

Appel 1038 du 080819

30000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4315/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 17/04/2019

Affaire:

Monsieur SOUNGALO OUATTARA  
KADOGNAN

(Maître TRAORE MOUSSA)

C/

LA SOCIETE BATIM-CI

(SCPA EFFY & ASSOCIES)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevables les demandes principale de monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan et reconventionnelle de la société BATIM-CI ;

Dit monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan partiellement fondé en sa demande principale ;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société BATIM-CI à lui payer la somme de treize millions neuf mille trois cent soixante (13.009.360) francs CFA à titre de remboursement de l'acompte versé pour l'acquisition d'une villa de duplex de 04 pièces dans l'opération immobilière « les Résidences Palmyre » route de Bassam ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Dit la société BATIM-CI mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 AVRIL 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 17 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 SOUNGALO OUATTARA KADOGNAN,** né le 29-07-1981, Cadre d'assurances, de nationalité ivoirienne, demeurant au Sultan d'Oman ;

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître TRAORE MOUSSA, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody ANGR2, Immeuble BICICI 1<sup>er</sup> étage à l'opposé du commissariat du 22<sup>e</sup> arrondissement, 17 BP 859 Abidjan 17, téléphone : 22-52-54-20 ;

Demandeur;

Et ;

D'une part ;

**LA SOCIETE BATIM-CI,** Société anonyme avec conseil d'Administration, au capital de 110.000.000 F CFA, RCCM N° CI-ABJ-2016-M-31 275, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Angré, face au Jubilé Saint -Ambroise, 21 BP 1970 Abidjan 21, téléphone : 22-52-01-52 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 19 décembre 2018, l'affaire a été appelée ;  
Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON ;



L'en déboute ;

Condamne la société BATIM-CI 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 23 janvier 2019 ;

A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 27 février 2019 ;

A cette audience, le délibéré a été rabattu et renvoyé au 06 mars 2019 pour production de l'acte d'assignation ;

A cette audience de renvoi, l'affaire a été mise en délibéré au 10 avril 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 17 avril 2019 ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré comme suit :

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Où 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 12 novembre 2019, monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan a fait servir assignation à la société BATIM-CI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 19 décembre 2019, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- dire et juger que la société BATIM-CI a unilatéralement rompu le contrat en lui imposant un nouveau prix exorbitant;
- prononcer la résolution du contrat de réservation qui les lie ;
- condamner la société BATIM-CI à lui payer la somme de
- 13 009 360 F CFA, perçue au titre de l'acompte sur le prix de cession et 13 009 360 F CFA à titre de dommages et intérêts pour inexécution contractuelle ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la société BATIM-CI aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur SOUNGALO OUATTARA KADOGNAN expose qu'il a conclu avec la société BATIM-CI un contrat de réservation portant sur une villa duplex 04 pièces dans l'opération immobilière « Les Résidences Palmyre » route de Bassam, au prix de 45.965.000 F CFA, et que ladite villa devait être réalisée et livrée dans un délai de 18 mois à compter de la signature du contrat de

réserve ;

Il souligne qu'il a versé la somme totale de 13.009.360 F CFA et alors qu'il s'acquittait régulièrement, des échéances mensuelles fixées, il reçoit une lettre de la société BATIM-CI en date du 18 décembre 2017 l'informant qu'elle a procédé à l'augmentation du coût de la maison qui s'élève désormais à la somme de 60.000.000 F CFA et qu'il avait la possibilité de renoncer à la réserve si le nouveau prix imposé ne lui convenait pas ;

Il fait savoir qu'en réponse, dans une correspondance du 21 février 2018, il a déclaré s'opposer à cette augmentation et renoncer à la réserve ;

Il allègue que la société BATIM-CI s'est engagée à lui rembourser l'acompte qu'il a versé dans un délai d'un mois à compter du jour de la réception de la demande de remboursement, toutefois, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Il souligne que cette initiative unilatérale de la société BATIM-CI a rompu l'équilibre du contrat, qui encourt désormais la résolution par la faute de BATIM-CI ;

Il prétend que cette situation lui cause un préjudice moral et financier qu'il y a lieu de réparer, conformément à l'article 1147 du code civil ;

Il fait savoir que contrairement à ses prétentions, la défenderesse n'a même pas commencé les travaux de réalisation de la villa ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal de prononcer la résolution du contrat de réserve et de condamner la société BATIM-CI à lui payer la somme de 13.009.360 F CFA au titre de la restitution de l'acompte et 13.009.360 F CFA à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et financier ;

En réaction, la société BATIM-CI fait valoir que suite aux évolutions dans le secteur du bâtiment et des travaux publics, elle s'est vue contrainte de procéder à une augmentation du prix de la villa et en a informé le demandeur ;

Elle prétend que c'est monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognon qui lui a laissé le choix soit de revoir l'augmentation du prix prévisionnel de la villa à la baisse, soit de lui rembourser ses acomptes ;

Elle soutient que depuis le 06 Mai 2016, le demandeur a arrêté d'effectuer les versements mensuels d'un montant de 1.276.806 F CFA, mettant ainsi fin à compter de cette date de manière unilatérale au contrat de réservation ;

Elle souligne que l'article 25 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi n° 99-478 du 2 Août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire Or et de la Promotion Immobilière dispose que : « *En cas de non-réalisation de la vente du seul fait du réservataire, le dépôt de garantie reste acquis au réservant à titre de dédommagement.* » ;

Elle prétend que monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognon, n'ayant pas respecté ses obligations contractuelles, il est mal fondé à lui réclamer la restitution de la somme de 13.009.360 FCFA ;

Elle fait remarquer qu'elle aurait pu revendre ladite villa à un nouvel acquéreur mais elle a préféré la réserver pour le demandeur ;

Pour toutes ces raisons, elle demande au tribunal de condamner monsieur SOUNGALO Ouattara Kodognon à lui payer la somme de 13 009 360 F CFA, à titre de dommages et intérêts pour rupture unilatérale du contrat ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société BATIM-CI 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 société BATIM-CI à lui payer les sommes de 13 009 360 F CFA au titre de la restitution du montant versé au profit de BATIM-CI et 13 009 360 F CFA à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral

et financier ;

La demande de résolution étant indéterminée,

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 résolution du contrat de réservation**

Monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan sollicite la résolution du contrat qui le lie à la société BATIM-CI au motif que ladite société n'a pas respecté son obligation de lui livrer la villa qu'il a réservée ;

L'article 1184 du code civil dispose que : *«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 des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique peut entraîner la résolution dudit contrat si l'autre partie en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier, notamment du contrat de réservation en date du 15 octobre 2015 et des différents courriers échangés par les parties au litige que monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan a réservé auprès de la société BATIM-CI une villa duplex de quatre (04) pièces dans l'opération immobilière « Les Résidences Palmyre » route de Bassam pour laquelle, il a payé un acompte de 13.009.360 F CFA tel qu'il résulte du relevé de compte du 23 mars 2018 produit au dossier

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes, consistant

pour la demanderesse au paiement du prix de la villa réservée et pour la société BATIM-CI, en la construction et la livraison de ladite villa ;

Les pièces du dossier établissent que le demandeur a exécuté ses obligations contractuelles contrairement à la société BATIM-CI qui n'a pas livré la villa objet du contrat de réservation et n'offre pas de le faire ;

Celle-ci prétend que l'inexécution de ses obligations contractuelles est imputable au demandeur au motif qu'il a cessé les paiements mensuels ;

Toutefois, il résulte des pièces du dossier notamment du relevé de compte du 23 mars 2018 que le demandeur n'a cessé les versements que suite au courrier de la société BATIM-CI l'informant de l'augmentation du prix de la villa ;

Dès lors, en cessant tout paiement suite à l'augmentation du prix de la villa par la société BATIM-CI, le demandeur n'a commis aucune faute ; encore et surtout que la société BATIM-CI ne rapporte pas la preuve que le demandeur a donné son accord pour ce nouveau prix et ne produit aucun élément attestant de l'augmentation du prix des matériaux qu'elle allègue ;

La défenderesse n'ayant pas exécuté sa part d'obligation, il convient, en application des dispositions sus indiquées, de faire droit à la demande de monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan et ordonner la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

#### **Sur la demande en paiement de l'acompte**

Monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan sollicite la condamnation de la société BATIM-CI à lui rembourser la somme de 13.009.360 F CFA représentant l'acompte qu'il lui a versé au titre du contrat les liant ;

Le contrat liant les parties ayant été résolu, celles-ci sont remises en l'état quo ante, c'est à dire en l'état initial ;

Il y a donc lieu de faire droit à la demande de monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan et de condamner la société BATIM-CI à lui payer la somme de 13.009.360 F CFA ;

#### **Sur les dommages intérêts**

Monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan sollicite condamnation de la société BATIM-CI à lui payer la somme de 13.009.360 FCFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice qu'il subit du fait de

la société BATIM-CI qui ne lui a pas permis d'acquérir la maison qu'il a réservée ;

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 fondée sur ce texte nécessite la réunion d'une faute d'un préjudice et d'un lien de cause à effet entre ces deux éléments ;

En l'espèce, la faute de la défenderesse réside en ce qu'elle a manqué d'exécuter son obligation de livrer à monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan la maison qu'il a réservée et pour laquelle il lui a versé la somme de 13.009.360 F CFA;

Le demandeur allègue que cette faute de la société BATIM-CI lui cause un préjudice moral et financier qu'il y a lieu de réparer ;

Toutefois, il ne dit pas en quoi consiste le préjudice qu'il prétend avoir subi de sorte que le tribunal ne peut apprécier ledit préjudice ;

Il s'en induit que les conditions de l'article 1147 sus cité ne sont donc pas réunies ;

Il y a donc lieu de dire monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

### **Sur la demande reconventionnelle**

La société BATIM-CI réclame également la condamnation de monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan à lui payer la somme de 13.009.360 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

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 fondée sur ce texte nécessite la réunion d'une faute d'un préjudice et d'un lien de cause à effet entre ces deux éléments ;

Il a été sus jugé que monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan n'a commis aucune faute dans l'exécution de ses obligations contractuelles ;



Il s'en induit que les conditions de l'article 1147 sus invoqué ne sont pas réunies ;

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

### Sur les dépens

La société BATIM-CI succombant, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare recevables les demandes principale de monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan et reconventionnelle de la société BATIM-CI ;

Dit monsieur SOUNGALO Ouattara Kadognan partiellement fondé en sa demande principale ;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société BATIM-CI à lui payer la somme de treize millions neuf mille trois cent soixante (13.009.360) francs CFA à titre de remboursement de l'acompte versé pour l'acquisition d'une villa duplex de 04 pièces dans l'opération immobilière « les Résidences Palmyre » route de Bassam ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Dit la société BATIM-CI mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la société BATIM-CI aux dépens de l'instance.

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

N° 000; 00282820

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 28 JUN 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 50  
N° 1030 Bord 388/41  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre