

O.L

N° 06/19

DU 04/01/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

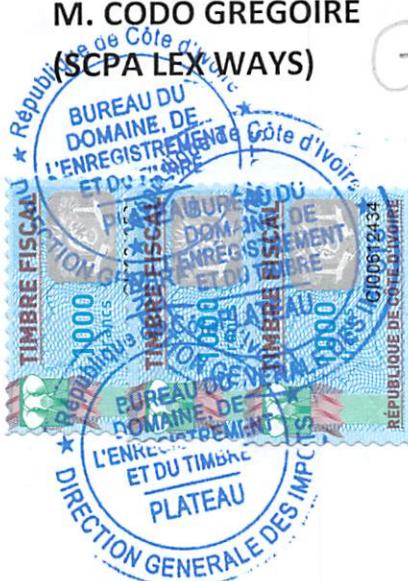
AFFAIRE :

LA SOCIETE RESIAM
IMMOBILIER

(CABINET GUIRO &
ASSOCIES)

CONTRE

M. CODO GREGOIRE
(SCPA LEX WAYS)



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU VENDREDI 04 JANVIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi quatre janvier deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **DADJE CELESTIN**, Président de Chambre, Président ;

Mme OGNI SEKA ANGELINE et **Mme MAO CHAULT** Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **OUINKE LAURENT**, Greffier : A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause :

ENTRE : LA SOCIETE RESIAM IMMOBILIER :

dont le siège social est situé à Abidjan-Cocody 6, Rue serpente, 25 B.P. 893 Abidjan 25, agissant aux poursuites et diligences de son gérant Monsieur USHER Daniel Félix Honoré AHIZI KPOLE, demeurant es qualité audit siège social ;

APPELANTE :

Comparant et concluant par le canal du Cabinet GUIRO & associés, Avocats à la Cour, son Conseil ;

D'UNE PART :

ET : CODO GREGOIRE : né le 04 mai 1943 à Ouidah/Bénin, de nationalité ivoirienne ;

Comparant et concluant par SCPA LEX WAYS, Avocats à la Cour, son Conseil ;

INTIME ; 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 ;

GROSSE
EXEDITION
Livrée le 10/04/19
à LEX WAYS

FAITS : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause en matière commerce en premier ressort, a rendu le jugement civil contradictoire N° 2632/2016 du 03 novembre 2016, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 07 décembre 2016, la SOCIETE RESIAM IMMOBILIER a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné M. CODO GREGOIRE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 03 février 2017 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1876 de l'année 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 09 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 04 janvier 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour le délibéré a été prorogé à l'audience du vendredi 04 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

L A COUR

Vu les pièces du dossier

Après en avoir délibéré conformément à la loi

A rendue l'arrêt dont la teneur suit:

Il s'énonce des pièces du dossier que le sieur CODO GREGOIRE à conclu un contrat de réservation d'une villa de type duplex auprès de la société civile immobilière dite RESIAM IMMOBILIER ;

La société RESIAM IMMOBILIER au motif que CODO GREGOIRE n'avait pas payé dans le délai, ni la totalité de la valeur de la villa, s'était refusé à la lui livrer ;

Pour obtenir la livraison de sa villa, CODO GRGOIRE assignait la société RESIAM IMMOBILIER par devant le tribunal de commerce d'Abidjan aux fins de :

Ordonner à la société RESIAM SARL d'exécuter son obligation tirée du constat de réservation en date du 1^{er} octobre 2014 ;

En conséquence ordonner la livraison de la villa duplex objet du contrat de réservation en date du 1^{er} octobre 2014 sous astreinte comminatoire de 500.000 F par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Condamner la société RESIAM IMMOBILIER au paiement de la somme de 100.000.000 F à titre de dommages et intérêts ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;

Laisser les entiers dépens de l'instance à la charge de la société RESIAM IMMOBILIER SARL distrait au profit de la SCPA LEX WAYS avocat aux offres de droit ;

Statuant dans la cause par décision n° 2632/2016 du 03/11/2016 , le tribunal de commerce à tranché la cause en ces termes :

« Statuant publiquement contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

Rejette les moyens d'irrecevabilité soulevée par la société RESIAM SARL ;

Reçoit monsieur CODO GREGOIRE en son action ;

Ordonne à la société RESIAM de lui délivrer la villa duplex, objet du contrat de réservation en date du 1^{er} octobre 2014, sous astreinte comminatoire de 200.000 F par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Condamne la société RESIAM à payer à monsieur CODO GREGOIRE la somme de 10.000.000 F à titre de dommages intérêt ;

Déboute également la société RESIAM en sa demande reconventionnelle en restitution du contrat de réservation ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la défenderesse aux dépens ;

Par exploit dit acte d'appel du 07 décembre 2016 la société RESIAM IMMOBILIER relevait appel de ce jugement ;

L'appelante fait valoir que l'intimé à souscrit entre ses main un contrat de réservation d'une villa de type duplex d'une superficie de 600 m², moyennant le paiement de la somme de 167.000.000 F, payable en plusieurs mensualité ;

Elle dit toutefois n'avoir reçu en exécution dudit contrat que la somme de 25.000.000 F par chèque jusqu'au moment de la signature du contrat soit le 1er octobre 2014, la. Somme de 10.000.000 F a la date du 10 novembre la même année ;

L'appelante articule qu'en raison des options supplémentaires faîte par CODO GREGOIRE à savoir la mise à sa disposition d'un supplément de terrain d'une contenance de 52,34 m² outre les modifications apportés a la structure de la villa, le coût de celle-ci a augmenté de 26.313.000 F ;

Elle déclare qu'après avoir fait les deux paiements partiels initiaux, le sieur CODO s'est abstenu de tout paiement ultérieure, pour ne manifester son désir de solder le coût de sa villa que courant année 2016, alors que l'article 4 du contrat de réservation lui faisait obligation de solder le prix de sa villa à la date du 30 décembre 2015 ;

La. Société RESIAM IMMOBILIER fait en outre valoir que CODO GREGOIRE au mépris de la convention de réservation qui lui fixait une date limite de paiement, lui adressait le 23 mai 2016 une mise en demeure de paiement, suivie d'une sommation de paiement du 16 juin 2016 et d'un exploit de signification d'un procès verbal de constat de paiement du 8 juillet par lequel il a fait consigner quatre (4) chèques de paiement d'une valeur de 132.000.000 F au titre du reliquat du prix standard de la villa en dehors du coût des modifications convenues ;

L'appelante soutient que c'est à tort que le premier juge pour décider comme il l'a fait a estimé que le paiement fait par CODO GREGOIRE était libératoire en ce que les montants payés correspondaient au reliquat des sommes dues au titre du coût initial de la villa querellé et que de la sorte sa résistance à

délivrer ladite villa à l'intimé était injustifiée et ce par application des articles 1257 et 1258 du code civil ;

La société RESIAM affirme que faute pour l'intimé d'avoir payé l'entièreté de la valeur de la villa réservée c'est-à-dire le prix initial de la villa et la valeur des modifications, il a agi au mépris de l'article 1134 du code civil qui dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ;

Dans le cas d'espèce dit-elle la somme consignée par CODO GREGOIRE ne couvre pas l'entièreté de la valeur de la villa, si bien qu'elle n'est pas libératoire ;

Elle affirme en outre que c'est encore faussement que le tribunal l'a condamnée au paiement de dommages-intérêts au motif que la livraison de la villa est tardive or CODO GREGOIRE n'a pas soldé le coût de la villa dans le temps qui lui était imparti pour le faire de sorte qu'il ne peut lui reproché d'avoir violé l'article 1147 du code civil qui pose le principe de la responsabilité contractuelle ;

Enfin l'appelante articule que c'est encore à tort que le premier juge a rejeté sa demande reconventionnelle en résolution du contrat, et ce en ignorant le caractère synallagmatique dudit contrat dans lequel aux termes de l'article 1184 du code civil la condition résolutoire est toujours sous-entendue pour le cas où l'une des parties ne satisfait pas à son engagement ;

Au demeurant conclu l'appelant l'exécution provisoire ne peut porter que sur le coût total de la valeur de la villa et non sur les dommages-intérêts ;

L'intimé pour sa part concluant par le truchement de la SCPA LEX WAYS son conseil fait valoir que c'est à tort que l'appelante lui reproche de n'avoir pas payé le coût des modifications s'élevant à la somme de 26.313.000 F ;

Il déclare que l'appelante ne rapporte pas la preuve que le coût de cette modification a été décidé d'un commun accord, vu que s'agissant du coût de la villa, il s'agit manifestement d'une valeur substantielle qui ne peut-être modifiée unilatéralement par l'appelante ;

L'intime affirme par ailleurs que le contrat de réservation obligeait l'appelante dès sa signature à réserver la villa au profit du réservataire, c'est à dire l'intimé, et qu'en second lieu la réalisation des travaux de construction, l'obligeait à livrer le bien au réservataire, avec pour conséquence que le réservataire en paye le prix ;

Ainsi la seule obligation à la charge de l'intimé était le paiement du prix, or il s'est acquitté de cette obligation de sorte qu'il appartient au réservataire à savoir l'appelante de formaliser l'acte de vente, sans pouvoir invoquer le non-paiement du prix de la villa pour se dégager de cette obligation ;

L'intimé ajoute que la condamnation de l'appelante à lui payer la somme de 10.000.000 F à titre des dommages-intérêts est justifiée en ce que celle-ci a manqué à son obligation de lui livrer la villa promise dans le délai convenu ;

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en résolution de contrat présenté par l'appelante, l'intimé déclare qu'aucune faute ne pouvant lui être reprochée dans l'exécution du contrat, c'est à bon droit que le premier juge a rejeté cette demande ;

Il dit solliciter la reformation du jugement sur le montant des dommages-intérêts et demande à ce titre la somme 100.000.000 F ;

Sur ce

Sur la recevabilité des appels principal et incident

Considérant que les appels tant principal qu'incident ont été introduits dans les formes et délai de la loi; qu'il convient de les déclarer recevables ;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'appel principal

Considérant que l'appelante sollicite qu'il soit constaté la défaillance de l'intimé, pour non-respect des articles 4,5 et 10 du contrat de réservation et d'en prouver subséquemment la violation ;

Considérant que l'intimé pour sa part soutient avoir respecté lesdites clauses et sollicite que l'appelante outre sa

condamnation à lui livrer la villa, soit également condamné à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 100.000.000 F ;

Considérant que le premier juge pour décider comme il l'a fait a estimé qu'il résulte de l'article 04 du contrat de réservation que l'appelante avait l'obligation d'aviser par courrier avec accusé de réception l'intimé de l'évolution des travaux de construction de sa villa pour le mettre en position de paiement à chaque étape quinze jours après la réception de ce courrier ; que l'appelante ne faisant pas la preuve qu'elle a respecté cette formalité est mal venue à soutenir que CODO GREGOIRE n'a pas respecté l'échéancier arrêté par les parties :

Qu'en tout état de cause il n'est pas discuté que le 23 mai 2016, CODO GREGOIRE a fait une offre réelle de paiement de la somme de 132.000.000 F représentant le reliquat du prix réel de la villa réservée mais refusée par l'appelante comme l'atteste le procès-verbal de constat de difficulté de remise de fonds produit au dossier ainsi que le procès-verbal d'huissier du 07 juillet 2016 portant consignation de ladite somme à la caisse autonome de règlement pécuniaire des avocats dite « CARPA » ;

Considérant qu'il résulte des énonciations du dossier notamment à l'article 04 du contrat de réservation que la société civile immobilière RESIAM devait effectivement informer le réservataire de l'évolution successive des travaux de construction de sa villa pour le mettre en mesure d'effectuer les différents paiements échelonnés :

Que l'appelante n'a pas respecté cette obligation contractuelle ;

Qu'il convient de dire qu'en statuant comme il l'a fait le premier juge a fait une exacte application de la loi, et confirmer sa décision sur ce point ;

Sur l'appel incident de l'intimé ;

Considérant que CODO GREGOIRE sollicite la condamnation de l'intimé à lui payer la somme de 100.000.000 F à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

Considérant cependant que le premier juge bien qu'ayant accédé à cette demande, au motif que la société RESIAM avait manqué à son obligation de livrer la villa réservée dans le délai convenu a considéré qu'elle a engagé sa responsabilité contractuelle et la condamnée au paiement de la somme de 10.000.000 F souverainement apprécié ;

Qu'il convient de dire qu'il a fait une exacte application de la loi et confirmer sa décision sur ce point ;

Sur les dépens ;

Considérant que l'appelante succombe, qu'il convient de la condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale en dernier ressort ;

Déclare les appels principal et incident recevables ;

Au fond

Dit les appels mal fondés ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions
Condamne l'appelante aux dépens.

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.

N°Qce: 00 282802

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 08 AVR 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 28

N°..... 576 Bord 2291 02

REÇU : Vingt quatre mille francs

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

