

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 4063/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 21/02/2019

Affaire :

Madame KONE Kinedèni Koukouni épouse
KIGNELMAN
(SCPA KONE-N'GUESSAN-KIGNELMAN)

Contre

La société AFRICK CONTRACTOR

DECISION :

Contradictoire

Reçoit l'action de Madame Koné Kinédèni
Koukouni épouse Kignelman ;

Lui donne acte de la rectification du
fondement juridique de sa demande ;

Dit qu'elle est bien fondée ;

Prononce la résolution du contrat de
réservation ;

Condamne la société Africk Contractor à
restituer la somme de 3.500.000 FCFA à
Madame Koné Kinédèni Koukouni épouse
Kignelman au titre de son apport initial
dans le projet immobilier dit « Cité Les
Cacaoyers » ;

Condamne en outre la défenderesse aux
entiers dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 21 FEVRIER 2019

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

Madame TOURE Aminata épouse TOURE, Président du
Tribunal ;

**Messieurs KOFFI YAO, N'GUESSAN BODO JOAN CYRILLE,
DAGO ISIDORE, N'GUESSAN GILBERT, TRAZIE BI VANIE
EVARISTE et ALLAH-KOUAME**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU
Assaud Paule Emilie**, Greffier ;

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

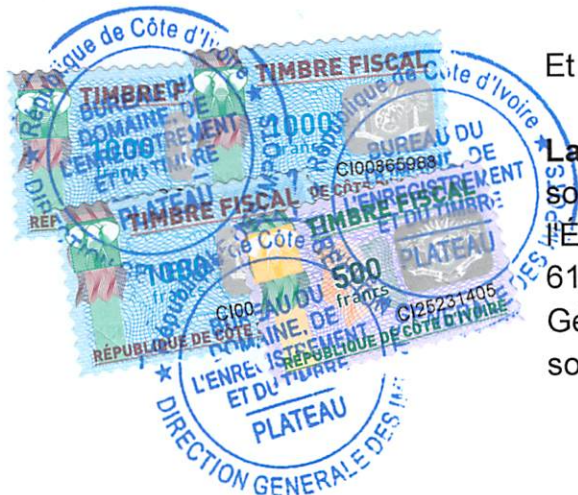
Madame KONE Kinedèni Koukouni épouse KIGNELMAN,
née le 03 novembre 1985 à Abidjan-Cocody, de nationalité
ivoirienne. Avocat, domiciliée à Abidjan- Cocody Riviera 4, 01
BP 6421 Abidjan 01 ;

Demanderesse, représentée par **la SCPA KONE-N'GUESSAN-
KIGNELMAN**. Société Civile Professionnelle d'Avocats près la
Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Plateau, Avenue Lamblin,
Immeuble Bellerive, 4^e étage, Porte 16. (01 BP 6421 Abidjan 01.
Tel. (+225) 20 33 22 45, Fax : (+225) 20 33 14 75. E-mail :
scpa@konenguessan.com;

d'une part ;

Et

La société AFRICK CONTRACTOR, société anonyme ayant
son siège social à Abidjan-Cocody Huitième tranche non loin de
l'Eglise Méthodiste Unie, 30 BP 624 Abidjan 30. Tel, 22 50 73
61, Fax : 22 50 73 63, représentée par son Président Directeur
Général, Monsieur N'ZI Yao Honoré, demeurant au susdit siège
social ;



O Boug
or Nam
28 05 19 ans Kone

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée le 29 Septembre 2018 pour l'audience du 06 Décembre 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 20 Décembre 2018 pour la défenderesse ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée au 10 Janvier 2019 à la demande de la demanderesse pour règlement amiable en cours;

A cette audience, l'affaire a été mise en délibéré pour le 31 Janvier 2019, lequel délibéré a été rabattu et l'affaire renvoyée au 07 Février 2019;

Appelée le 07 Février 2019, la cause étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 21 Février 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier de justice en date du 23 octobre 2018, Madame Koné Kinédéni Koukouni épouse Kignelman a fait servir assignation à la société Africk Contractor aux fins d'obtenir sa condamnation à lui restituer la somme de 3.500.000 FCFA ;

Au soutien de son action, elle expose qu'au titre de son apport personnel, elle a versé le 15/11/2015, à la société Africk Contractor, la somme de 3.500.000 FCFA dans le cadre du projet immobilier dit « Cité Les Cacaoyers » auquel elle a souscrit pour l'acquisition d'une villa basse de cinq(05) pièces d'un coût total de 35.000.000 FCFA ;

Elle ajoute que lasse d'attendre la livraison initialement prévue courant avril 2017, elle a, par courrier du 02/07/2018, notifié à la défenderesse sa volonté de renoncer au projet et de se voir

rembourser son apport initial ;

Elle précise par ailleurs qu'à son offre ultime de règlement amiable du 05/10/2018, la société Africk Contractor a répondu en reconnaissant sa dette, mais sans faire de propositions concrètes de règlement ;

Aussi, sollicite-elle le remboursement du montant versé car, renchérit-elle, c'est à tort que paiement dudit montant lui a été initialement réclamé ;

Elle fait noter en effet qu'en application des articles 18 et 19 de la loi N°99-478 du 02/08/1999 portant organisation de la vente d'immeubles à construire et de la promotion immobilière, en circonstance pareille à la sienne, paiement n'est exigé qu'à l'acquéreur réservataire, sous forme de dépôt de garantie dans le cadre d'un contrat de réservation ;

Le paiement querellé étant intervenu au mépris de ces exigences, elle le considère comme indu et sujet à répétition, en application de l'article 1235 du code civil ;

Par des conclusions additives en date du 1^{er} février 2019, la demanderesse usant de la faculté offerte par l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, a rectifié le fondement juridique de sa demande en invoquant désormais l'article 1184 du code civil ;

Sur cette base, elle précise que la société Africk Contractor n'ayant pas exécuté son obligation de livraison de la villa litigieuse, elle sollicite la résolution du contrat de réservation qui les lie et subséquemment, le remboursement des sommes par elle versées ;

La société Africk Contractor assignée à son siège, n'a pas conclu ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a eu personnellement connaissance de la procédure pour avoir été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de se prononcer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de

commerce dispose que : « *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, le taux du litige est en partie indéterminé ;

Il convient en conséquence de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité

L'action initiée par Madame Koné Kinédéni Koukouni épouse Kignelman respecte les exigences légales de forme et de délai ;

Il s'agit de la recevoir ;

Au fond

Sur la rectification du fondement juridique de la demande

Par conclusions du 1^{er} février 2019, Madame Koné Kinédéni Koukouni épouse Kignelman a rectifié le fondement juridique de sa demande en indiquant en dernière analyse, solliciter la résolution du contrat de réservation et subséquemment, le remboursement des sommes par elle versées, sur le fondement de l'article 1184 du code civil ;

Aux termes de l'article 52 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *jusqu'à l'ordonnance de clôture, les parties peuvent toujours rectifier leurs prétentions, les préciser, les développer ou les réduire* » ;

Ce texte ouvre la faculté pour les parties au procès de modifier leurs demandes, et partant, le fondement juridique de celles-ci ;

En conséquence, il convient de donner acte à la demanderesse de la rectification par elle faite conformément au texte susvisé ;

Sur le bien-fondé des demandes

Madame Koné Kinédéni Koukouni épouse Kignelman sollicite la résolution du contrat de réservation qui la lie à la société Africk Contractor et subséquemment, la condamnation de cette dernière à lui restituer la somme de 3.500.000 FCFA qu'elle a versée au titre de son apport initial à la souscription du projet

immobilier dit « Cité Les Cacaoyers » ;

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* » ;

L'article 1184 du code civil précise : « *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 » ;

De l'économie de ces deux dispositions, il ressort que le contrat est la loi des parties qui peuvent y mettre fin de leur consentement mutuel ou en saisissant le juge, au cas où l'une des parties n'aura pas exécuté ses obligations ;

Il est constant, comme cela ressort des déclarations de la demanderesse et des productions au dossier, que dans le cadre du projet immobilier dénommé « Cité Les Cacaoyers » sise à Bingerville Feh-Kessé, initiée par la société Africk Contractor, elle a versé la somme de 3.500.000 FCFA, matérialisée par l'attestation de paiement N°522/AC/GCC161115 du 16/11/2015, en vue de l'acquisition d'une villa basse de cinq (05) pièces d'un coût global de 35.000.000 FCFA ;

L'accord des parties imposait des obligations réciproques à la charge de chacune ;

Ainsi, la défenderesse s'est obligée à soumettre à la demanderesse la signature d'un contrat de réservation et à livrer la villa litigieuse courant avril 2017 ;

A ce jour, bien que Madame Koné Kinédéni Koukouni épouse Kignelman ait exécuté sa part d'obligation par la libération de son apport initial, la société Africk Contractor n'a satisfait à aucune des obligations mises à sa charge, comme elle le confesse dans sa lettre du 16/10/2018, en réponse à l'offre de règlement amiable à elle faite par la demanderesse ;

Dans la lettre susvisée, la société Africk Contractor reconnaît avoir reçu paiement de l'apport initial et des avances sur salaires de la part de la demanderesse et ajoute : « *En retour,*

nous voudrions vous présenter nos excuses pour tous nos manquements et les différents reports de la remise des clés, indépendamment de notre volonté ; également vous témoigner notre profonde gratitude pour la confiance que vous avez placée en notre structure ;

Ainsi, dans le souci de discuter des modalités de remboursement ...nous vous inviterons à une rencontre dans nos locaux, dont la date vous sera communiquée ultérieurement » ;

Il ressort sans équivoque de cette lettre que la société Africk Contractor n'a pas exécuté de bonne foi les obligations mises à sa charge et ne s'oppose par ailleurs pas au remboursement des sommes perçues ;

En conséquence, il y a lieu de faire droit aux demandes de Madame Koné Kinédéni Koukouni épouse Kignelman en prononçant la résolution du contrat de réservation ;

Le contrat de réservation ayant été résolu, les parties sont remises en l'état *quo ante* ;

Il sied dès lors de condamner la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 3.500.000 F CFA ;

Sur les dépens

La société Africk Contractor succombe et doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit l'action de Madame Koné Kinédéni Koukouni épouse Kignelman ;

Lui donne acte de la rectification du fondement juridique de sa demande ;

Dit qu'elle est bien fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation ;

Condamne la société Africk Contractor à restituer la somme de 3.500.000 FCFA à Madame Koné Kinédéni Koukouni épouse Kignelman au titre de son apport initial dans le projet immobilier dit « Cité Les Cacaoyers » ;

Condamne en outre la défenderesse aux entiers dépens de l'instance.
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNED LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



N° 002874-99

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 27 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol. 118 F. 54
N° 505 Bord
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
P.I. Quella

INVESTIGATION - 100-100000
TO THE DIRECTOR OF THE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D.C.
FROM THE SAC, NEW YORK
SUBJECT: [REDACTED]
RE: [REDACTED]
DATE: 10/10/60
100-100000-100