

Appel N° 1420 du 14/11/19

300w  
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 0281/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 03/04/2019

Affaire:

MONSIEUR DJOMOH KOUASSI  
HIVER

c/

LA SOCIETE CNE-CI TP N'SIKAN  
SARL

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevable l'action dirigée contre Maitre BINATE Baï Antoinette, pour absence de lien d'instance entre elle et monsieur DJOMOH Kouassi Hiver ;

Déclare recevable l'action dirigée contre la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL ;

Dit l'action de monsieur DJOMOH Kouassi Hiver partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de cession immobilière liant les parties ;

Condamne la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL à rembourser à monsieur DJOMOH Kouassi Hiver, la somme de trois millions neuf cent quatre-vingt-quinze mille (3.995.000) francs CFA ;

Condamne également cette dernière à lui payer la somme d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute monsieur DJOMOH Kouassi Hiver du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement à hauteur de la somme de trois millions neuf cent quatre-vingt-quinze mille

## 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 :

**Monsieur DJOMOH KOUASSI HIVER**, né le 21 décembre 1972 à Treichville, chauffeur, de nationalité ivoirienne, domicilié à Marcory, 05 BP 149 Abidjan 05, téléphone : 02-68-84-80 ;

Demandeur;

D'une

part ;

Et ;

**LA SOCIETE CNE-CI TP N'SIKAN SARL**, dont le siège social est situé à Abidjan, II Plateaux, 7<sup>e</sup> tranche, non loin de l'Université privée FUPA, téléphone : 22-42-20-79, prise en la personne de son représentant légal ;

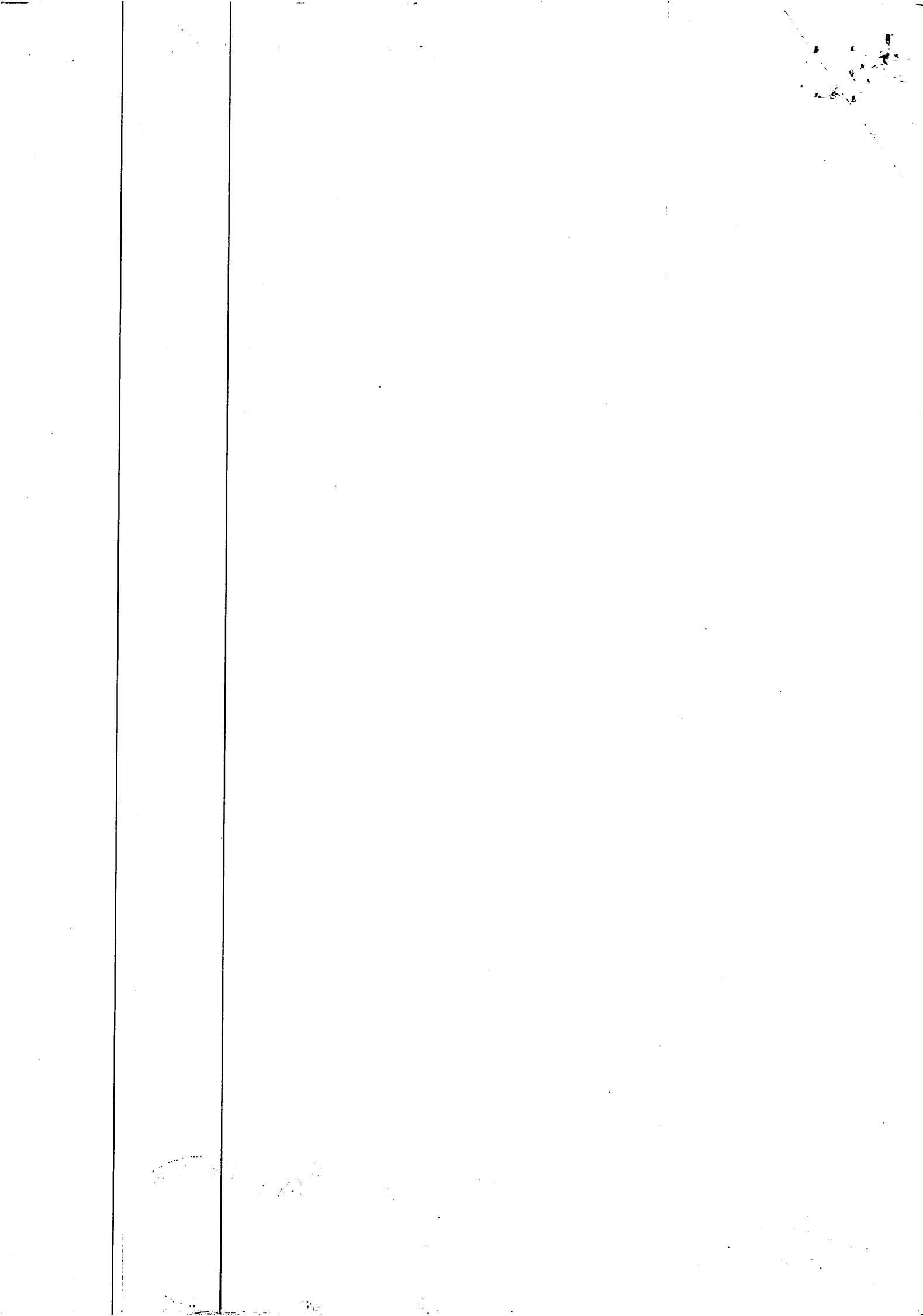
Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 25 janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au mercredi 30 janvier 2019 devant la 3<sup>e</sup> chambre pour attribution ;

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





(3.995.000) francs CFA ;

Condamne la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL aux dépens de l'instance.

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 audience, le dossier a été mis 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**

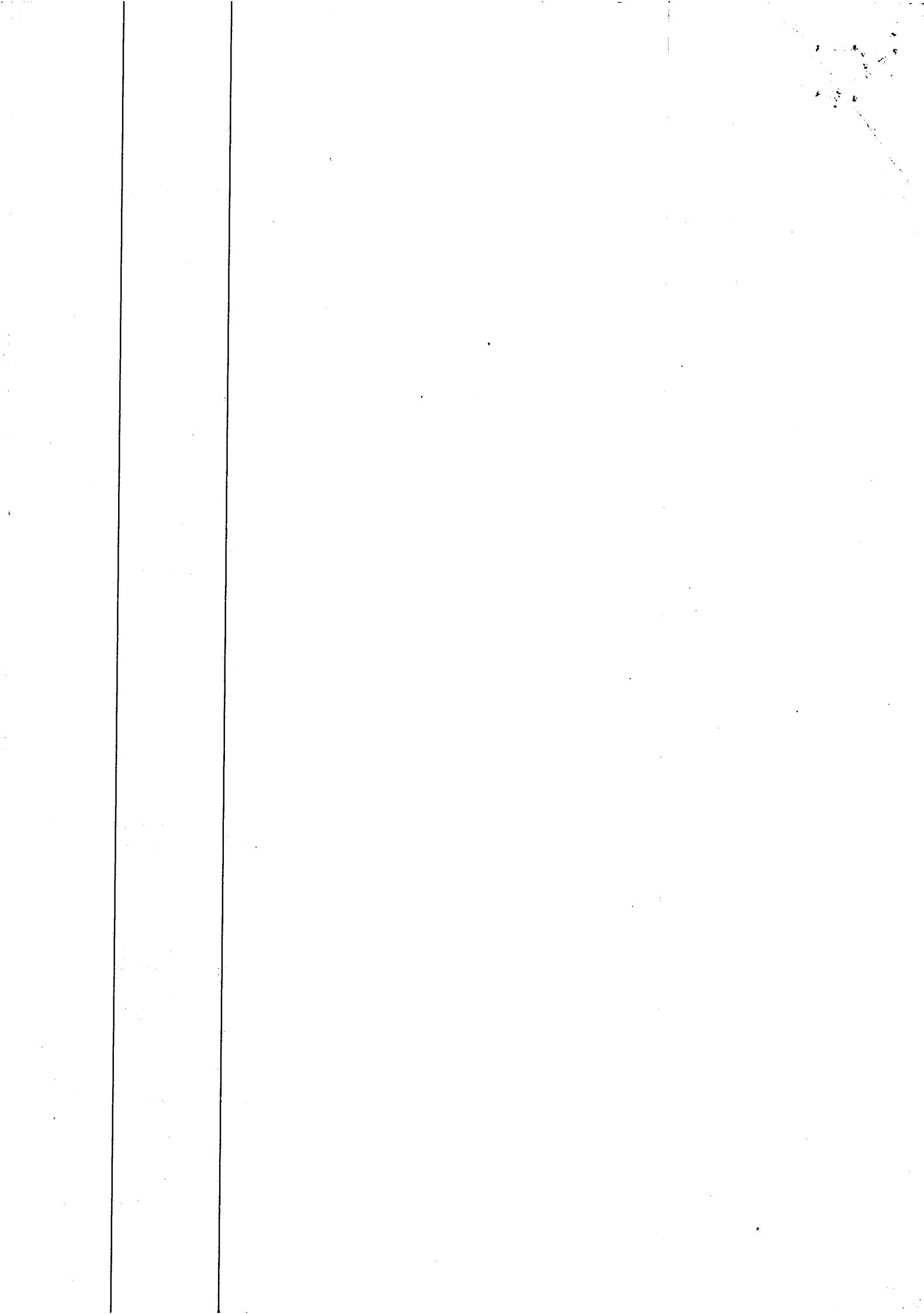
Par exploit d'huissier en date du 28 Décembre 2018, monsieur DJOMOH Kouassi Hiver a fait servir assignation à la société CNE-CI, TP N'SIKAN, SARL et Maître BINATE Baï Antoinette, d'avoir à comparaître, le 25 Janvier 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résolution du contrat le liant à la défenderesse ;
- Condamner solidairement les défendeurs à lui rembourser la somme de 5.485.000 F CFA, par lui acquitté au titre de leur contrat de vente ;
- Condamner solidairement ceux-ci, à lui payer la somme de 1.500.000 F CFA, à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur DJOMOH Kouassi Hiver expose que le 27 Novembre 2013, il a souscrit à une opération immobilière initiée par la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL en vue d'acheter un appartement de 02 pièces sis à Yopougon Songon, pour un montant de 5.000.000 F CFA ;

Au titre de ce contrat, il soutient avoir payé en totalité la somme de 5.485.000 F CFA, soit celle de 5.310.000 F CFA à la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL et celle de 175.000 F CFA, au Notaire instrumentaire ;

Il soutient, qu'en dépit d'avoir acquitté cette somme d'argent, la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL ne lui a pas livré l'appartement



convenu, ce, depuis deux années maintenant ;

Il fait noter que dans ces conditions, il lui a adressé une demande de remboursement de ces sommes d'argent qu'il a payées, en vain ;

C'est pourquoi, sur le fondement des articles 1605, 1610 et 1611 du code civil, il sollicite la résolution de la convention le liant à la défenderesse, ainsi que sa condamnation solidaire avec Maitre BINATE Baï Antoinette, à lui rembourser la somme de 5.485.000 F CFA ;

En outre, monsieur DJOMOH Kouassi Hiver affirme qu'en ne lui ayant pas livré sa villa, la défenderesse lui a occasionné un préjudice tant financier que moral ;

Sur le plan financier, il prétend qu'il continue de débourser des frais pour la location d'un logement ;

Sur le plan moral, il argue que tous les efforts et sacrifices qu'il a consentis pour acheter sa propre villa, n'ont pas abouti au résultat escompté ;

En réparation de ces préjudices, il sollicite la condamnation solidaire des défenderesses à lui payer la somme de 1.500.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Enfin, le demandeur sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

Les défenderesses n'ont pas fait valoir de moyens de défenses ;

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a invité les parties à faire des observations l'irrecevabilité des demandes formulées par monsieur DJOMOH Kouassi Hiver à l'encontre de Maitre BINATE Baï Antoinette, pour absence de lien d'instance qu'il soulève d'office ;

## **SUR CE**

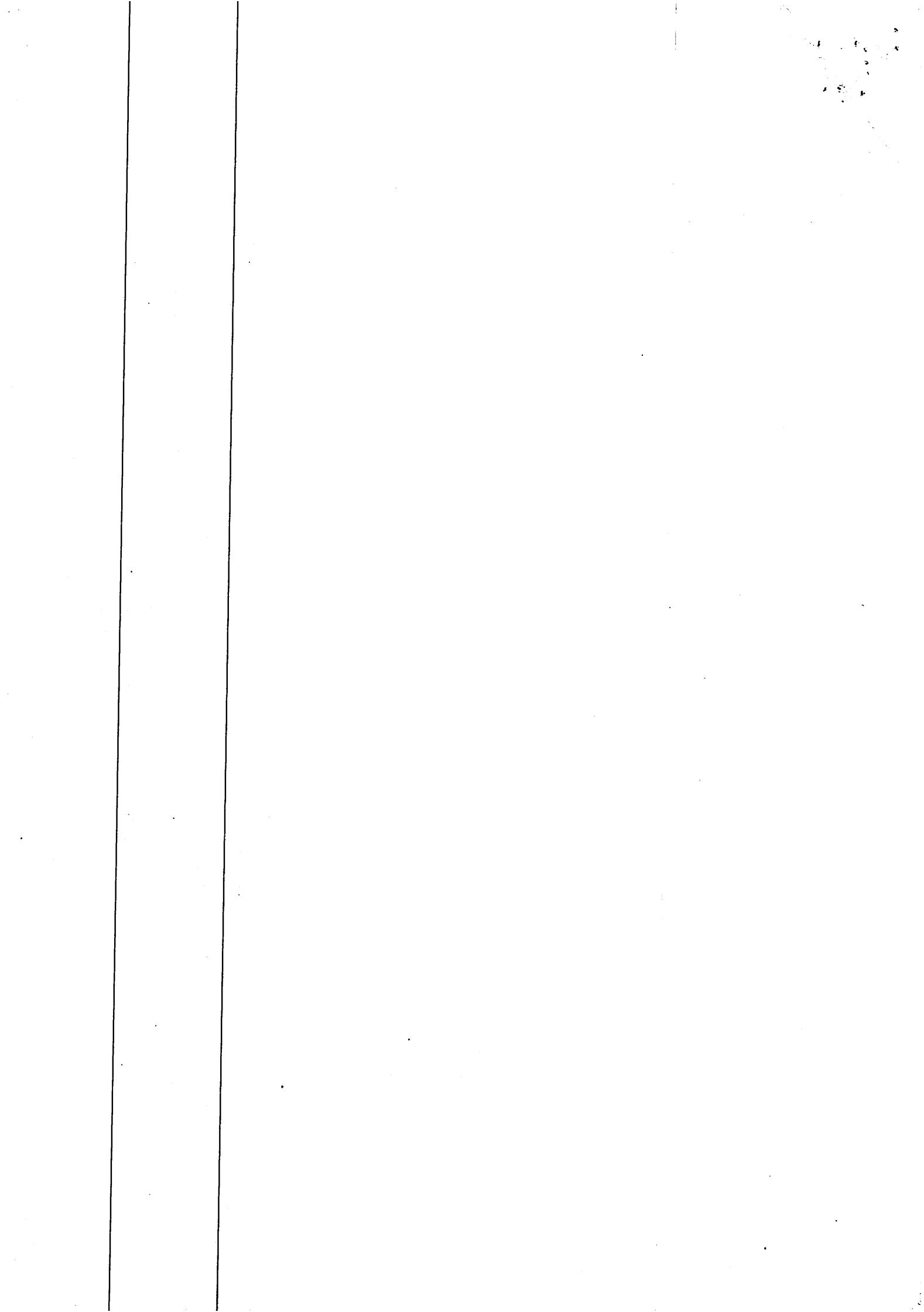
### **EN LA FORME**

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

La société CNE-CI TP N'SIKAN SARL a eu connaissance de la procédure pour avoir été assigné à son siège social ;

Il convient donc de statuer contradictoirement ;

#### **Sur le taux du ressort**



Aux termes des dispositions 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 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* » ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

**Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de lien d'instance entre monsieur DJOMOH Kouassi Hiver et maître BINATE Baï Antoinette**

En droit processuel, la demande en justice ne peut être valablement formulée à l'égard d'une partie, qu'autant qu'il existera entre elle et le titulaire de l'action, un lien d'instance ;

Le lien d'instance est le lien juridique qui naît entre les parties, à compter de la signification de l'acte introductif d'instance, par le titulaire de l'action en justice, à son adversaire ;

Le défaut de lien d'instance, est sanctionné par l'irrecevabilité de l'action en justice ;

En l'espèce, il ressort de l'acte introductif d'instance du 28 Décembre 2018, que Maitre BINATE Baï Antoinette y est mentionnée en tant que Co-défenderesse à l'action ;

Toutefois, il est établi que cet acte ne lui a jamais été signifié, de sorte qu'il n'existe pas de lien d'instance entre elle et monsieur DJOMOH Kouassi Hiver ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer les demandes en paiement formulées contre cette dernière irrecevables, pour défaut de lien d'instance ;

**Sur la recevabilité de l'action à l'égard de la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL**

Cette action ayant été initiée dans les forme et délai légaux, il y a lieu de la recevoir ;

**AU FOND**

**Sur le bien fondé de la demande en résolution du**

$\mathcal{L}_F^{\text{eff}}(Q) = \eta_1$

### **contrat liant les parties**

Monsieur DJOMOH Kouassi Hiver sollicite la résolution du contrat de cession immobilière le liant à la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL, motif pris de ce qu'elle ne lui a pas livré l'appartement objet de leur contrat dans le délai convenu ;

L'article 1184 du code civil dispose : « *La condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.* »

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances* » ;

Il s'ensuit, que l'inexécution ou la mauvaise exécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique, peut entraîner la résolution dudit contrat, si l'autre en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il ressort de la quittance de paiement délivrée le 01 Décembre 2014 par Maître BINATE Baï Antoinette produite au dossier que le demandeur a souscrit à une opération immobilière initiée par la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL ;

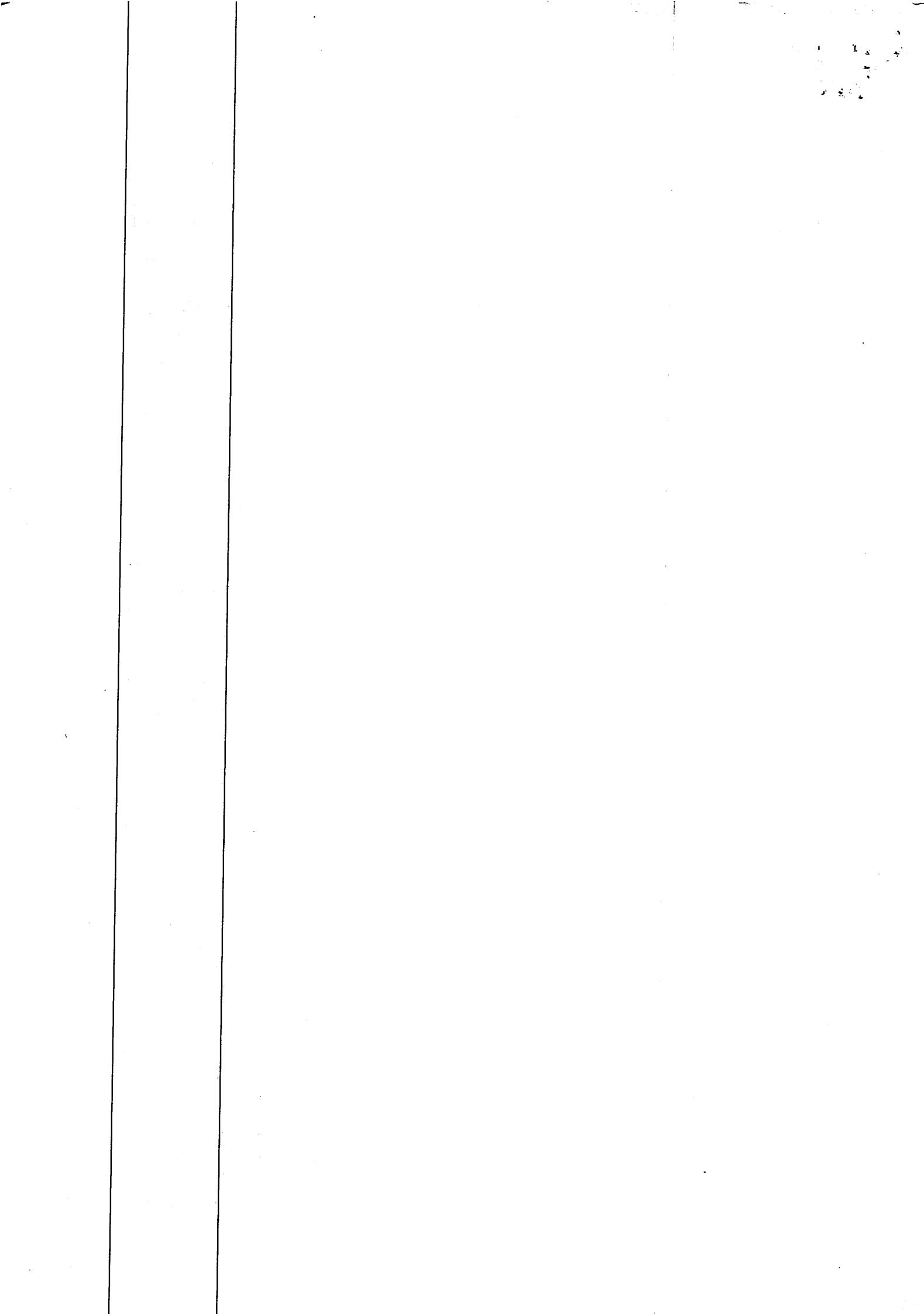
Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour le demandeur au paiement du prix de la villa et pour la société la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL à la construction et à la livraison dudit appartement ;

Il s'infère de l'analyse du courrier du 21 Mars 2017 rédigé par monsieur DJOMOH Kouassi Hiver et réceptionné par la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL, que cette dernière n'a pas mis le demandeur en possession de l'appartement convenu et pour lequel le demandeur a payé le prix ;

En n'ayant pas livré ledit appartement, la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL a manqué à son obligation principale découlant du contrat de cession immobilière liant les parties ;

C'est donc à bon droit, que monsieur DJOMOH Kouassi Hiver sollicite la résolution de ladite convention ;

Il convient dès lors, en application de l'article 1184 du code civil



susvisé de faire droit à sa demande, en prononçant la résolution de la convention de cession immobilière liant les parties ;

#### **Sur le bien fondé de la demande en restitution**

Monsieur DJOMOH Kouassi Hiver sollicite la condamnation de la société CNE-CI TP N'SIKANS SARL, à lui rembourser la somme de 5.485.000 F CFA, par lui acquittée au titre de leur convention de cession immobilière ;

En droit des obligations, la résolution a pour effet de remettre les parties dans le statut ayant prévalu entre elles, avant la conclusion du contrat ;

En l'espèce, il ressort du décompte des paiements résultant des quittances produites au dossier, notamment, celles des 27 Novembre 2013, 01 Décembre 2014, 21 Juillet 2015 et 02 Août 2016, qu'au titre du contrat de cession immobilière liant les parties, monsieur DJOMOH Kouassi Hiver a acquitté en totalité, la somme de 3.995.000 F CFA, et non celle de 5.485.000 F CFA ;

La résolution de ce contrat ayant été prononcée par la juridiction de céans, il convient, au regard de la règle de droit sus énoncée, de déclarer monsieur DJOMOH Kouassi Hiver partiellement fondé en sa demande en remboursement, et condamner la défenderesse à ne lui rembourser que la somme de 3.995.000 F CFA et de le débouter du surplus de cette demande ;

#### **Sur le bien fondé de la demande en paiement de dommages et intérêts**

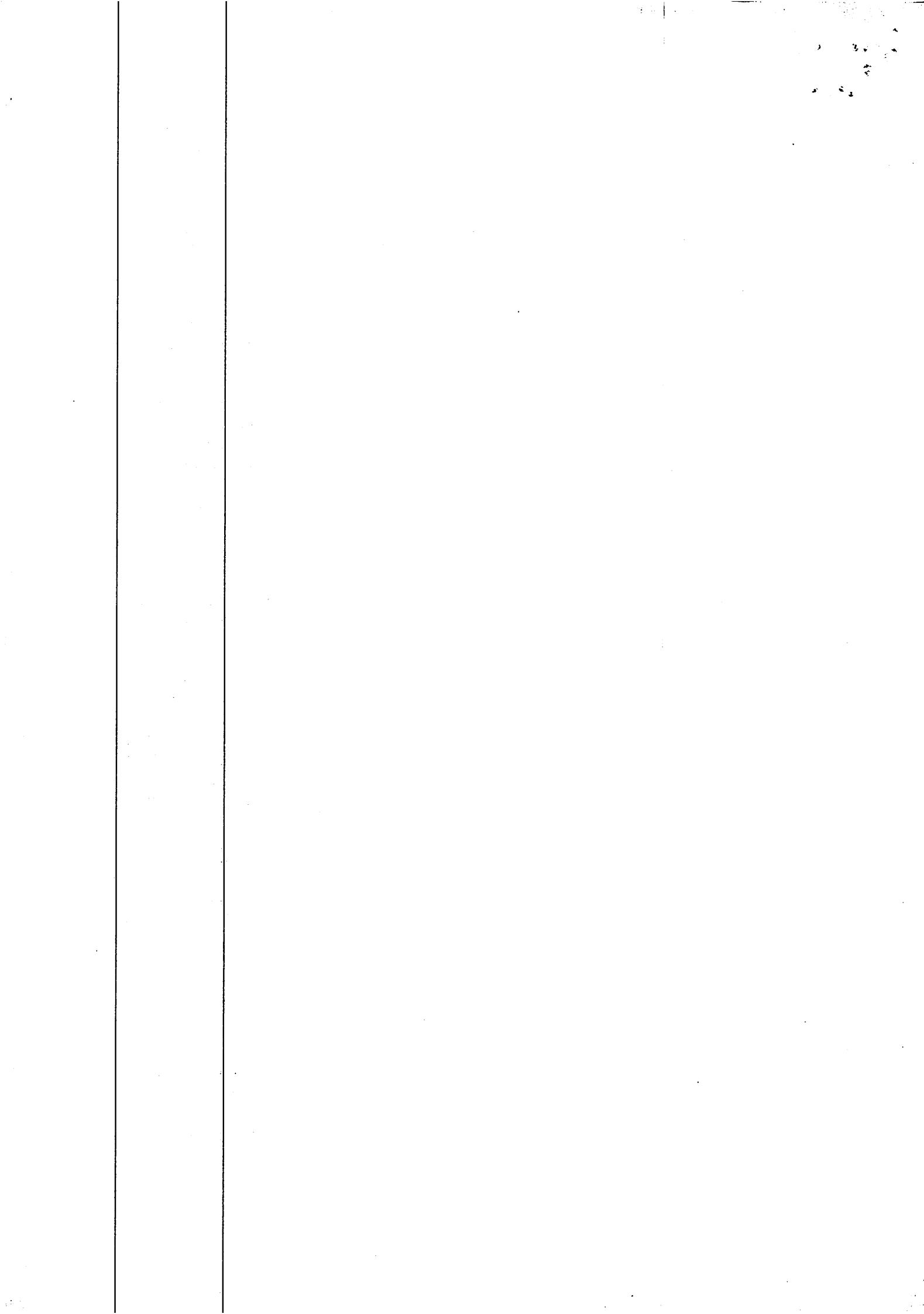
Monsieur DJOMOH Kouassi Hiver sollicite la condamnation de la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL à lui payer la somme de 1.500.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, au motif que l'inexécution de la convention en cause par celle-ci, lui a causé un préjudice tant moral que financier ;

L'article 1147 du code civil dispose : « *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.* » ;

Ce texte nécessite pour son application, la réunion de trois conditions cumulatives que sont la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

En l'espèce, la faute est caractérisée par le manquement de la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL, à son obligation principale résultant de la convention de cession immobilière, à savoir, construire et livrer l'appartement convenu à monsieur DJOMOH Kouassi Hiver ;

Cette faute cause au demandeur un préjudice financier certain en



ce sens qu'il le prive du bénéfice dudit appartement et de la somme versée au titre du contrat de vente d'une part, et d'autre part, les difficultés qu'elle fait à lui restituer les sommes perçues, le prive de ressources pouvant lui permettre de souscrire à d'autres opérations immobilières ;

Par ailleurs, il est impossible, compte tenu du coût actuel des immeubles à Abidjan dans le secteur de l'immobilier, d'avoir, avec la même somme versée au titre du contrat de cession immobilière, un appartement du même standing dans la même zone ;

S'agissant du préjudice moral, la preuve n'est pas rapportée ;

Il résulte de ce qui précède que les conditions de la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle sont réunies ;

Toutefois, le quantum de 1.500.000 F CFA réclamé par la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL est excessif ;

Il y a lieu, en conséquence, de le ramener à de justes proportions, soit à la somme de 1.000.000 F CFA et condamner la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL à lui payer ladite somme et de débouter ce dernier du surplus de cette demande ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Se fondant sur les articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative, monsieur DJOMOH Kouassi Hiver sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il est établi, comme résultant des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat les ayant liés, monsieur DJOMOH Kouassi Hiver a soldé la somme de 3.995.000 F CFA au profit de la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL, sans que cette dernière ne lui livre l'appartement convenu ;

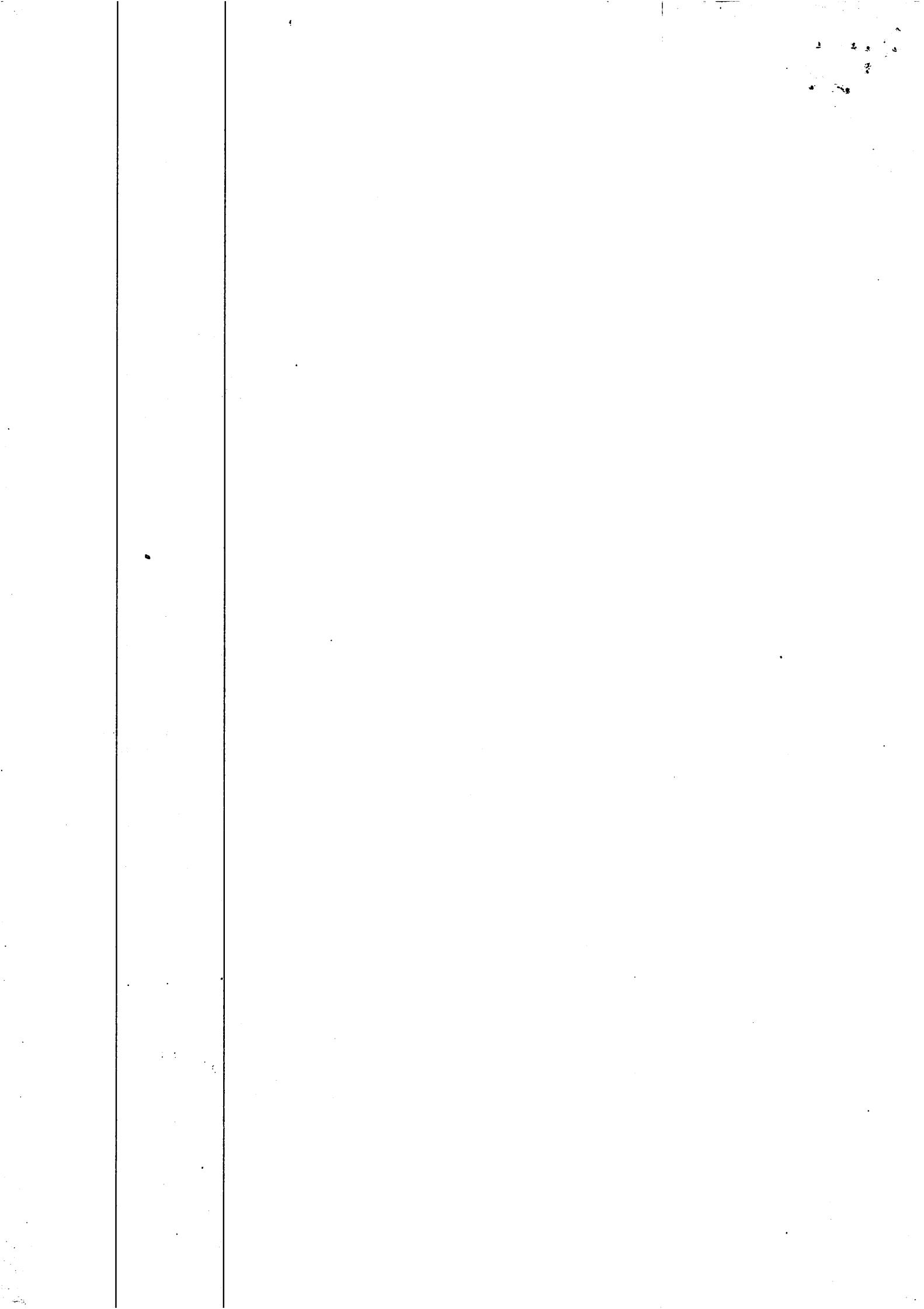
Le contrat liant les parties ayant été résolu, il convient de dire qu'il y a extrême urgence à ce que la défenderesse restitue cette somme d'argent au demandeur ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

### **Sur les dépens**

La société CNE-CI TP N'SIKAN SARL succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**



Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevable l'action dirigée contre Maitre BINATE Baï Antoinette, pour absence de lien d'instance entre elle et monsieur DJOMOH Kouassi Hiver ;

Déclare recevable l'action dirigée contre la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL ;

Dit l'action de monsieur DJOMOH Kouassi Hiver partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de cession immobilière liant les parties ;

Condamne la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL à rembourser à monsieur DJOMOH Kouassi Hiver, la somme de trois millions neuf cent quatre-vingtquinze mille (3.995.000) francs CFA ;

Condamne également cette dernière à lui payer la somme d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute monsieur DJOMOH Kouassi Hiver du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement à hauteur de la somme de trois millions neuf cent quatre-vingtquinze mille (3.995.000) francs CFA ;

Condamne la société CNE-CI TP N'SIKAN SARL aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

115% X 4995.00 =
<b>ENREGISTRE AU PLATEAU</b>
Le..... 06 JUIN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 43
N° 895 Bord. 345.1 D5
<b>DEBET : <del>Sous le montant à verser</del></b>
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

100% 200%