

APPEL N° 368 DU 03/07/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 200/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 03/04/2019

Affaire:

Madame KOUADIO TCHACO épouse
N'DA

(SCPA TOURE-AMANI-YAO)

C/

LA SOCIETE IVOIRIENNE DE
CONSTRUCTION ET DE GESTION
IMMOBILIÈRE DITE SICOGI

(CABINET MYRIAM DIALLO)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables l'action principale de
madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA
et la demande reconventionnelle de la
SICOGI ;

Dit madame KOUADIO TCHACO épouse
N'DA partiellement fondée ;

Condamne la SICOGI à lui payer les somme
de 8.343.032 FCFA au titre du trop-perçu
des loyers et 62.401 FCFA au titre des
intérêts de droit ;

La débute du surplus de ses demandes ;

Dit la SICOGI mal fondée en sa demande
reconventionnelle ;

L'en débute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente
décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 03 Avril 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à
laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,
Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs
N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE,
EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,
Greffier;

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

Madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA, née le 15-03-
1952 à Toumodi, Entrepreneur, de nationalité ivoirienne,
demeurant à Abidjan Cocody Angré ;

Ayant élu domicile en l'Etude de la SCPA TOURE-AMANI-YAO &
Associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant,
Cocody II Plateaux, Boulevard Latrille, SIDECI, Rue J41, îlot 2,
villa 49, 28 BP 1018 Abidjan 28, téléphone : 22-41-36-69 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE
GESTION IMMOBILIÈRE DITE SICOGI, Société Anonyme
d'Economie mixte au capital de 4.566.200.000 F CFA, dont le
siège social est sis à Abidjan Adjamé, Boulevard Général De
Gaulle, Immeuble le Mirador, 01 BP 1856 Abidjan 01, téléphone :
20-30-55-00 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 24 janvier 2019, l'affaire a été appelée
et renvoyée au 30 janvier 2019 devant la 3^e chambre pour

03/06/19
Am Tuit



attribution ;

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 février 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 03 avril 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

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 d'huissier en date du 15 janvier 2019, madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA a fait servir assignation à la SOCIETE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION DE GESTION IMMOBILIERE DITE SICOGI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 24 janvier 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;

-condamner la SICOGI à lui payer les sommes suivantes :

- 9.369.195 FCFA à titre de remboursement du trop-perçu,
- 3.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la SICOGI aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA expose qu'en 1991, elle a signé avec la SICOGI, un contrat de location-vente portant sur une villa, logement numéro 507 de l'opération 1001 logements sise à Cocody Angré, pour un montant de 10.238.000 FCFA augmenté des frais, taxes d'acquisition et des frais de Notaire ;

Elle ajoute qu'au 31 décembre 1998, les paiements qu'elle a effectués s'élevaient à la somme de 11.686.517 FCFA, certainement assez pour couvrir aussi bien le prix convenu de la villa que les frais et taxes annexes ;

Toutefois, poursuit-t-elle, étant hors du pays pour les soins de son époux malade, elle a manqué d'instruire ses mandataires d'arrêter les paiements au point où ceux-ci les ont poursuivis jusqu'à atteindre la somme de 20.594.670 FCFA ;

Elle relève qu'à la faveur d'un inventaire de ses logements, la SICOGI l'a approchée et c'est alors qu'elle a découvert incidemment que les paiements quelle a effectués au titre de l'acquisition de la villa sont largement au-delà du prix convenu ;

Elle soutient qu'elle a alors adressé à la défenderesse, le 28 août 2018, une correspondance aux termes de laquelle elle lui a réclamé la restitution du trop-perçu qui s'élève à la somme de 9.369.195 FCFA ;

Toutefois, soutient-t-elle, en dépit des quittances de règlement quelle a produites à l'appui de sa demande, la SICOGI refuse de la désintéresser ;

Elle allègue que la SICOGI n'a pas eu l'honnêteté de refuser les paiements de trop quand bien même elle savait qu'ils étaient au-delà du prix convenu ;

Poursuivant, elle fait savoir que, suivant courrier du 13 janvier 2003, elle a demandé à la SICOGI de transférer le contrat au profit de son fils AMICHIA N'DA MIEZAN FREDERIC DIDIER ainsi, le 02 juin 2003, celle-ci a signé une promesse de vente avec le sus nommé ;

Elle prétend que l'ordonnance N°304/2002 du 19 juin 2002, dont se prévaut la défenderesse et qui a ordonné son expulsion pour non-paiement de loyers ne lui a jamais été signifiée et n'a pas pu être exécutée puisque la SICOGI y a renoncé en tout état de cause ;

Elle soutient que, dans un courrier du 10 octobre 2018 que la SICOGI lui a adressé elle a reconnu qu'à cette date l'ensemble des paiements qu'elle a effectués pour l'acquisition du logement s'élevait à 11.225.475 FCFA et que le solde du compte était nul dans ses livres.

Pour toutes ces raisons, elle prie le tribunal de la condamner à lui payer les sommes de 9.369.195 FCFA au titre du remboursement du trop-perçu, 5.819.674 FCFA au titre des intérêts de droit et 8.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, la défenderesse fait valoir que, madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA devait s'acquitter d'un loyer mensuel 127 665 FCFA, payable sur une période de 10 ans, soit la somme totale de 15 319 800FCFA en vue d'acquérir la maison ;

Elle ajoute que sur ledit montant, elle n'a payé que la somme de 7

428 615 FCFA, restant lui devoir 7 891 185F au titre des arriérés de loyers ;

Elle souligne qu'il ressort de l'article 2 du contrat qui les lie que passé le délai de dix ans, faute de signature par le locataire acquéreur de l'acte authentique constatant la conclusion de la vente, la promesse deviendra caduque ;

Elle ajoute que selon l'article 15.1 dudit contrat, la fin du contrat de location ou l'éventuel règlement anticipé du prix de la vente n'opérera pas le transfert de propriété, seulement après la signature par les deux parties d'un acte authentique constatant la conclusion de la vente ;

Elle allègue que madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA n'ayant pas payé le coût total de l'immeuble dans le délai de 10 ans ne peut prétendre à la signature d'un acte authentique de vente ;

Elle argue qu'en procédant à sa demande, à la mutation du contrat au profit de son fils, elle est désormais libérée de toute obligation à l'égard de la demanderesse ;

Elle poursuit que la vente de la villa est désormais acquise entre elle et le nouvel acquéreur monsieur AMICHIA N'DA MIEZAN FREDERIC DIDIER et qu'en sa qualité de tiers au contrat, madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA est mal fondée à réclamer un quelconque trop perçu ;

En outre, elle argue que les reçus produits par la demanderesse sont illisibles et qu'elle ne peut sur leur fondement réclamer paiement ;

C'est pourquoi, elle demande au tribunal de la condamner à lui payer la somme de la somme 7 891 185F au titre des arriérés de loyers et 30.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

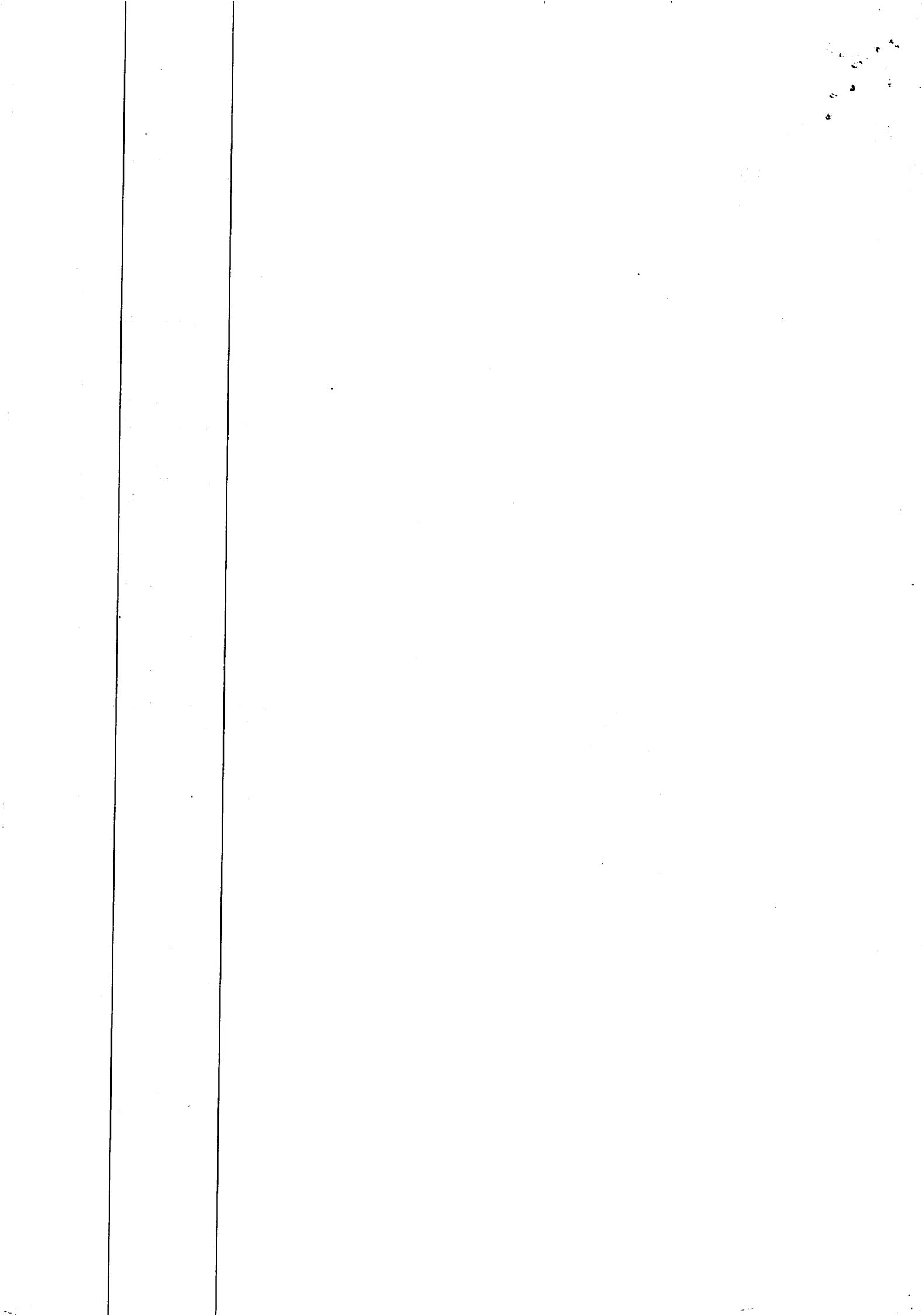
Sur le caractère de la décision

La SICOGI 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 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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, la demanderesse prie le tribunal de condamner la SICOGI à lui payer les sommes de 9.369.195 FCFA au titre du remboursement du trop-perçu, 5.819.674 FCFA au titre des intérêts de droit et 8.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Reconventionnellement, la SICOGI demande au tribunal de condamner la demanderesse à lui payer la somme 7 891 185FCFA au titre des arriérés de loyers et 30.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

L'intérêt du litige étant supérieur à vingt-cinq millions de francs CFA ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action principale et la demande reconventionnelle ont été introduites dans les forme et délai légaux;

Elles sont donc recevables ;

AU FOND

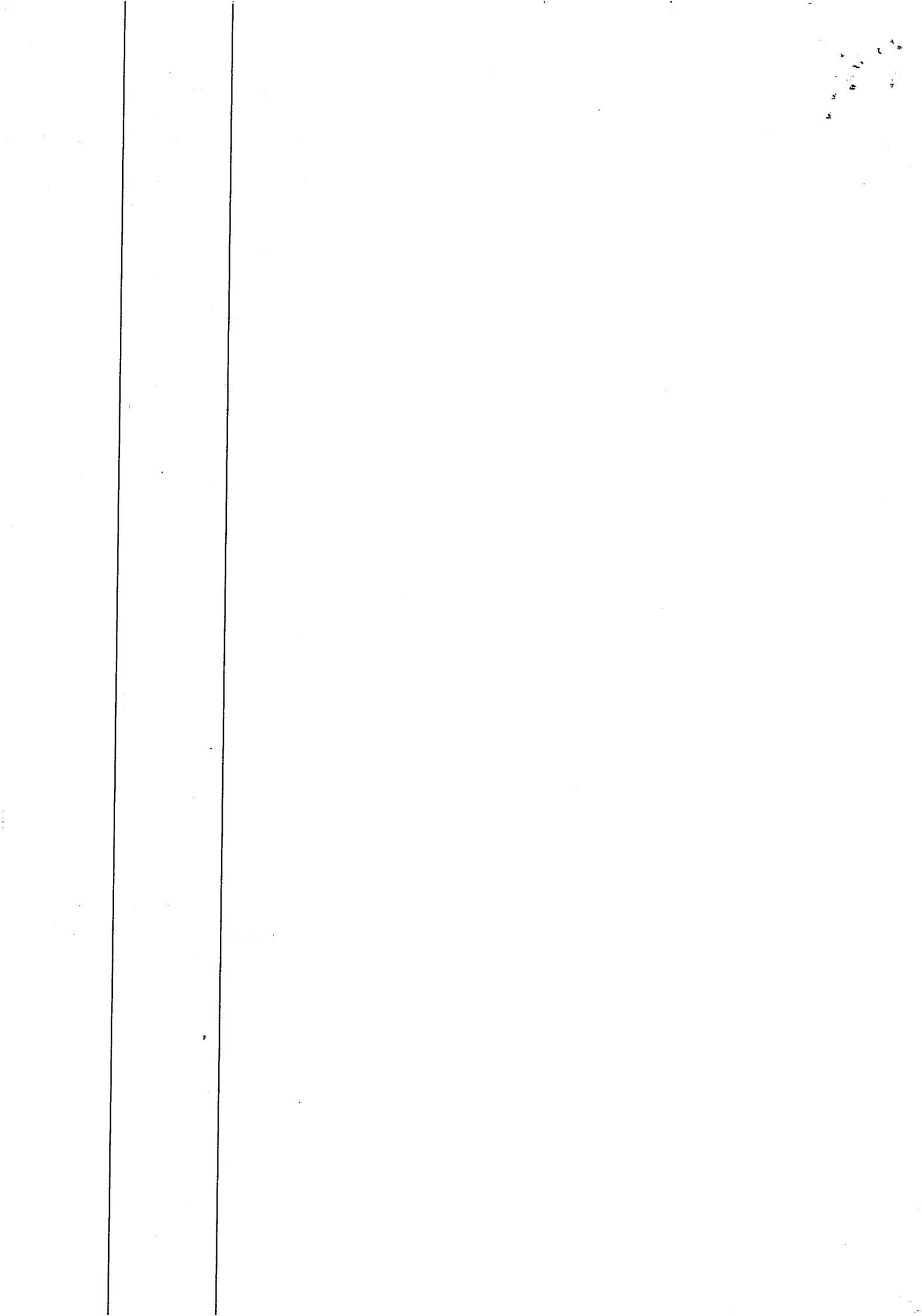
Sur l'action principale

Sur la restitution du trop perçu

Madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA demande au tribunal de condamner la SICOGI à lui verser la somme de 9.369.195 FCFA représentant le trop-perçu qu'elle a reçu dans le cadre du contrat de location-vente qui les a liées au motif qu'alors que la maison était évaluée à 10.238.000 FCFA, elle a versé à la SICOGI la somme de 20.594.670 FCFA ;

Cette dernière s'y oppose au motif que le coût de la maison a été fixé à 15 319 800 FCFA et que madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA ne rapporte pas la preuve des paiements qu'elle prétend avoir effectués ;

Aux termes de l'article 1134 du code civil: « *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 les causes que la loi autorise.
Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;*

Il ressort de ce texte que les parties sont tenues de tout mettre en œuvre pour exécuter ce qu'elles ont convenu et ne peuvent se soustraire à leurs obligations que d'un commun accord ou lorsque la loi l'autorise ;

En l'espèce, il ressort de l'article 16 du contrat liant les parties que le prix de la maison objet du contrat de location-vente liant les parties est de 10.238.000 FCFA ;

Il est également constant comme provenant des reçus de versement produits au dossier que la demanderesse a versé à la SICOGI la somme totale de 18. 581.032 FCFA pour l'acquisition de ladite maison ;

L'article 1376 du code civil dispose que « *Celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû s'oblige à le restituer à celui de qui l'a indûment reçu.* » ;

Il suit de ces dispositions que celui qui reçoit ce qui ne lui est pas dû, doit le restituer ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que la SICOGI a indûment reçu la somme de 8.343.032 FCFA de la demanderesse dans le cadre de l'exécution de leur contrat ;

Dans ces conditions, il y a lieu en application de l'article 1376 du code civil susvisé, de déclarer madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA partiellement fondée en sa demande et de condamner la SICOGI à lui verser la somme de 8.343.032 FCFA représentant le trop perçu qu'elle a encaissé ;

Sur les dommages et intérêts

Madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA demande au tribunal de condamner la SICOGI à lui payer la somme de 8.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Selon l'article 1147 du code civil 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 que la SICOGI a reçu en plus du coût de la villa, un trop perçu de 8.343.032 FCFA lors de l'exécution du contrat de location-vente qui la lie à la demanderesse ;

Il s'en induit qu'elle a détenu indument l'argent de la demanderesse ;

Un tel manquement est constitutif de faute contractuelle ;

Toutefois, madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA ne justifie pas le préjudice qu'elle a subi du fait de ce manquement ;

Il s'en induit que les conditions de la responsabilité contractuelle ne sont pas réunies ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA mal fondée en sa demande et de l'en débouter ;

Sur les intérêts de droit

Madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA demande la somme de 5.819.674 FCFA au titre des intérêts de droit ;

L'article 1153 du code civil dispose : « *Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi, sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement.* »

Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte ;

Ils ne sont dus que du jour de la demande, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit. »

En l'espèce, les intérêts réclamés par madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA ne sont pas dus de plein droit et ne commencent donc à courir qu'à compter du 15 janvier 2019, date à laquelle la SICOGI a reçu l'acte d'assignation ;

Il y a lieu par conséquent de faire partiellement droit à la demande et de condamner la SICOGI à payer à la demanderesse la somme de 62.401 FCFA au titre des intérêts de droit tout en déboutant la demanderesse du surplus de ce chef de demande ;

Sur la demande reconventionnelle

Sur le paiement des arriérés de loyers

La SICOGI réclame paiement des arriérés de loyers ;

Toutefois, il a été sus jugé qu'elle a reçu un trop perçu s'élevant à la somme de 8.343.032 FCFA au titre des loyers encaissés ;

Il s'ensuit qu'elle est débitrice de madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA, de sorte qu'elle est mal fondée à lui réclamer des arriérés de loyers ;

Il y a lieu dans ces conditions de la déclarer mal fondée en sa demande et de l'en débouter ;

Sur les dommages et intérêts

La SICOGI sollicite la condamnation de madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA à lui payer la somme de 30.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

L'article 1382 du code civil dispose : « *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* » ;

Ce texte nécessite pour son application, la réunion de trois conditions, à savoir, la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

Spécialement, la demande en justice ne peut être source d'un fait générateur de dommages ouvrant droit à réparation, qu'autant que le titulaire de cette demande aura agi avec malveillance, dans un esprit purement chicanier ;

En l'espèce, le fait pour la demanderesse d'attraire la SICOGI devant le tribunal ne constitue pas une faute puisque c'est un droit qui est accordé à toute personne physique ou morale, en vertu de l'article 1^{er} du code de procédure, civile, commerciale et administrative sauf si la SICOGI rapporte la preuve qu'elle a agi avec une intention malveillante ;

En l'espèce, aucun élément du dossier n'atteste que la demanderesse a initié la présente action avec une intention de nuire à la SICOGI ;

Il s'en induit que les conditions de la responsabilité contractuelle ne sont pas réunies ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire la SICOGI mal fondée en sa demande et de l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile,

commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :* »

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie sucombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre à la demanderesse de rentrer dans ses fonds;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse sucombe à l'instance ;
Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action principale de madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA et la demande reconventionnelle de la SICOGI ;

Dit madame KOUADIO TCHACO épouse N'DA partiellement fondée ;

Condamne la SICOGI à lui payer les somme de 8.343.032 FCFA au titre du trop-perçu des loyers et 62.401 FCFA au titre des intérêts de droit ;

La débute du surplus de ses demandes ;

Dit la SICOGI mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en débute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant

toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRAT
ENREGISTRE AU
Le..... 28 MAI 2011
REGISTRE A.J Vol.....
N° Bord 3
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affoumaty

Category	Number of Items	Percentage
1. <i>General</i>	10	10.00%
2. <i>Health</i>	10	10.00%
3. <i>Education</i>	10	10.00%
4. <i>Religious</i>	10	10.00%
5. <i>Political</i>	10	10.00%
6. <i>Entertainment</i>	10	10.00%
7. <i>Business</i>	10	10.00%
8. <i>Industrial</i>	10	10.00%
9. <i>Commercial</i>	10	10.00%
10. <i>Domestic</i>	10	10.00%
11. <i>Other</i>	10	10.00%
Total	100	100.00%