

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4004/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur AHOUDJORO KOUDJE
GAUTIER CYRILLE
(SCPA RAUX, AMIEN & ASSOCIES)

C/

La Société DAVCOM IMMOBILIER

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette les fin de non-recevoir tirée de
l'autorité de la chose jugée et du défaut de
tentative de règlement amiable préalable ;

Déclare recevable l'action de monsieur
AHOUDJORO Gautier Cyrille ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de
réservation le liant à la société DAVCOM
IMMOBILIER, relativement à la parcelle de
terrain d'une superficie de 629 m2, formant
le lot N°18 ilot 2 ;

Condamne la société DAVCOM
IMMOBILIER à lui payer les sommes de
4.500.000 F CFA à titre de remboursement
et 1.000.000 F CFA à titre de dommages et
intérêts ;

Déboute monsieur AHOUDJORO Gautier
Cyrille du surplus de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse aux dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 FEVRIER
2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN K.
EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT 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:

Monsieur AHOUDJORO KOUDJE GAUTIER
CYRILLE, Directeur Financier, de nationalité ivoirienne,
né le 10 juin 1983, demeurant à Abidjan Cocody Riviera 4
M'Badon ;

Ayant élu domicile en l'étude de la Société Civile
Professionnelle d'Avocats RAUX, AMIEN et
Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan,
demeurant à Abidjan Cocody II plateaux les Vallons,
Immeuble Antilope 2^{ème} étage, BP 503 Cidex 3 Riviera,
Téléphone : 22-41-76-72 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

La Société DAVCOM IMMOBILIER, société à
responsabilité limitée au capital de 1.000.000 FCFA, dont le
siège social est sise à Abidjan Cocody Riviera Abatta, route
de Bingerville, prise en la personne de son représentant
légal, Madame Bolou Mireille, Directrice Générale,
demeurant es qualité audit siège ;

Défenderesse ;

D'autre

part ;

03 05 19 62
1

Dr. Amen

30 00
NE

Appel No 265 du 23/07/19

Enrôlée pour l'audience du mercredi 28 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°1523/2018 et l'affaire a été renvoyée au 26 décembre 2018 ;

A cette date du 26 décembre 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 30 janvier 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 20 février 2019 puis au 27 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable ;

Où 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 16 Novembre 2018, monsieur AHOUADJORO Koudje Gautier Cyrille a fait servir assignation à la société DAVCOM Immobilier, d'avoir à comparaître le 28 Novembre 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de réservation le liant à la défenderesse ;
- Condamner celle-ci à lui restituer la somme de 4.500.000 F CFA par lui acquitté au titre dudit contrat ;
- Condamner celle-ci, à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, monsieur AHOUADJORO Koudje Gautier Cyrille expose que courant mois de Janvier 2018, il s'est porté acquéreur auprès de la société DAVCOM

Immobilier, d'une parcelle de terrain d'une superficie de 629 m2, formant le lot N°18 îlot 2, pour un montant de 28.305.000 F CFA ;

Sur ce montant, il affirme avoir payé un acompte de 4.500.000 F CFA au profit de la défenderesse ;

Après avoir reçu ce paiement, soutient-il, cette dernière s'est engagée verbalement, à lui délivrer, au plus tard en Février 2018, les documents afférents à leur transaction, en l'occurrence, le contrat de réservation, la quittance de paiement de l'acompte, le cahier de charges, le plan d'aménagement du site, l'estimation des frais de notaire, ce, en vain ;

Il prétend, qu'en dépit des multiples relances qu'il lui a adressés, cette dernière ne s'est pas exécutée ;

Ainsi, il fait noter que par courrier du 26 Avril 2018, il lui a notifié qu'il se désistait de leur contrat ;

Depuis son désistement, poursuit le demandeur, la société DAVCOM Immobilier a fait montre d'une inertie déconcertante à son égard, en ce qui concerne la restitution de l'acompte par lui acquitté ;

Il avance, que l'attitude de cette dernière lui cause un préjudice moral, lié non seulement à l'anéantissement de son projet d'acquisition d'un bien immobilier, mais également, aux difficultés qu'il éprouve pour recouvrer sa créance ;

Ainsi, il prie la juridiction de céans de prononcer la résolution du contrat de réservation en cause et de condamner la défenderesse à lui restituer l'acompte de 4.500.000 F CFA qu'il a versé ;

Il sollicite en outre, la condamnation de la société DAVCOM Immobilier, à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, en réparation du préjudice qu'il a subi ;

Par ailleurs, monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille soutient que la tentative de règlement amiable qu'il a initiée le 30 Mai 2018 à l'égard de la société DAVCOM Immobilier, est valable pour la présente action ;

Dès lors, il conclut au rejet de cette fin de non recevoir soulevée par la défenderesse ;

De même, il prie la juridiction de céans de rejeter la fin de

non recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée, comme étant inopérante ;

En réplique, la société DAVCOM Immobilier soutient que le courrier du 30 Mai 2018, dont se prévaut le demandeur, a déjà servi dans le cadre d'un précédent litige, à l'issue duquel ce dernier a été débouté de son instance ;

Pour elle, ce courrier ne peut être à nouveau invoqué dans le cadre d'une autre instance, pour justifier la recevabilité de la présente action ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de déclarer cette action irrecevable, pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

En outre, elle fait noter que suivant le jugement RG N°2756/2018 rendu le 31 Octobre 2018, la juridiction de céans a déjà tranché la présente cause, l'ayant opposée au demandeur ;

Dès lors, elle excipe de l'irrecevabilité la présente action, pour autorité de la chose jugée ;

Subsidiairement au fond, la société DAVCOM Immobilier fait valoir que dans leur contrat de réservation, ils ont convenu qu'en cas de désistement de monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille, elle retiendra la somme de 4.245.750 F CFA, correspondant à 15% du prix d'acquisition de la villa ;

A ce titre, elle soutient que l'acompte versé par monsieur AHOUADJORO Gautier est de 4.000.000 F CFA, la somme de 500.000 F CFA payée en plus, correspondant à des frais de dossier non remboursables ;

Dès lors, pour elle, après solde de tout compte, elle estime qu'elle n'est redevable d'aucune somme d'argent au demandeur et que c'est plutôt, que ce dernier qui lui est redevable de la somme de 245.750 F CFA ;

Dans ces conditions, elle prie la juridiction de céans de le débouter de son action ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'agence immobilière DAVCOM 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 et dernier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable

La société DAVCOM Immobilier explique que le courrier de règlement amiable préalable du 30 Mai 2018, a déjà servi à justifier la recevabilité de l'action de monsieur AHOUADJORO Koudje Gautier Cyrille dans une précédente instance, ayant fait l'objet du jugement RG N°2756/2018 rendu le 31 Octobre 2018 ;

Dès lors, pour elle, ce dernier ne peut à nouveau se prévaloir dudit courrier, de sorte qu'il y a lieu de déclarer son action irrecevable ;

Monsieur AHOUADJORO s'oppose à cette demande, au motif qu'aucune disposition légale n'interdit que le courrier de la tentative de règlement amiable puisse être utilisée dans le cadre de deux instances distinctes ;

Aux termes de l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce :

« La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisie du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation » ;

L'article 41 in fine de la même loi ajoute, que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir*

à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable » ;

Il en découle, que les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce, faute de quoi l'action doit être déclarée irrecevable ;

Cependant, la décision de fond en l'état n'ayant pas l'autorité de la chose jugée, si le demandeur se trouve en mesure d'initier une nouvelle action fondée sur les mêmes demandes, il peut, mais, cette fois, en produisant les éléments qu'il avait omis et qui ont abouti à la décision qui l'a débouté en l'état ;

Dans ces circonstances, la partie qui s'était déjà prévalue d'un courrier dans une instance dans laquelle elle a été déboutée en l'état, peut s'y fonder à nouveau dès lors que, les points évoqués dans ce courrier ont le même objet que la seconde action par elle initiée ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier que les points contenus dans le courrier de règlement amiable préalable en date du 30 Mai 2018 ont le même objet que la présente procédure ;

Dans ces conditions, ce n'est pas à juste titre que la société DAVCOM Immobilier conclut à l'irrecevabilité de l'action, au motif que le demandeur s'est déjà prévalu du courrier de règlement amiable du 30 Mai 2018, lors d'une précédente instance ;

Il convient dès lors, de rejeter cette fin de non recevoir, comme étant dénuée de tout fondement juridique ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée

La société DAVCOM Immobilier excipe de l'irrecevabilité de l'action pour autorité de la chose jugée, motif pris de ce que la présente cause, avec le même objet, a déjà été jugée, dans le cadre d'une instance l'ayant opposée à monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille ;

Monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille s'oppose à cette fin de non recevoir, au motif qu'elle est inopérante ;

L'article 1351 du code civil dispose : « L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la

demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité. » ;

Cette disposition implique, qu'il y a autorité de la chose jugée, toutes les fois où une juridiction est saisie d'une instance dans laquelle il existe une identité de parties, de cause et d'objet avec une précédente instance, ayant donné lieu à un jugement sur le fond de la contestation ;

Il a été jugé que la décision de fond en l'état n'a pas autorité de la chose jugée dans la mesure où, le demandeur peut initier une nouvelle procédure fondée sur la même demande s'il produit les éléments qui faisait défaut et qui ont abouti à la décision de fond en l'état ;

En l'espèce, il est constant que dans le cadre d'une précédente instance ayant opposé les parties en litige, relativement à la même cause et au même objet, la juridiction de céans a, par jugement RG N°2756/2018 rendu le 31 Octobre 2018, rejeté l'action de monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille ;

Il est constant comme résultant du dispositif de ce jugement, que ce dernier a été jugé mal fondé en l'état et débouté en l'état ;

Dès lors, au regard de la règle sus énoncée, ce dernier peut valablement introduire à nouveau, son action devant le premier juge qui a rejeté sa précédente demande ;

Ainsi, la société DAVCOM Immobilier est mal venue à exciper de l'irrecevabilité de la présente action pour autorité de la chose jugée, en se prévalant du jugement susvisé ;

Il convient dès lors, de rejeter cette fin de non recevoir comme étant inopérante ;

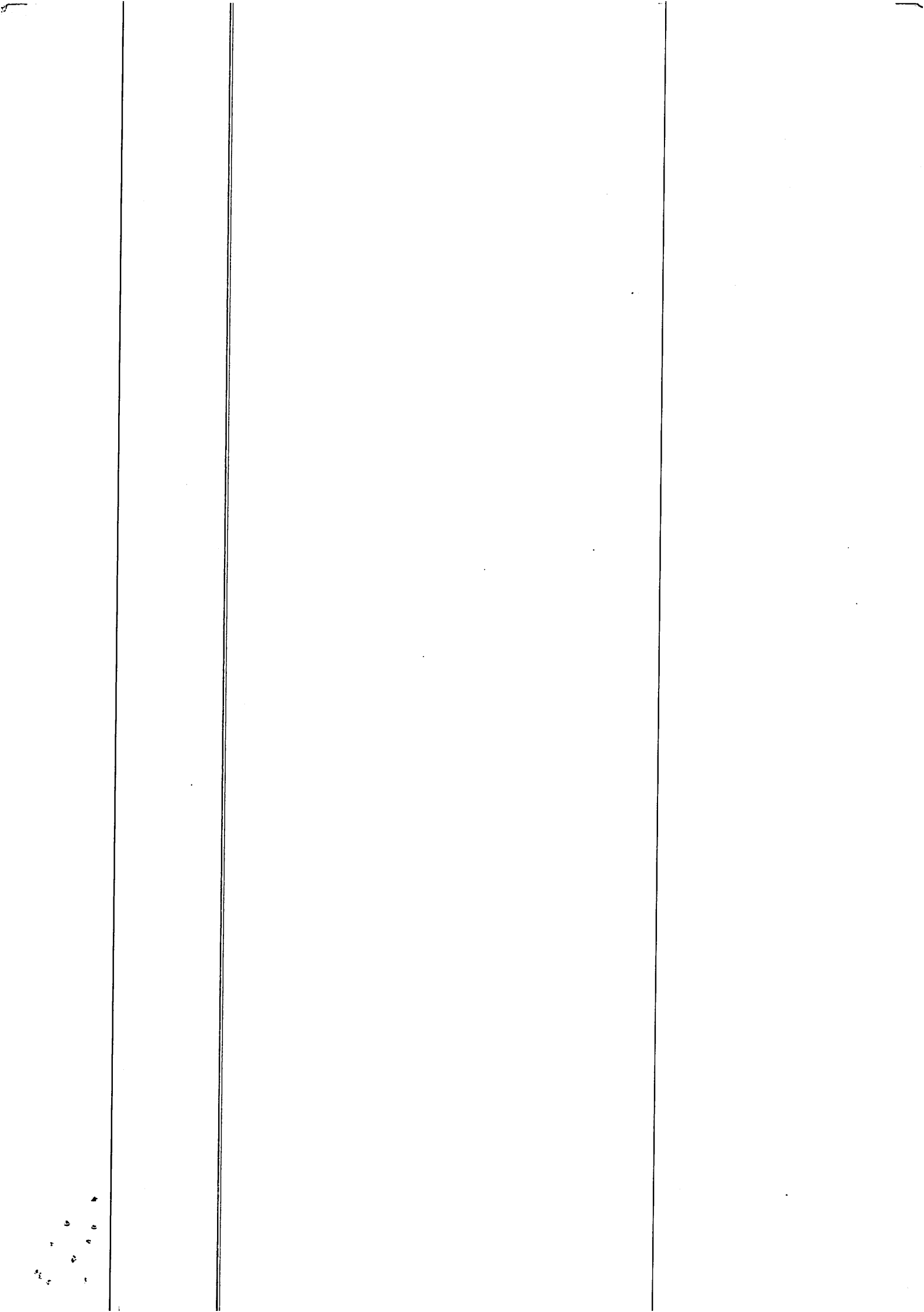
Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en résolution du contrat de réservation

Monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille sollicite la résolution du contrat de bail le liant à la défenderesse, au motif qu'elle ne lui a pas délivré les documents relatifs audit



contrat, au plus tard courant Février 2018 ;

Aux termes de l'article 1184 du code civil : *«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 emporter la résolution dudit contrat si l'autre partie en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il est acquis aux débats, pour n'avoir pas fait l'objet de contestation des parties, que monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille a conclu un contrat de réservation avec l'agence DAVCOM immobilier, relativement à une parcelle de terrain ;

Il est non moins contesté, qu'au titre de ce contrat, le demandeur a payé à la société DAVCOM IMMOBILIER, la somme de 4.500.000 F CFA, correspondant à un acompte sur le prix d'acquisition de l'immeuble et aux frais d'ouverture de dossier ;

La société DAVCOM ne conteste pas, qu'en contrepartie de ce paiement, elle s'est engagée à délivrer à monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille, au plus tard au mois de Février 2018, plusieurs documents relatifs à la parcelle de terrain de terrain réservée ;

Toutefois, il est constant qu'à cette échéance, elle ne s'est pas exécutée ;

Il s'ensuit, que la société DAVCOM a manqué à ses obligations découlant du contrat de réservation en cause ;

Dès lors, il convient, en application de l'article 1184 du code civil, de prononcer la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Sur le bienfondé de la demande en restitution

La société DAVCOM Immobilier, s'oppose à cette demande, arguant qu'aux termes de leur convention, ils ont décidé qu'elle conserve 15% du prix d'acquisition de la villa, soit la somme de 245.750 F CFA, en cas de désistement de

monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille ;

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 est acquis aux débats, pour n'avoir pas fait l'objet de contestation sur ce point, qu'au titre du contrat de réservation en cause, monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille a payé la somme de 4.500.000 F CFA à l'agence immobilière DAVCOM ;

La société DAVCOM Immobilier prétend, qu'ils ont convenu qu'elle retienne la somme de 15% du prix de l'immeuble réservé, en cas de désistement du demandeur ;

Certes, il est établi que monsieur AHOUADJORO s'est désisté de la convention de réservation, par courrier du 26 Avril 2018 ;

Toutefois, le document dont se prévaut la société DAVCOM Immobilier pour prétendre à son droit de rétention, est une facture pro-forma datée du 27 Janvier 2018 ;

La facture pro forma, est un acte provisoire, qui bien que signé par les parties, ne peut créer ni droit, ni obligations à leur égard ;

D'où il suit, que ce n'est pas à bon droit, que la société DAVCOM Immobilier se prévaut de ce document, pour justifier son droit de rétention portant sur la somme de 4.245.750 F CFA ;

Il s'ensuit que, sa créance correspondant à 15% de la valeur de l'immeuble litigieux n'est pas établie ;

Dès lors, il convient de déclarer monsieur AHOUADJORO bien fondé en sa demande, et condamner la société DAVCOM Immobilier, à lui payer la somme de 4.500.000 F CFA correspondant à l'acompte par lui acquitté ;

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

Monsieur AHOUADJORO Gautier Cyrille prie la juridiction de céans de condamner la société DAVCOM Immobilier à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, motif pris de ce qu'en ayant pas exécuté sa part d'obligations, celle-ci lui a causé un préjudice moral, lié à l'anéantissement de son projet d'acquérir un immeuble, mais également, aux difficultés qu'il éprouve pour recouvrer sa créance ;

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, la faute contractuelle commise par la société DAVCOM IMMOBILIER, est caractérisée par la non délivrance à monsieur AHOUDJORO Gautier Cyrille, au plus tard dans le mois de Février 2018, des documents relatifs à l'immeuble réservé ;

Il en est résulté pour ce dernier, un préjudice certain, lié à l'anéantissement de son projet d'acquisition d'une parcelle de terrain et à la privation de la somme qu'il a versé ;

Dès lors, il convient de dire que les conditions de la réparation civile contractuelle sont réunies ;

Toutefois, le montant de 3.000.000 F CFA réclamé par le demandeur à titre d'indemnisation, est excessif ;

Il y a lieu dans ces conditions, de le réduire à de justes proportions, soit à la somme de 1.000.000 F CFA et condamner la société la société DAVCOM Immobilier à lui payer cette somme d'argent, à titre de dommages et intérêts ;

Sur les dépens

Monsieur AHOUDJORO Gautier Cyrille succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette les fin de non recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée et du défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Déclare recevable l'action de monsieur AHOUDJORO Gautier Cyrille ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation le liant à la

société DAVCOM IMMOBILIER, relativement à la parcelle de terrain d'une superficie de 629 m2, formant le lot N°18 ilot 2 ;

Condamne la société DAVCOM IMMOBILIER à lui payer les sommes de 4.500.000 F CFA à titre de remboursement et 1.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute monsieur AHOAUDJORO Gautier Cyrile du surplus de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse 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. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le **16 AVR 2019**
REGISTRE A.J Vol. **45** F° **31**
N° **681** Bord **241** / **241**
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre




1987 JAN 10