

l'instance.

Enrôlée pour l'audience du 28 novembre 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 1580 et le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 26 décembre 2018 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 février 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur 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

Suivant exploit d'huissier en date du 13 novembre 2018, messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE ont fait servir assignation à la société AFRICK CONTRACTOR d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 28 novembre 2018, aux fins d'entendre :

- Constater le retard de livraison du bien immeuble ;
- Dire et juger que ce retard leur cause un préjudice ;
- Condamner la défenderesse à leur payer à chacun la somme de 35.000.000 FCFA à titre de remboursement
- La condamner à leur payer 40.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- les condamner aux dépens ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent qu'ils ont souscrit à l'opération immobilière dénommée « cité les cacaoyers » initiée par la défenderesse en vue d'obtenir un logement de 05 pièces ;

Ils ajoutent qu'ils ont payé chacun la somme de 35.000.000 FCFA représentant le coût de chaque maison, selon les échéances convenues et en contrepartie, la société AFRICK CONTRACTOR s'est engagée à leur livrer les maisons en fin décembre 2017 ;

Toutefois, font-ils savoir, à la date prévu pour la livraison, la société AFRICK CONTRACTOR ne s'est pas exécutée et elle ne leur a pas expliqué les raisons du retard accusé dans la livraison ;

Ils expliquent que cette situation leur cause un préjudice puisqu'ils sont privés de la jouissance d'un bien et sont contraints de payer un loyer alors que cet argent aurait pu servir à d'autres fins s'ils étaient entrés en possession de leurs maisons ;

Au plan moral, ils font savoir qu'ils sont angoissés et démoralisés par cette situation puisqu'ils ont constaté que la défenderesse fait l'objet de plusieurs plaintes au point où ils se demandent s'ils pourront un jour entrer en possession des sommes versées ;

Au cours de la mise en état du 20 décembre 2018, les demandeurs ont également sollicité la résolution des contrats ;

La défenderesse n'a pas comparu et n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société AFRICK CONTRACTOR a été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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, messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE sollicitent la résolution des contrats qui les lient à la défenderesse et sa condamnation à leur payer la somme de 40.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts et à chacun 35.000.000 FCFA représentant le coût de chaque maison ;

La demande en résolution étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE a été initiée suivant les forme et délai prévus par la

loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en résolution

Messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE sollicitent la résolution des contrats qui les lient à la société AFRICK CONTRACTOR au motif que ladite société n'a pas respecté l'obligation mise à sa charge consistant à leur livrer leurs maisons dans le mois de décembre 2017;

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.» ;

Le contrat synallagmatique s'entend d'une convention faisant naître à la charge des parties, des prestations réciproques et dans laquelle la cause de l'engagement d'une partie repose sur l'obligation de l'autre et réciproquement, de sorte que chaque partie est à la fois créancière et débitrice de l'autre, leurs obligations étant interdépendantes ;

S'agissant d'un tel contrat mettant à la charge des parties des obligations réciproques se servant mutuellement de cause, l'inexécution par l'une des parties de ses obligations entraîne la résolution du contrat si l'autre en fait la demande par voie de justice ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier de la procédure, notamment, les contrats de réservation préliminaire de logement en date des 20 octobre 2017 que messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE ont souscrit à une opération immobilière initiée par la défenderesse en vue de l'acquisition, chacun, d'une villa basse de 05 pièces, dans son programme immobilier dénommé « CITE LES CACAOYERS », pour un coût de 35.000.000 FCFA ;

Il s'en induit que les parties sont liées par un contrat synallagmatique en vertu duquel, la société AFRICK CONTRACTOR s'est engagée à livrer à messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE deux villas, en contrepartie du paiement par chacun de la somme de 35.000.000 francs CFA, représentant le coût des immeubles ;

Il ressort de l'article 09 du contrat qui lie les parties que « *la livraison*

du bien immobilier doit intervenir, sauf en cas de force majeure, au plus tard le 30 décembre 2017, et ce après paiement complet du prix de vente du bien immobilier stipulé, du total des frais et signature de l'acte de vente » ;

Il ressort de ces dispositions que la livraison des villas devait se faire après paiement complet du prix de vente, du total des frais et de la signature de l'acte de vente ;

Il est constant que les demandeurs ont versé à la défenderesse chacun la somme de 35.000.000 FCFA correspondant au prix de vente de l'immeuble ;

En outre, il ressort de l'article 08 du contrat que « *le réservataire s'engage à signer l'acte de vente en l'étude du notaire dans un délai maximum de 15 jours après la notification qui lui en sera faite par le réservant* » ;

Il est également constant que la défenderesse n'a pas adressé aux demandeurs la notification, préalable, à la signature du contrat de l'acte de vente en l'étude du notaire ;

Par ailleurs, selon l'article 5 du contrat qui les lie, « le montant des frais annexes devait être arrêté lors de la signature de l'acte de vente » ;

Il s'en induit qu'alors que les demandeurs en exécution du contrat ont versé à la société AFRICK CONTRACTOR, chacun la somme de 35.000.000 FCFA représentant le cout des maisons, cette dernière n'a pas rempli son obligation consistant à leur adresser une notification au fin de finaliser la vente devant le notaire et leur livrer les maisons au plus tard en décembre 2017 ;

Il s'ensuit qu'ils ont manqué à leur obligation consistant à livrer aux demandeurs, les villas qu'ils ont réservées :

Dans ces conditions, il y a lieu, en application du texte susvisé, de dire ce chef de demande de messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE bien fondé et de prononcer la résolution des contrats liant les parties ;

Sur la demande en paiement de la somme de trente-cinq millions (35.000.000) de francs CFA

Les demandeurs sollicitent que le tribunal condamne La société AFRICK CONTRACTOR à leur rembourser à chacun la somme de trente-cinq millions de francs (35.000.000) francs CFA qu'ils lui ont versée 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 dans lequel elles se

trouvaient avant la conclusion du contrat ;

En l'espèce, il est constant que les demandeurs ont versé chacun à la défenderesse la somme totale de trente-cinq millions (35.000.000) de francs CFA pour l'acquisition d'une villa ;

Il y a lieu dans ces conditions de condamner la société AFRICK CONTRACTOR à leur restituer ledit montant ;

Sur la demande en paiement des dommages intérêts

Messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE demandent au tribunal de condamner la défenderesse à leur payer la somme de quarante millions (40.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour les préjudices financier et moral qu'ils ont subis ;

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 ainsi sollicitée par les demandeurs est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, la faute de la défenderesse réside dans le fait qu'elle a manqué d'exécuter son obligation consistant à mettre à la disposition des demandeurs les maisons qu'il ont réservées alors qu'ils ont payé chacun, la somme de trente-cinq millions (35.000.000) francs CFA représentant coût de la villa, condition exigée pour la livraison de l'immeuble ;

Cette faute a causé un préjudice certain aux demandeurs ;

En effet, ils sont privés de la jouissance d'un bien et sont contraints de payer un loyer alors que cet argent aurait pu servir à d'autres fins s'ils étaient entrés en possession de leurs maisons ;

Par ailleurs, le préjudice subi par les demandeurs résultent également de la crainte ne pouvoir rentrer en possession de leur argent ;

Par conséquent, la demande en paiement de dommages et intérêts se justifie ;

Néanmoins, la somme de (40.000.000) francs CFA sollicitée à ce titre est excessive et doit être ramenée à de justes proportions en raisons des circonstances de la cause ;

Il y a lieu de condamner la défenderesse à payer à chacun des demandeurs la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages intérêts pour toutes causes de préjudices

confondus et de débouter ces derniers du surplus de leurs demandes ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare recevable l'action de Messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE ;

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résolution des contrats de réservation liant les parties ;

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR à payer à messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE la somme de (35.000.000) francs CFA chacun au titre du remboursement de l'acompte versé pour l'acquisition d'une villa de 05 pièces ;

Condamne la défenderesse à payer chacun la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre des dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

Déboute messieurs CROY DIMITRY et KONE DOH NINKLO ARMEL ELISEE du surplus de leurs prétentions ;

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



15% x 5000 = 7500
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 12 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 20
N° 409 Bord. 170 1/10
DEBET : centante quinze mille francs

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
P.I. [Signature]