

Appel N° 460 du 16/04/19

30000
N 15

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 16 JANVIER 2019

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3618/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

1-Monsieur OKON DIDIER
PATRICK

2-Madame TEHUA MARIE
SUZANNE

(SCPA DOMBIA-BAMBA, KODJO AKA
& ASSOCIES)

C/

La SOCIETE BATIM CI

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur OKON Patrick Didier et de madame TEHUA Suzanne Marie ;

Les y dit partiellement fondés ;

Constate la résolution du contrat de réservation conclu par les parties ;

Condamne la société BATIM CI à payer à monsieur OKON Patrick Didier et à madame TEHUA Suzanne Marie la somme de vingt millions (20.000.000) francs CFA à titre de remboursement et celle de deux millions (2.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

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

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du seize janvier deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, SAKO KARAMOKO FODE et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE**, Greffier ;

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

1-Monsieur OKON DIDIER PATRICK, né le 15 décembre 1967 à Bouaké, de nationalité ivoirienne, ingénieur agroalimentaire, 25 BP Abidjan 25, Téléphone : 23-0-79-00 ;

2-Madame TEHUA MARIE SUZANNE, née le 02 avril 1966 à Lomo (s/p Tanda), de nationalité ivoirienne, économiste, 25 BP 563 Abidjan 25, Téléphone : 22-48-94-45 ;

Pour lesquels domicile est élu pour les besoins de la présente cause à la Société Civile Professionnelle d'Avocats **DOMBIA-BAMBA, KODJO AKA & ASSOCIES**, sise à Abidjan Cocody, II Plateaux, Aghien, Carrefour LAS PALMAS, concession SICOGI, Bâtiment L, 2^{ème} étage, porte 139, Téléphone : 22-50-46-64 ;

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;

La SOCIETE BATIM CI, Société Anonyme au capital de 110.000.000 FCFA dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Angré face au Jubilé Saint Ambroise, RCCM N°CI-ABJ-1991-B-152.801, 21 BP 1970 Abidjan 21, Téléphone : 22-52-01-52, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur **LAMINE SYLLA**, Directeur Général Adjoint ;

Défenderesse;

D'autre part ;



10/01/2019

copie de l'acte

Enrôlée pour l'audience du mercredi 07 novembre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT conclue par une ordonnance de clôture N°1446/2018 et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 05 décembre 2018 ;

A la date du 05 décembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 16 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement dont la teneur suit ;

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENSIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 25 Octobre 2018, monsieur OKON Didier Patrick et madame TEHUA Marie Suzanne ont fait assigner la société BATIM CI à comparaître, le 07 Novembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Constater la résolution du contrat de réservation par eux conclu avec la défenderesse ;
- Ordonner à celle-ci de leur restituer la somme de 20.000.000 F CFA au titre de l'acompte qu'ils lui ont versé ;
- Condamner également la défenderesse à leur payer la somme de 4.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de leur action, monsieur OKON Didier Patrick et madame TEHUA Marie Suzanne exposent que le 30 Novembre 2015, ils se sont portés acquéreurs d'une villa de 5 pièces et d'une parcelle de terrain sises sur le projet immobilier de la société BATIM dénommé « *Palmyre Bassam 3* », pour un montant de 64.940.000 F CFA ;

Ils soutiennent que sur ce montant, ils ont payé à la comptabilité de la société BATIM au terme du 17 Octobre 2016, la somme de 20.000.000 F CFA;

Ils font savoir qu'après avoir reçu ce paiement, la société BATIM les a

informés de ce que le coût de la villa avait été majoré de 30.000.000 F CFA, portant finalement le prix d'acquisition de celle-ci à la somme de 95.000.000 F CFA ;

Les demandeurs indiquent qu'en raison de cette augmentation, ils ont, par courrier du 16 Février 2018, informé la défenderesse qu'ils se désistent du contrat, tout en lui réclamant le remboursement de l'acompte qu'ils lui ont payé ;

En réponse à leur courrier, relèvent-ils, la société BATIM leur a notifié, suivant une correspondance du 19 Mars 2018, qu'elle subordonne le remboursement dudit acompte, d'une part, à l'acquisition du lot N°39 devant accueillir la villa par un nouvel acquéreur et d'autre part, au paiement par cet acquéreur d'un acompte d'au moins 20.000.000 F CFA ;

Toutes conditions, que les demandeurs soutiennent avoir rejeté, suivant courrier notifié à la défenderesse le 29 Mars 2018 ;

Pour eux, le contrat en cause a été résolu à l'amiable ;

C'est pourquoi, se fondant sur l'article 1134 du code civil, ils prient la juridiction de céans de constater la résiliation dudit contrat ;

Par la suite, ils avancent qu'en réalité, les conditions que leur oppose la société BATIM, consiste pour celle-ci à se substituer un autre débiteur, par le mécanisme juridique de la novation ;

A ce titre, s'appuyant sur les articles 1271 et 1275 du code civil, ils font valoir que cette opération n'est valable, qu'en cas d'acceptation du créancier ;

Dès lors, relevant qu'ils n'ont pas donné leur consentement à la société BATIM à cette fin, ils prient la juridiction de céans de dire que la novation de débiteur ne s'est pas accomplie, et condamner en conséquence, ladite société à leur rembourser l'acompte en cause ;

Par ailleurs, les demandeurs prétendent qu'en ayant été contraints de renoncer à l'acquisition de la villa dont s'agit du fait de la modification unilatérale du prix par la société BATIM CI, ils ont subi un préjudice lié à l'immobilisation de leurs fonds, mais aussi, à la perte de chance de devenir propriétaire d'une villa ;

Dès lors, se fondant sur l'article 1147 du code civil, ils demandent la condamnation de la défenderesse à leur payer la somme de 4.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

En outre, ils prient la juridiction de céans d'assortir sa décision de l'exécution provisoire ;

En réplique, la société BATIM CI fait valoir qu'elle a réévalué à la hausse le prix d'acquisition de la villa dont s'agit, du fait de l'augmentation du prix des matériaux de construction sur le marché ;

Par la suite, elle précise qu'elle a consenti à la résolution du contrat, sous des conditions qui n'ont pas encore été réalisées ;

Dès lors, sur le fondement de l'article 1167 du code civil, elle argue que la résolution de la convention litigieuse n'est pas acquise et qu'en conséquence, l'obligation de restitution de la somme de 20.000.000 F CFA n'existe pas ;

Aussi, elle avance qu'elle ne peut être valablement condamnée à payer des dommages et intérêts, pour avoir accusé un retard dans l'exécution d'une obligation inexisteante ;

En tout état de cause, selon elle, les demandeurs ne peuvent valablement prétendre qu'à des intérêts de retard, et non à des dommages et intérêts au sens de l'article 1147 ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de rejeter la demande en paiement de dommages et intérêts ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BATIM CI a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

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 recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite dans les forme et délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir.

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en résolution

Monsieur OKON Didier Patrick et madame TEHUA Suzanne Marie prient la juridiction de céans de constater la résolution du contrat de cession les liant à la société BATIM CI ;

La société BATIM CI s'oppose à cette demande, au motif qu'il n'y a pas eu d'accord sur les modalités de résolution dudit contrat ;

L'article 1134 du code civil dispose que : « *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 ces dispositions que les parties à un contrat sont tenues par les engagements auxquels elles ont souscrit et doivent les exécuter de bonne foi ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que par courrier du 19 Mars 2018, les demandeurs ont notifié à la société BATIM qu'ils se désistaient du contrat de réservation les liant, du fait de l'augmentation du prix de la villa réservée ;

En réaction, la société BATIM leur a adressé le 16 Mars 2018, un courrier libellé comme suit :

« Monsieur,

Nous accusons bonne réception de votre lettre en date du 16 Février 2018 par laquelle vous exprimiez votre volonté de désister du programme immobilier dénommé PALMYRE BASSAM et partant, vous voir rembourser la somme de vingt millions de francs CFA (20.000.000 F CFA).

Pour rappel, votre dossier portant le numéro 419005539 a été constitué le 30 Décembre 2015 pour la réservation du lot N°39 de 5 pièces.

Nous prenons bonne note de votre demande et nous vous prions de croire que c'est avec beaucoup de regret que nous y consentons.

Nous procéderons au remboursement après enregistrement d'une

nouvelle réservation sur lot N°39 avec un apport correspondant au montant que vous avez versé en nos caisses.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où vous souhaiteriez revenir sur votre décision de désistement, nous restons disponibles pour vous proposer des logements sur nos nouveaux projets.

Vous remerciant pour votre bonne compréhension,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée. » ;

Il ressort du paragraphe 3 de ce courrier, que la société BATIM a accepté la résolution du contrat en cause, sans aucune condition ;

En effet, les conditions dont elle se prévaut ne sont relatives qu'à son obligation de restitution, ce qui suppose que la résolution est acquise ;

Dès lors, ce n'est donc pas à bon droit que la société BATIM CI prétend que le contrat n'est pas résolu ;

Il convient en conséquence, en application de l'article 1134 du code civil, de constater que le contrat de cession en cause a été résolu depuis le 19 Mars 2018 ;

Sur le bienfondé de la demande en remboursement

Monsieur OKON Patrick Didier et madame TEHUA Suzanne Marie sollicitent la condamnation de la société BATIM CI à leur rembourser l'acompte de 20.000.000 F CFA qu'ils lui ont versé au titre du contrat de réservation les liant ;

La société BATIM CI s'oppose à cette demande, au motif qu'elle a assorti le remboursement de cette somme d'argent à des conditions, qui n'ont pas encore été réalisées ;

La résolution du contrat a pour effet de remettre les parties dans le statut ayant prévalu entre elles, avant la conclusion dudit contrat ;

Ainsi, dès la résolution du contrat, celles-ci sont tenues de se restituer mutuellement et immédiatement, les prestations qu'elles ont reçues l'une de l'autre, sauf décision contraire du juge ;

En l'espèce, il résulte du relevé de compte du 28 Mars 2017, qu'au titre du contrat de réservation en cause, les demandeurs ont payé à la comptabilité de la société BATIM CI, un acompte de 20.000.000 F CFA ;

Il est constant comme résultant des motifs précédents, que ce contrat a été résolu à l'amiable depuis le 19 Mars 2018 ;

Il s'ensuit, que depuis cette échéance du 19 Mars 2018, la société BATIM est tenue de rembourser l'acompte dont le montant est sus précisé ;

Il est de jurisprudence constante que seul le juge a le pouvoir de

modérer ou de différer cette obligation de restitution qui incombe aux parties ;

Dès lors, il y a lieu de dire que les conditions posées par la société BATIM relativement à son obligation de restitution de l'acompte envers les demandeurs sont dénuées de tout fondement juridique et sont donc inopérantes ; encore et surtout, qu'elle ne rapporte pas la preuve que les parties ont convenu de soumettre la restitution aux conditions qu'elle invoque ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer monsieur OKON Patrick Didier et madame TEHUA Suzanne Marie bien fondés en leur demande et condamner la société BATIM CI à leur restituer la somme de 20.000.000 F CFA ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts

Monsieur OKON Patrick Didier et madame TEHUA Suzanne Marie soutiennent qu'ils ont été contraints de se désister du contrat de réservation, en raison de l'augmentation unilatérale du prix d'acquisition de ladite villa par la société BATIM CI ;

Selon eux, ils ont subi de ce fait un préjudice lié à l'immobilisation de leur fonds, ainsi qu'à la perte de chance d'acquérir une villa ;

En réparation de ce préjudice, ils prient la juridiction de céans, de condamner la société BATIM CI à leur payer la somme de 4.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

La société BATIM CI s'oppose à cette demande, au motif qu'on ne peut valablement lui reprocher d'avoir accusé un retard dans le remboursement de l'acompte en cause, d'autant que le contrat de réservation demeure valable ;

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 l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre ces deux éléments ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que la société BATIM CI a augmenté le coût d'acquisition de la villa réservée par les demandeurs de 30.050.000 F CFA ; celle-ci étant passée d'un montant de 64.940.000 F CFA à la somme de 95.000.000 F CFA ;

Pour justifier cette augmentation, la société BATIM fait état de l'augmentation du prix des matériaux de construction sur le marché ;

Toutefois, elle ne rapporte nullement la preuve de ses allégations par la

production des éléments attestant de cette augmentation ;

Il s'ensuit que l'augmentation unilatérale par la société BATIM CI du coût d'acquisition de la villa réservée, constitue une faute contractuelle ;

Cette faute ayant eu pour conséquence, d'empêcher les demandeurs de devenir propriétaire de la villa qu'ils avaient choisie, dans le cadre de l'opération immobilière dénommée « *PALMYRE BASSAM* » ;

D'où il suit, que ces derniers ont subi un préjudice moral certain ;

Par ailleurs, il importe de souligner que la faute reprochée à la société BATIM CI est liée, non pas au retard dans le remboursement de l'acompte de 20.000.000 F CFA, mais plutôt, à l'augmentation unilatérale du prix de la villa réservée, sans juste motif ;

Dès lors, les allégations de la société BATIM CI suivant lesquelles les demandeurs ne peuvent valablement prétendre qu'à des intérêts de retards est inopérante, d'autant que la faute retenue n'est pas consécutive à un retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent ;

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

Toutefois, la somme réclamée au titre de la réparation est excessive et en tenant compte des circonstances de la cause, il y a lieu tout en la ramenant à de justes proportions, de condamner la société BATIM CI à payer aux demandeurs la somme de 2.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts de débouter les demandeurs du surplus ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur OKON Patrick Didier et madame TEHUA Suzanne Marie sollicitent l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que le contrat de réservation ayant lié les parties a été résolu depuis le 19 Mars 2018 ;

Il s'ensuit que depuis cette échéance, la somme de 20.000.000 F CFA due aux demandeurs par la société BATIM CI est exigible ;

Toutefois, il est constant que depuis lors, la société BATIM CI s'oppose sans juste motif, au paiement de cette somme d'argent ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que les demandeurs entrent en possession de leur fonds pour en jouir à leur guise ;

Il convient par conséquent, d'assortir le présent jugement de

l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

La société BATIM CI succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur OKON Patrick Didier et de madame TEHUA Suzanne Marie ;

Les y dit partiellement fondés ;

Constate la résolution du contrat de réservation conclu par les parties ;

Condamne la société BATIM CI à payer à monsieur OKON Patrick Didier et à madame TEHUA Suzanne Marie la somme de vingt millions (20.000.000) francs CFA à titre de remboursement et celle de deux millions (2.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société BATIM CI 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. /.

OMO3



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
05 MARS 2019
REGISTRE A.J Vol. 15 F. 18
• 367 Bord. 1571 10

REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre