendu qu’il résulte de la procédure des quelconques pièces faisant objet de frais de plaidoirie ; Qu’il y a lieu de prendre acte de cette demande ;

Mais attendu que le montant sollicité parait excessif ; Que le tribunal possède assez d’éléments pour le ramener à cent cinquante mille (150.000fc) francs ; Qu’il convient par conséquent de condamner le requis à payer à la requérante ledit montant au titre de l’obligation de plaider ;

**Sur l’exécution provisoire :**

Attendu qu’Assiata Said Madi a sollicité l’exécution provisoire du jugement à intervenir ;

Attendu cependant que le tribunal estime, qu’il n’est pas nécessaire d’ordonner une telle mesure dès lors, qu’il n’a pas été prouvé aucune urgence ni dommage imminent, qu’il convient de dire n’y avoir lieu à exécution provisoire :

**Sur les dépens :**

Attendu qu’il y a lieu de condamner l’assigné aux dépens, en application de l’article 707 du Nouveau Code de Procédure Civile;

**PAR CES MOTIFS**

Après en avoir délibéré conformément à la loi ; Statuant publiquement, contradictoirement à l’égard de tous, en matière civile et en premier ressort ;

**En la forme :**

- Reçoit l’action et les demandes reconventionnelles ;

**Au fond :**

- Déclare la vente de la parcelle de terrain sise à Daché II d’une contenance de 400m² entre Assiata Said Madi et Said Bacar Hamadi comme étant parfaite ;

- Ordonne le déguerpissement de tout occupant sans titre ni droit et la démolition de toute construction érigée dans ledit terrain ;

- Condamne le défendeur au paiement des différentes sommes suivantes :

\* Un million (1.000.000fc) de francs pour dommages-intérêts ;

\* Cent cinquante mille (150.000fc) francs pour l’obligation de plaider ;

- Condamne Said Bacar Hamadi aux dépens ;

- Dit n’y avoir lieu à exécution provisoire.

***Ainsi jugé et prononcé en audience publique les jour, mois et ans que dessus et la minute du présent jugement a été signée par la Présidente et le Greffier.***