

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 MARS 2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4217/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 06/03/2019Affaire :Madame HARDING DANIELLE  
ESTELLE

(SCPA AYIE, N'ZI &amp; ASSOCIES)

C/

LA SOCIETE NOUVELLE TIT-  
IMMOBILIER (SNYIM)

(Maître CHARLES AKESSE CAMILLE)

DECISION  
CONTRADICTOIREDéclare recevable l'action de madame  
HARDIND DANIELLE ESTELLE ;

L'y dit cependant mal fondée en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 06 Mars 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,**  
Président;

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**,  
Greffier;

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

**Madame HARDING DANIELLE ESTELLE**, née le 12-03-1971 à  
Abidjan Treichville, demeurant au 9, allée Louise BRUNEAU, 91.120,  
Palaiseau (France) ;

Ayant élu domicile en la SCPA AYIE , N'ZI & ASSOCIES, Avocats à la  
Cour, y demeurant Abidjan Plateau, Résidence GYAM, Angle  
Boulevard CLOZEL, Avenue Marchand, 5<sup>e</sup> étage, porte A5, 06 6363  
Abidjan 06, téléphone : 20-22-6874 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE NOUVELLE TIT-IMMOBILIER SA (SNTIM)** au  
capital de 250.000 F CFA, sise à Abidjan Cocody Angle Boulevard  
Latrille, Avenue Jean MERMOZ, 01 BP 1804 Abidjan 01, téléphone :  
22-44-05-10, prise en la personne de son représentant légal,  
Monsieur GBADOU YAHY SIMPLICE, Directeur Général, majeur de  
nationalité ivoirienne ;





Défenderesse;

D'autre part ;

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

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

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 23 janvier 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 mars 2019;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme 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 05 décembre 2018, madame HARDING DANIELLE ESTELLE a fait servir assignation à la SOCIETE NOUVELLE TIT IMMOBILIER d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 19 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- condamner la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER à lui remettre les clés de la villa type duplex 5 pièces ilot 20 de l'opération immobilière dénommée cité MELODY II sise à Bingerville, sous astreinte comminatoire de 2. 000.000 FCFA par jour de retard ;
- condamner la défenderesse à lui payer la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- la condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, madame HARDING DANIELLE ESTELLE explique que, le 05 novembre 2016, elle a signé un contrat de réservation portant sur la construction d'une villa type duplex 5 pièces ilot 20 de l'opération immobilière dénommée cité MELODY II sise à Bingerville initiée par la défenderesse, pour un coût de 33.390.000



FCFA ;

Elle fait savoir qu'il résulte de leur convention qu'elle devait payer 20% du coût de l'immeuble pour devenir attributaire, le solde devant être réglé par versements mensuels de 562.292 FCFA, dans un délai de 31 mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;

Elle ajoute qu'en contrepartie, la défenderesse s'engageait à terminer les travaux d'aménagement du terrain et de construction au plus tard le 30 juin 2017 et lui livrer l'immeuble ;

Elle relève qu'elle a versé 21.960.000 FCFA, soit plus de 20% du coût du logement, toutefois, explique-t-elle, après plusieurs reports de la date de livraison par la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER, les travaux de construction ne sont pas encore achevés et la villa ne lui a pas été livrée, comme l'atteste le procès-verbal de constat d'arrêt des travaux en date du 29 novembre 2018 ;

Elle soutient qu'elle a alors adressé à la défenderesse un courrier de tentative de règlement amiable de la situation et en réponse, cette dernière exige qu'elle paie la somme de 10.490.000 FCFA avant de lui livrer la villa en l'état actuel ;

Elle précise qu'aucune clause du contrat ne comporte une telle condition et que, conformément aux articles 1606 et 1610 du code civil, elle a le choix, soit de réclamer la résolution du contrat de vente ou la mise à disposition du local par la SOCIETE NOUVELLE TIT IMMOBILIER ;

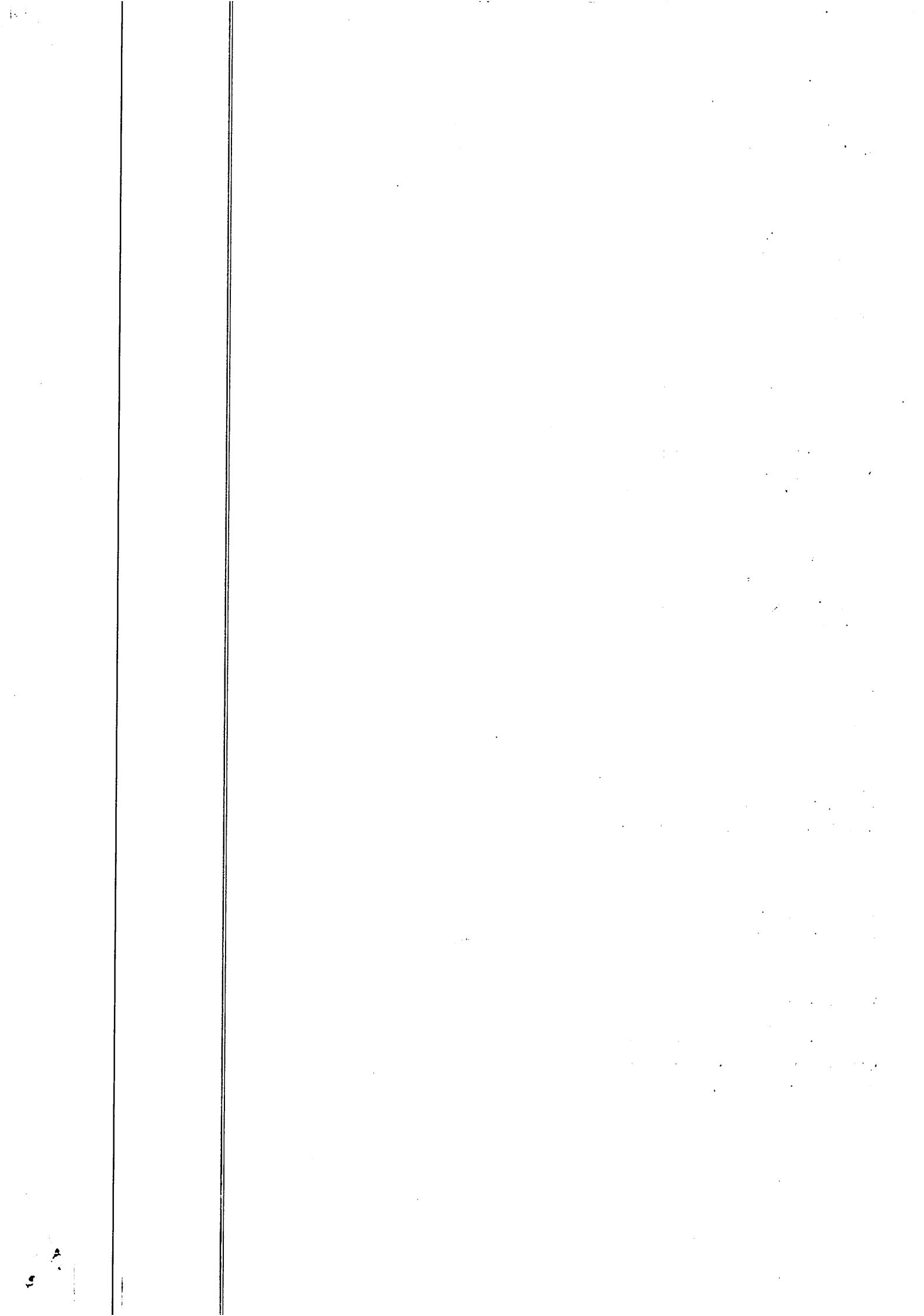
Elle fait savoir que la question de la remise des clés est distincte de celle du transfert de propriété qui interviendra par la rédaction d'un acte notarié de vente après vérification du respect par chacune des parties de ses obligations ;

Elle indique qu'il ressort de l'art 33 de la loi portant organisation de la vente d'immeuble à construire de la promotion immobilière que « Le vendeur doit justifier d'un financement propre, soit d'un accord écrit d'une banque agréée ou d'un bailleur de fonds ... qui lui garantit l'octroi d'un crédit immobilier, de sorte que les constructions ne sont pas conditionnées par le paiement du coût de l'immeuble par le réservataire » ;

Elle fait savoir par ailleurs que le non-respect par la défenderesse de son obligation de lui livrer la villa lui cause un préjudice tant financier que moral ;

Au titre du préjudice financier, elle fait observer qu'elle entendait offrir la villa réservée à son père pour le restant de ses jours et avait prévu y passer ses séjours lorsqu'elle séjournerait en Côte d'Ivoire ;

Elle souligne que du fait de la défenderesse, elle a été contrainte de louer un appartement pour son père et est obligée de louer des



chambres d'hôtel ou des résidences lors de ses fréquents séjours en Côte d'Ivoire ;

Elle indique qu'au plan moral, elle est affectée puisqu'elle ne pourra jamais offrir à son père la maison qu'elle lui a promise, ce dernier étant décédé ;

Poursuivant, elle argue que contrairement aux prétentions de la SOCIETE NOUVELLE TIT IMMOBILIER, elle a signé une convention de réservation qui lui confère la propriété du bien et non une convention de réservation préliminaire tel que prévu par l'article 18 de la loi sus invoquée et qui lui confère seulement un droit de préférence sur l'immeuble ;

Elle soutient que, par la signature du contrat de réservation et le paiement des 20% de sa valeur, elle s'est rendue acquéreur de la villa en état futur d'achèvement et que cette attribution n'est pas conditionnée par le paiement d'un quelconque solde ;

C'est pourquoi, elle demande que le tribunal ordonne à la défenderesse de lui livrer la maison en l'état actuel et lui paie la somme de 15.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts, sur le fondement de l'article 1611 du code civil ;

En réaction, la défenderesse fait valoir que madame HARDING DANIELLE ESTELLE a réservé la villa à bâtir et s'est engagée à en régler le coût d'un montant de 35.000.000 FCFA ;

Elle ajoute qu'elle a versé la somme de vingt et un millions neuf cent soixante mille (21.960.000) francs CFA se décomposant comme suit :

- 17.019.964 Francs CFA au titre de son apport initial ;
- 550.000 Francs CFA au titre des frais de clôture périphérique ;
- 4.391.036 Francs CFA au titre des premières mensualités ;

Elle prétend que le reliquat du coût de la villa réservée devait être réglé suivant un échéancier à raison de cinq cent soixante-deux mille deux cent quatre- vingt-douze (562.292) francs CFA par mois à compter du mois de Janvier 2016 jusqu'à extinction de sa dette ;

Elle fait observer que de la date de signature de la convention de réservation à ce jour, madame HARDING DANIELLE n'a effectué aucun paiement alors que les travaux de construction de la villa se sont régulièrement poursuivis jusqu'à l'achèvement du gros-œuvre et l'entame des finitions ;

Elle fait savoir que le contrat qui les lie ne stipule pas qu'elle est propriétaire de l'immeuble après paiement de 20% du prix de la villa ;

Elle indique que, contrairement aux prétentions de la demanderesse, elles sont liées par une convention de réservation portant sur la vente à terme d'un bien immobilier à construire, régie par la loi n°



99-478 du 02 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière et non par une vente en l'état futur d'achèvement régie par les règles générales du code civil ;

Elle ajoute qu'aux termes de l'article 6 de ladite loi, « *La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur et l'acheteur s'engagent, le premier à livrer l'immeuble ou la partie d'immeuble à céder à son achèvement, et le second à en prendre possession en payant le prix convenu, à la date de livraison. Le transfert des droits sur le sol et de la propriété des constructions s'opère de plein droit par la constatation par acte notarié de l'achèvement de l'immeuble ...* » ;

Elle fait savoir qu'ainsi, contrairement à ses allégations, la demanderesse a la qualité de RESERVATAIRE du bien immobilier litigieux et non celle d'attributaire, comme l'atteste la clause dénommée « RESERVATION DE LA CONVENTION » qui précise que la demanderesse ne dispose que d'un droit de préférence conditionné par l'exécution de ses obligations contractuelles ;

Elle ajoute en outre qu'il n'est nullement mentionné dans la convention qui les lie qu'en payant plus de 20% du coût de l'immeuble litigieux, elle en deviendrait attributaire, mais qu'il y est plutôt clairement indiqué à l'article VIII qu'elle gardera la propriété du bien objet du contrat jusqu'à complet paiement du prix de la maison par le réservataire ;

Elle indique que selon la clause III dit délai d'exécution des travaux, il est stipulé que : « *la remise des clés du logement ne pourra se faire qu'après décaissement effectif du montant à régler avant la fin des travaux* » ;

Elle relève donc qu'à la date du 30 Juin 2017, madame HARDING DANIELLE ESTELLE aurait dû donc régler la somme de 26.680.215 FCFA, soit 16.558.964 FCFA au titre du dépôt de garantie et 10 121 251 FCFA au titre de ses mensualités conventionnelles de la période de janvier 2016 au 30 Juin 2017 ;

Or, poursuit-elle, elle n'a versé que la somme de 21.960.000 FCFA, totalisant un déficit de paiement de 4.720.215 FCFA qu'elle devait régler avant la fin des travaux pour recevoir les clés de la maison et reste devoir en tout la somme de 13 040 000 FCFA ;

Sur le paiement de dommages et intérêts sollicitée par la demanderesse, la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER soutient que les parties étant liées par un contrat de réservation d'immeuble, elles n'ont pas la qualité de « VENDEUR » et « ACHETEUR » mais plutôt de RESRVANT ET RESERVATAIRE, de sorte que l'article 1611 du code civil ne s'applique pas en l'espèce ;

Elle souligne que la vente à terme de l'immeuble réservé n'étant



donc pas réalisée, elle ne peut être tenue des obligations du vendeur et n'a donc pas commis de faute ;

Elle fait observer que la faute en l'espèce est imputable à la demanderesse qui n'a pas soldé ses mensualités conventionnelles ;

De même elle ajoute que la défenderesse ne rapporte pas la preuve du préjudice qu'elle prétend avoir subi ;

Pour toutes ces raisons, elle prie le tribunal de déclarer madame HARDIND DANIELLE ESTELLE mal fondée en sa demande et de l'en débouter ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

La société NOUVELLE TIT IMMOBILIER a fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes 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, la demanderesse prie le tribunal d'ordonner à la défenderesse de lui remettre les clés de la villa qu'elle a réservée ;

Le taux du litige étant indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

#### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action de madame HARDIND DANIELLE ESTELLE a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

## **AU FOND**



### **Sur la remise des clés**

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner à la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER de lui remettre les clés de la villa qu'elle a réservée au motif que par la signature du contrat de réservation et le paiement de 20% de la valeur de la villa, elle est devenue attributaire du bien ;

La défenderesse s'y oppose et prétend que le contrat de réservation ne lui confère pas le droit de propriété ;

Elle ajoute toutefois, qu'il ressort de leur convention que la remise des clés du logement ne pouvait se faire qu'après décaissement effectif d'un certain montant avant la fin des travaux et que la défenderesse n'ayant pas versé ledit montant, elle est mal fondée à demander la remise des clés ;

L'article 18 de la loi l'article 18 de la loi N°99-478 du 02 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière dispose que : « *La vente peut être précédée d'un contrat de réservation par lequel le vendeur, en qualité de réservant, s'engage à réservier à un acquéreur, qui a la qualité de réservataire, un immeuble ou une partie d'immeuble, en contrepartie du versement par le réservataire d'un dépôt de garantie ;* »

*La vente d'immeuble à construire ne peut faire l'objet, a peine de nullité absolue, d'aucun autre acte, notamment d'une promesse d'achat ou de vente » ;*

Il en découle que le contrat de réservation est un avant contrat par lequel le promoteur immobilier (réservant) s'oblige à réservier à une personne (réservataire), un immeuble moyennant un dépôt de garantie encore appelé apport initial ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier notamment du contrat de réservation en date du 05 novembre 2015, que madame HARDIND DANIELLE ESTELLE a souscrit à une opération immobilière dénommée MELODIE II sise à Bingerville lancée par la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER à qui elle payé la somme de 21.960.000 F CFA comprenant le dépôt de garantie ;

Il en résulte que contrairement aux allégations de la demanderesse les parties sont liées par un contrat de réservation en vertu duquel la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER s'est engagée à construire et à lui livrer la villa réservée et qui a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles la vente de l'immeuble qui confère la propriété dudit bien au réservataire s'effectuera ;

Par ailleurs, à l'analyse dudit contrat, il ressort que les parties ont prévu à l'article VIII, une clause de réserve de propriété selon laquelle le réservant, en l'occurrence, la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER reste propriétaire du bien objet du contrat de



réservation jusqu'à complet paiement du prix de la maison par le réservataire ;

Il en résulte que la demanderesse ne peut prétendre qu'elle est devenue propriétaire de la villa que si elle rapporte la preuve du paiement de la totalité du prix de ladite villa en application de l'article 1315 du code civil qui met à la charge de celui qui invoque un fait d'en rapporter la preuve ;

En outre, le chapitre VII intitulé « DEPOT DE GARANTIE MODALITES DE PAIEMENT » du contrat de réservation liant les parties stipule que : « *A la signature de la présente convention, LE RESERVATAIRE versera un dépôt de garantie équivalent à au moins 20% du coût du logement. Son montant est fixé à 16 558 964 FCFA., le reliquat de 17 431 036 FCFA sera payé sur une période de 31 mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 à raison de 562 292 FCFA/mois* » ;

Il en ressort qu'en plus de l'apport initial, la demanderesse s'est engagée à payer mensuellement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la somme de 562.292 FCFA ;

De même, il s'évince du chapitre III de ladite convention que la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER s'est engagée àachever les travaux au cours du 4<sup>e</sup> trimestre de l'année 2016 avec un délai supplémentaire de 06 mois, en cas de force majeur et à remettre les clés du logement après décaissement effectif du montant à régler avant la fin des travaux ;

Il s'induit de cette stipulation contractuelle qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 jusqu'à la date du 31 décembre 2016, date prévue pour la fin des travaux sauf cas de force majeure, madame HARDIND DANIELLE ESTELLE devait verser en plus de la somme 16 558 964 FCFA constituant l'apport initial, celle de 6.747.504 FCFA au titre des paiements mensuels, soit la somme totale de 23.306.468 FCFA pour se voir remettre les clés du local ;

Toutefois, il est constant qu'elle n'a versé que la somme de 21.960.000 FCFA ;

Il s'ensuit qu'elle n'a pas respecté son obligation de sorte qu'elle est mal fondée à réclamer à la défenderesse la remise des clés de la maison réservée, conformément à l'article 1134 du code civil ;

Dans ces conditions, il y a lieu de la déclarer mal fondée en l'état et de la débouter en l'état ;

#### **Sur le paiement des dommages et intérêts**

Madame HARDIND DANIELLE ESTELLE sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de quinze millions (15.000.000) de francs CFA au titre des dommages et intérêts ;



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 la demanderesse 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, il a été sus jugé que la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER n'a pas commis de faute dans l'exécution du contrat de réservation qui la lie à la demanderesse ;

Les conditions de la responsabilité contractuelle n'étant pas réunies, il y a lieu de dire madame HARDIND DANIELLE ESTELLE mal fondée en sa demande en paiement de dommages et intérêts ainsi que celle portant sur l'astreinte comminatoire ;

### **Sur les dépens**

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

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort;

Déclare recevable l'action de madame HARDIND DANIELLE ESTELLE ;

L'y dit cependant mal fondée en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°QQ;00282806



D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 17 AVR 2019.....

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°..... 31

N°..... 643..... Bord. 2501. 43

REÇU : Dix huit mille francs

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



