

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4220/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur NIBONTENE MALICK YEO

(Cabinet BLANDINE KOUADIO-KONE)

C/

La Société AFRICK CONTRACTOR

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action initiée par
monsieur NIBONTENE Malick Yéo ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de
réservation du 16 Février 2018 liant les
parties ;

Condamne en conséquence, la société
AFRICK CONTRACTOR à payer à monsieur
NIBONTENE Malick Yéo, les sommes de
trente-cinq millions trois cent soixante
mille (35.360.000) francs CFA à titre de
remboursement de la somme payée pour la
réservation de la villa et quinze millions
(15.000.000) francs CFA à titre de
dommages et intérêts ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne la société AFRICK
CONTRACTOR 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 NIBONTENE MALICK YEO, né le 26 janvier
1988 à Bangolo, Stewart, de nationalité ivoirienne ;

Lequel fait élection de domicile au **Cabinet BLANDINE
KOUADIO-KONE**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y
demeurant Abidjan Cocody rue Lepic, immeuble Eden Roc,
porte N°57, Téléphone : 22-44-61-27, 06 BP 6264 Abidjan
06 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE AFRICK CONTRACTOR, Société
Anonyme, au capital de 15.000.000 FCFA, immatriculée au
Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro
CI-ABJ-2013-B-5976, dont le siège social est sis à Abidjan
Cocody Angré 8^{ème} Tranche, non loin de l'église Méthodiste
Unie, 30 BP 624 Abidjan 30, Tel : 22 50 71 31, Fax : 22 50 73
63, représentée par Monsieur N'ZI N'Da Yao Honoré,
administrateur général ;

Défenderesse ;

D'autre



Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON, conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire 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 ;

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

Par exploit d'huissier en date du 07 Décembre 2018, monsieur NIBONTENE Malick Yéo, a fait servir assignation à la société AFRICK CONTRACTOR, d'avoir à comparaître, le 19 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résolution du contrat de réservation du 16 Février 2018 les liant ;
- Condamner celle-ci, à lui restituer la somme de 35.000.000 F CFA, qu'il a payé au titre de ce contrat, outre celle de 360.000 F CFA, acquittée au titre des frais de dossiers ;
- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, monsieur NIBONTENE Malick Yéo expose, que par contrat du 16 Février 2018, il a réservé auprès de la société AFRICK CONTRACTOR, une villa de 05 pièces d'une superficie de 350 m² formant le lot N°288 ilot 35 de

l'opération immobilière dénommée « *CITE LES CACAOYERS* », sise à Bingerville et dépendant du lotissement du village AKANDJE 2 Extension, pour un montant de 35.000.000 F CFA ;

Il soutient, avoir soldé cette somme de 35.000.000 F CFA, outre celle de 360.000 F CFA au titre des frais d'ouverture de dossier ;

Il fait noter, qu'au regard des stipulations de l'article 09 du contrat de réservation, la société AFRICK CONTRACTOR s'est engagée à livrer la villa construite, au plus tard le 30 Décembre 2017, après paiement de l'intégralité du prix ;

Toutefois, selon lui, à cette échéance, ladite société n'a pas livré ladite villa, ce, en violation des articles 9 de leur contrat, et 1603 et suivants du code civil ;

Dans ces conditions, le demandeur indique avoir pris attache avec la défenderesse, en vue de rentrer en possession de sa villa ;

Il fait noter qu'au même moment, il a eu connaissance d'un communiqué de l'Office National de l'Assainissement et du Drainage dit ONAD, paru dans le quotidien *FRATERNITE MATIN* du 23 Août 2018, à la suite des pluies diluviennes, survenues récemment à Abidjan ;

Ce communiqué, souligne-t-il, a fait état de ce que, le site sur lequel devait être bâtie sa villa, doit être libéré, en ce qu'il présente des risques d'inondation ;

Il ajoute, que suivant ce communiqué, les villas dont les constructions avaient été entamées, telle que celle par lui réservée, devaient être démolies ;

Pour monsieur NIBONTENE Malick Yéo, cette situation dénote à suffisance de l'incapacité de la société AFRICK CONTRACTOR d'achever et de lui livrer la villa ;

D'ailleurs, il fait valoir qu'en sa qualité de professionnel du domaine de l'immobilier, elle était tenue de lui garantir que le site devant abriter sa villa, ne souffrait d'aucun vice caché, tel que celui révélé par l'ONAD ;

Selon lui, cette dernière n'a pas accompli les diligences nécessaires à cette fin, de sorte qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles ;

Monsieur NIBONTENE Malick Yéo prétend, que la défaillance de la défenderesse lui a occasionné un préjudice certain, lié au fait qu'il ne peut jouir de la villa, dont il se

croyait déjà propriétaire ;

De plus, il ajoute avoir contracté un prêt, pour l'acquisition de ladite villa ;

C'est pour toutes ces raisons, qu'il sollicite, la résolution du contrat de réservation le liant à la société AFRICK CONTRACTOR, ainsi que la condamnation de cette dernière à lui restituer, les sommes de 35.000.000 F CFA et 360.000 F CFA, par lui acquittées au titre de ce contrat ;

La société AFRICK CONTRACTOR, assignée à son siège social, n'a pas conclu ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société AFRICK CONTRACTOR a eu connaissance de la procédure, pour avoir été assignée à son siège social ;

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 suivant les 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 du 16 Février 2018

Monsieur NIBONTENE Malick Yéo, sollicite la résolution du contrat de réservation du 16 Février 2018 le liant à la société AFRICK CONTRACTOR, motif pris de ce que cette dernière ne lui a pas livré la villa réservée dans les délais convenus, soit au plus tard le 30 Décembre 2017 ;

De même, il ajoute, qu'en ayant entrepris de construire sur un site qui présente des risques d'inondation, cette dernière ne lui a pas garanti les vices cachés liés à l'immeuble réservé ;

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

En l'espèce, il résulte du contrat de réservation du 16 Février 2018, que la société AFRICK CONTRACTOR s'est engagée à livrer une villa à construire, au plus tard le 30 Décembre 2017, à monsieur NIBONTENE Malick Yéo en contrepartie du paiement du prix de ladite villa ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour le demandeur au paiement du prix de la villa et pour la société AFRICK CONTRACTOR à la construction et à la livraison de ladite villa ;

Il est constant à l'analyse des pièces du dossier notamment de l'acte intitulé attestation de réservation préliminaire de logement du 19 Janvier 2018, que monsieur NIBONTENE Malick Yéo, a soldé le prix d'acquisition de la villa en cause, en payant la somme de 35.000.000 F CFA à la comptabilité de la défenderesse ;

Bien qu'ayant reçu cette somme d'argent en intégralité, la société AFRICK CONTRACTOR n'a pas exécuté son

af

obligation de livraison de ladite villa, ce, jusqu'à ce jour ;

Par ailleurs, suivant le principe fondamental du forçage du contrat prévu par l'article 1135 du code civil, les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore, à toutes suites que leur donne, l'équité, l'usage ou la loi ;

A ce titre, la société AFRICK CONTRACTOR, en sa qualité de professionnel du domaine de l'immobilier, est tenue, avant l'exécution de tout projet immobilier, d'une obligation de précaution, impliquant la mise en œuvre d'une procédure d'évaluation des risques, permettant de garantir notamment, l'acquéreur des vices rédhibitoires dont pourrait souffrir l'immeuble à construire ;

Toutefois, à l'examen des pièces du dossier, il est établi que le site sur lequel devait être bâtie la villa réservée, est inconstructible, en ce qu'il présente un risque d'inondation ;

Il s'en induit que la société AFRICK CONTRACTOR n'a pas pris le soin de s'assurer que le site objet du contrat était viable, de sorte qu'elle a manqué à son obligation de précaution, mais aussi et surtout, de garantie des vices rédhibitoires ;

Dès lors, c'est à juste titre, que monsieur NIBONTENE Malick Yéo sollicite la résolution de la convention de réservation litigieuse ;

Il convient en conséquence, de le déclarer bien fondé en sa demande et y faire droit, en prononçant la résolution dudit contrat ;

Sur le bienfondé de la demande en restitution des sommes de 35.000.000 F CFA et 360.000 F CFA

Monsieur NIBONTENE Malick Yéo, prie la juridiction de céans, de condamner la société AFRICK CONTRACTOR, à lui rembourser la somme de 35.360.000 F CFA qu'il a payé au titre du contrat de réservation du 16 Février 2018 ;

En droit des obligations, 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 constant comme résultant des énonciations du document intitulé *attestation préliminaire de logement*, que monsieur NIBONTENE a payé à la société AFRICK CONTRACTOR, la somme de 35.360.000 F CFA, au titre du contrat de réservation du 16 Février 2018 ;

Ce contrat ayant été résolu dans le cadre du présent litige, il convient, au regard de la règle de droit sus énoncée, de déclarer monsieur NIBONTENE bien fondée en sa demande en remboursement, et condamner la défenderesse à lui payer ladite somme de 35.360.000 F CFA ;

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

Monsieur NIBONTENE Malick Yéo, sollicite de la juridiction de céans, la condamnation de la société AFRICK CONTRACTOR à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, au motif que sa défaillance dans l'exécution de leur contrat de réservation, lui a causé un préjudice certain ;

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, la réunion de trois conditions cumulatives à savoir la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

En l'espèce, la faute de la société AFRICK CONTRACTOR résulte de l'inexécution par elle, de ses obligations de construction et de livraison de la villa réservée ;

Il en est résulté, pour monsieur NIBONTENE Malick Yéo, un préjudice certain, lié au fait que cette faute le met dans l'impossibilité de devenir propriétaire de la villa réservée et le prive de la somme versée au titre de la réservation ;

En outre, même si la somme versée lui était remboursée, le demandeur n'est plus en mesure d'avoir un logement du même standing au même prix ;

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

Toutefois, la somme de 50.000.000 F CFA réclamé par monsieur NIBONTENE Malick Yéo est excessif, encore qu'en application de l'article 32 du code de procédure civile, commerciale, et administrative, le montant à allouer au titre des dommages et intérêts, ne peut être supérieur à celui de la demande principale, s'élevant en l'occurrence, à la somme de 35.360.000 F CFA :

Il y a lieu, en conséquence, de le ramener à de justes proportions, soit à la somme de 15.000.000 F CFA et condamner la société AFRICK CONTRACTOR à lui payer ladite somme d'argent ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur NIBONTENE Malick Yéo sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

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

En l'espèce, il est établi, comme résultant des motifs qui précèdent, qu'au titre du contrat les ayant liés, monsieur NIBONTENE Malick Yéo a soldé la somme de 35.360.000 F CFA au profit de la société AFRICK CONTRACTOR, sans que cette dernière ne lui livre la villa réservée ;

Le contrat de réservation liant les parties ayant été résolu, il convient de dire qu'il y a extrême urgence à ce que la société AFRICK CONTRACTOR restitue cette somme d'argent au demandeur ;

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

Sur les dépens

La société AFRICK CONTRACTOR succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par monsieur NIBONTENE Malick Yéo ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation du 16 Février 2018 liant les parties ;

Condamne en conséquence, la société AFRICK CONTRACTOR à payer à monsieur NIBONTENE Malick Yéo, les sommes de trente-cinq millions trois cent soixante mille (35.360.000) francs CFA à titre de remboursement de la somme payée pour la réservation de la villa et quinze millions (15.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent


jugement nonobstant toutes voies de recours ;


Condamne la société AFRICK CONTRACTOR 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. /.

25/03/2019





225 000



15% x 15000 00 = 225000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le... 27 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol... 45 F°... 25

N°... 506 Bord... 208 / 08

DEBET : Deux cent vingt cinq mille francs

Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre



[illegible]