

REPUBLICHE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG 4412/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

DU 08/03/2019

LA SOCIETE POUR L'HABITAT ET
LE LOGEMNT TERRITORIAL EN
AFRIQUE DITE SHELTER AFRIQUE

(CABINET JEAN FRANCOIS
CHAUVEAU)

C/

LA SOCIETE RESIAM
(CABINET GUIRO ET
ASSOCIES)

DECISION

Contradictoire

Déclare recevable l'action de la
SOCIETE POUR L'HABITAT
ET LE LOGEMENT
TERRITORIAL EN AFRIQUE
dite SHELTER AFRIQUE ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en débute ;

La condamne aux dépens,

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 Mars 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi 08 Mars deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame **N'DRI PAULINE**, Président du Tribunal ;

Messieurs **KOKOGNY SEKA VICTORIEN**, **SAKO FODE KARAMOKO**, **TANOE CYRILLE** et **BERET DOSSA ADONIS**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **BAH STEPHANIE**, Greffier ;

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

LA SOCIETE POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT TERRITORIAL EN AFRIQUE DITE SHELTER AFRIQUE, institution financière, dotée de la personnalité juridique, ayant son siège social à NAIROBI(Kenya), LONGONOT ROAD, P.O, Box 47479-00100 GPO et ayant pour bureau régional en Côte d'Ivoire, sis à Abidjan cocody riviera 3, carrefour MEL THEODORE, boulevard USHER ASSOUAN, 03 BP 595 Abidjan 03, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général, Andrew Chimphondah ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet JEAN FRANCOIS CHAUVEAU, Avocats près la cour d'appel d'Abidjan y demeurant Abidjan, commune du plateau, au 29, boulevard(A19) Clozel, immeuble « TF 4770 », 5^{ème} étage, 01 BP 3586 Abidjan 01, (Côte d'Ivoire), téléphone (225)20 25 25 70, télécopie 225 20 25 25 80 ;

Demanderesse;

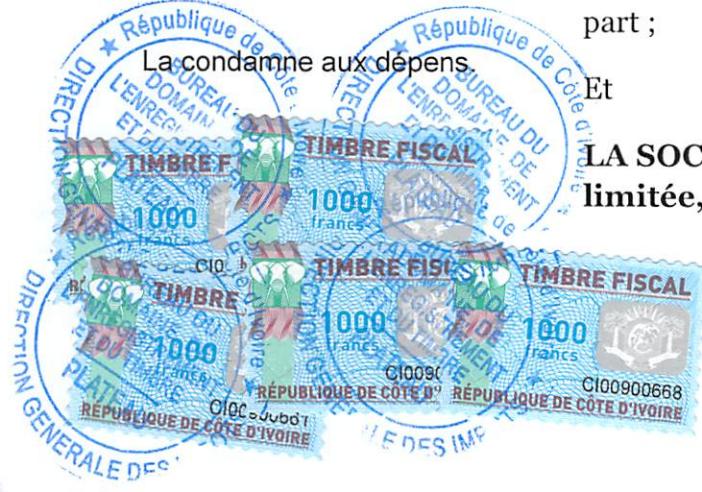
D'une

part ;

Et

LA SOCIETE RESIAM, société à responsabilité limitée, au capital de 1.000.000fcfa, dont le siège

10/05/19
J F chm



social est sis à Abidjan cocody 6, rue Serpente, 25 BP 893 Abidjan 25, RCCM N° CI-ABJ-2013-B-15188, prise en la personne de son représentant légal, monsieur USHER DANIEL FELIX HONORE, téléphone 22 44 45 94/ 07 07 94 36 ;

Laquelle a élu domicile au cabinet GUIRO ET ASSOCIES, Avocats près la cour d'appel d'Abidjan y demeurant cocody Bd de France immeuble APPY, escalier B, 2^{ème} étage, 08 BP 1256 Abidjan 08, téléphone /fax 22 44 39 03 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 04/01/2019, l'affaire a été appelée;

Une instruction est ordonnée avec le juge KOKOGNY SEKA VICTORIEN et renvoyait l'affaire au 01/02/ 2019 ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 177/19 ;

A cette date, la cause étant en état d'être jugée, elle a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08/03/2019 ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ainsi qu'il suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs prétentions, moyens et Conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit en date du 18 décembre 2018, la société POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT TERRITORIAL EN AFRIQUE dite SHETER AFRIQUE, a fait servir assignation à

la société RESIAM, d'avoir à comparaître par devant le Tribunal de commerce d'Abidjan le vendredi 4 Janvier 2019 à l'effet de s'entendre condamner à lui payer la somme de 122.569.863 en principal et celle de 30.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts ainsi que l'exécution provisoire de la décision à hauteur du paiement de la somme de 122.569.863 FCA que la société RESIAM reconnaît lui devoir ;

Le 29 décembre 2015, la société SHELTER AFRIQUE a signé avec la société RESIAM SARL, spécialisée dans la construction et tout travaux de bâtiment, d'Aménagement d'Entretien de tout bien immobilier et la gestion immobilière, une convention de prêt aux fins de financement d'un projet immobilier ;

Conformément à cette convention, le décaissement de la première tranche des fonds devait intervenir dans les six (6) mois de sa signature par les parties, et à la condition que la société RESIAM SARL remplisse certaines conditions préalables avant le 31 décembre 2017 telle que stipulées dans la convention ;

En dépit des différents prorogations de ces délais accordés par la société SHELTER AFRIQUE à la société RESIAM SARL, pour satisfaire à ces conditions préalables, celle-ci n'a jamais été à mesure de les lever pour permettre le décaissement de la première tranche des fonds ;

Par courrier en date du 12 avril 2017, la société SHELTER AFRIQUE a fait part à la société RESIAM de son intention de mettre fin à la convention de prêt si les conditions préalables au décaissement ne sont pas réalisées au plus tard le 22 avril 2017 ; La société RESIAM SARL ne s'étant pas exécutée, la société SHELTER AFRIQUE a annulé la convention de prêt ;

En conséquence de cette annulation, elle fait savoir à la société RESIAM SARL qu'elle lui reste devoir la somme de 122.569.863 FCFA représentant les frais et commission d'annulation tels que stipulés dans la convention de prêt aux articles 9 et 10 et se décomposant comme suit :

- Commission d'engagement : 42.569.863 FCFA
- Frais d'annulation : 80.000.000 FCFA ;

La société SHELTER AFRIQUE note que par courrier en date du 26 février 2018, la société RESIAM SARL reconnaissant sa dette

à son égard, s'est engagée à procéder au paiement en neuf échéances sur une période allant d'avril 2018 à décembre 2018 comme suit :

- 7 tranches de 10.214.155FCFA au 30 de chaque mois ;
- 2 tranches de 20.428.311 FCFA
- Pour les deux derniers mois, 30. 642.466 FCFA ;

La première échéance de la proposition de paiement de la société RESIAM SARL n'ayant pas été respectée malgré la mise en demeure qui lui a été servie par courrier en date du 24 mai 2018 d'avoir à respecter les échéances dans un délai de 30 jours, à compter de sa réception, la société SHELTER AFRIQUE fait savoir qu'elle a constaté la caducité de la proposition de paiement faite par la société défenderesse en réclamant désormais la totalité de sa créance, à savoir la somme de 122. 569.863 FCFA ;

Les nombreuses relances ainsi que la tentative de règlement amiable faites par la demanderesse en vue du règlement de sa créance par son conseil qui a reçu mandat spécial à cet effet sont demeurées infructueuses ;

Pour ces motifs, la société SHELTER AFRIQUE sollicite en application de l'article 1134 du code civil, qu'elle cite, que le Tribunal condamne la société RESIAM SARL à lui payer la somme de réclamée au titre des frais et commission d'annulation de la convention de prêt ;

Elle demande en outre, la condamnation de la société RESIAM SARL au paiement de la somme de 30.000.000 FCA à titre de dommages et intérêts pour n'avoir pas respecté ses obligations contractuelles envers elle ;

Elle précise que de cette faute contractuelle, il en est résulté une perte de gain pour elle ;

Elle conclut que les trois éléments de la faute, du préjudice et du lien de causalité entre la faute et le préjudice étant réunies en l'espèce, il plaira au Tribunal accueillir favorablement ses prétentions ;

Elle sollicite en fin l'exécution provisoire de la décision à hauteur du paiement de la somme de 122.569.863 FCFA en application de l'article 145 du code de procédure civile commerciale et administrative parce que la société RESIAM reconnaît les sommes qui lui sont réclamées au titre de la créance de frais et de commission d'annulation de la convention ;

Rétorquant aux répliques de la société RESIAM SARL, la société SHELTER AFRIQUE fait observer que contrairement aux préférences de la défenderesse, les articles 4.5 de la convention et 12.01 des conditions générales stipulent respectivement des délais de réalisation des conditions préalables au premier décaissement et de résiliation de plein droit de la convention en cas de non-respect desdits délais ;

Elle fait valoir en conséquence que c'est en application de ces stipulations contractuelles que 6 mois après la signature du contrat de prêt, elle a adressé un courrier à la société RESIAM SARL, le 30 janvier 2018, soit plus de deux années après pour lui permettre de satisfaire à cette exigence contractuelle ;

Cependant, ce nouveau délai venant à expiration le 31 mars 2017 n'a pas non plus été respecté, de sorte que c'est à bon droit que se conformant aux stipulations contractuelles prescrivant une clause de résiliation de plein droit, elle procède à l'annulation de la convention signée par les parties,

La société SHELTER AFRIQUE fait remarquer que la convention des parties ayant prévu une clause résolutoire de plein droit, la société RESIAM SARL ne peut après avoir reconnu sa faute et fait des propositions de paiement, contester cette clause en invoquant l'article 1184 du code civil qui ne peut recevoir application en l'espèce en lieu et place de l'article 1134 du même code civil ;

Pour le reste, elle plaide le rejet des moyens et préférences de la société RESIAM SARL relativement à la demande en dommages et intérêts parce que les conditions de l'application de l'article 1147 du code civil ne sont pas réunies en l'espèce ;

Dans ses conclusions additionnelles en date du 15 janvier 2019, la société SHELTER AFRIQUE a sollicité qu'à la date du 15 janvier 2019 la société RESIAM SARL n'ayant pas encore déposé de répliques à l'acte d'assignation, qu'il lui soit donné acte de son acquiescement à ses préférences et dire bien fondée sa demande ;

En réplique, la société RESIAM SARL plaide le rejet de la demande de la société SHELTER AFRIQUE aux motif que d'une part, la demande en paiement des frais et commission de l'annulation serait prématurée en ce que la résolution de la convention de prêt n'a pas été faite judiciairement comme l'exige

l'article 1184 du code civil avant qu'elle ne soit portée devant les juridictions, ladite résolution ne pouvant se faire que par voie judiciaire et non unilatéralement par l'une des parties au contrat, les parties n'ont prévu aucun délai pour l'accomplissement des conditions suspensives de décaissement d'autre part ;

Elle souligne enfin qu'elle s'attelait à lever lesdites conditions suspensives en vue du décaissement lorsque la société SHELTER AFRIQUE lui a adressé le courrier d'annulation de la convention de prêt ;

Pour ces motifs, elle conclut au rejet de sa demande ;

Le Tribunal a appelé les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de l'action qu'il entend soulever d'office pour saisine prématurée du Tribunal d'une action en paiement sans au préalable solliciter judiciairement la résolution de la convention de prêt en application de l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile commerciale et administrative, aucune d'elle n'a daigné y répondre ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse ayant conclu, sa connaissance de la présente procédure est avérée ;
Il y a lieu de rendre un jugement 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 (25.000.000) de francs CFA ou est indéterminé* ;
- En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA* » ;

En l'espèce, la société SHELTER AFRIQUE sollicite que le tribunal condamne la société RESIAM SARL à lui payer la somme de 122.569.863 FCFA au titre de sa créance et celle de 30.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
Le taux du litige excédant la somme la somme de vingt-cinq millions de francs CFA, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée conformément à la loi ;

Il convient, en conséquence, de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur le paiement de la somme de 122.569.863 FCFA

La société SHELTER AFRIQUE sollicite la condamnation de la société RESIAM SARL au paiement de la somme de 122.569.863 FCFA représentant certains frais et commission d'annulation prévus par les articles 9 et 10 de la convention de prêt liant les parties sur le fondement de l'article 1134 du code civil ;

La société RESIAM SARL plaide pour sa part le caractère prématûré de la demande pour deux raisons :

Premièrement parce que l'annulation de la convention est intervenue unilatéralement en violation de l'article 1184 du code civil en ce qu'elle n'est pas judiciaire ;

Deuxièmement, parce que la convention des parties n'a pas prévu de délai à la satisfaction des conditions suspensives préalables à la réalisation du premier décaissement des fonds ;

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 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 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, il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances » ;

Il ressort de cet article que la résolution de la convention est judiciaire c'est-à-dire qu'elle doit être prononcée ou constatée par une décision de justice si la convention a prévu une clause résolutoire de plein droit ;

Dès lors, l'une des parties au contrat n'est pas en droit de rompre le contrat sans l'intervention d'une décision judiciaire lorsque l'autre partie a rendu cette rupture nécessaire par ses manquements aux obligations qui lui incombait ;

En conséquence, même en présence d'une clause résolutoire de plein droit stipulée dans le contrat, le cocontractant peut s'en prévaloir devant les juridictions en sollicitant la rupture du contrat ;

Dans ces conditions, la juridiction saisie, constate la résolution et en tire les conséquences en condamnant au paiement des sommes dues en cas de rupture de contrat prévue par la convention résolue ;

Le cocontractant ne peut de façon unilatérale faire jouer la clause résolutoire de plein droit en rompant le contrat de son chef et saisir les juridictions pour solliciter ensuite paiement des sommes dues résultant de cette rupture unilatérale ;

Dès lors, en l'espèce, la société SHELTER AFRIQUE qui n'a à aucun moment de la procédure solliciter la résolution de la convention liant les parties ni de constater la résolution de ladite convention du fait de la clause résolutoire de plein droit stipulée dans le contrat, ne peut valablement faire jouer de son chef et de façon unilatérale ladite clause en annulant unilatéralement la convention, encore et surtout qu'il ne s'agissait pas d'annulation mais de résolution de convention ;

Il suit que la résolution de la convention prêt ainsi faite est irrégulière ;

En conséquence, le Tribunal ne peut donc faire droit à la demande de la société SELTER AFRIQUE en condamnant la société RESIAM SARL à lui payer les sommes réclamées au titre des frais et commission liés à la résolution irrégulière par elle faite ;

Il convient de dire la société SHETER AFRIQUE mal fondée en sa demande et l'en débouter ;

Sur le paiement des dommages et intérêts

La société SHELTER AFRIQUE sollicite que le Tribunal condamne la société RESIAM SARL à lui payer la somme de 30.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour inexécution de ses obligations contractuelles sur le fondement de l'article 1147 du code civil ;

La société RESIAM SARL fait savoir que l'unique responsable de la mauvaise exécution du contrat de prêt liant les parties, est la société SHELTER AFRIQUE qui prétextant d'une prétendue limite de 06 mois à la réalisation des conditions suspensives a annulé unilatéralement la convention de prêt ; qu'en tout état de cause, elle ne rapporte pas la preuve du préjudice qu'elle subit ;

Toutefois, la société SHELTER AFRIQUE ayant été déboutée de sa demande en paiement pour irrégularité dans la résolution de la convention, il ne peut lui être accordé des dommages et intérêts ;

Il convient de rejeter cette demande parce qu'elle n'est pas fondée ;

Sur l'exécution provisoire de la décision

La société SHELTER AFRIQUE sollicite l'exécution provisoire de la présente décision à hauteur du montant de la condamnation de la somme de 122.569.863 FCFA représentant les frais et commission d'annulation de la convention ;

Toutefois, celle-ci ayant été déboutée de sa demande, l'exécution provisoire ne se justifie pas ;

Il sied de la débouter de ce chef ;

Sur les dépens

La demanderesse succombe à l'instance, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la SOCIETE POUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT TERRITORIAL EN AFRIQUE dite SHELTER AFRIQUE ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

N°QCE: 00282807

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU
24 AVR 2019

Le..... REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N°..... 668..... Bord..... 33.....

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

confirme

1. **REGISTRATION NO. OR QD. NUMBER**
2. **NAME OF OWNER OR EMPLOYER**
3. **NAME OF EXAMINING INSPECTOR**
4. **NAME OF INSPECTOR**
5. **REGISTRATION NO. OR QD. NUMBER**
6. **NAME OF EXAMINING INSPECTOR**
7. **NAME OF INSPECTOR**
8. **NAME OF EXAMINING INSPECTOR**
9. **NAME OF INSPECTOR**