

Pour Voix N° 996 du 31/07/19  
3000

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4267/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur ALIMAN N'DAH HENRI  
JACQUES  
(Maître MINTA DAOUDA TRAORE)

C/

La Société LES LAURIERS  
(Maître TOURE NEYEBOULMAN  
SOSTHENE)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société LES LAURIERS à lui payer la somme de huit cent mille (800.000) F CFA au titre des pénalités de retard ;

Condamne également celle-ci, à lui payer la somme d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts

Le débute du surplus de ses demandes ;

Dit que la demande d'exécution provisoire est surabondant ;

Condamne la société LES LAURIERS aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 MARS 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du treize mars deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,  
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE, Greffier ;

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

**Monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES**, fonctionnaire de l'enseignement secondaire, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Marcory GFCI, quartier HIBISCUS, 09 BP 277 Abidjan 09 ;

Lequel fait élection de domicile en l'Etude de son conseil **Maître MINTA DAOUDA TRAORE**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Val Doyen 1, lot n° 22, derrière l'Hôtel communal, 30 BP 713 Abidjan 30, Tel : 22 44 50 80 ;

Demandeur ;

D'une part ;

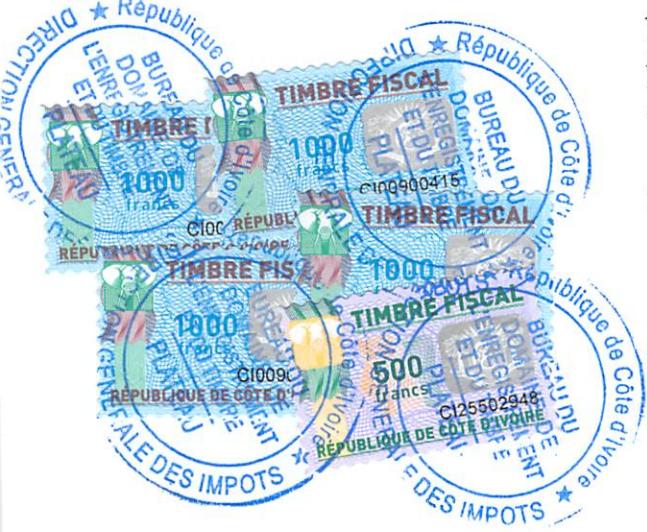
Et ;

**La Société LES LAURIERS**, société à responsabilité limitée au capital de 200.000.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan Marcory, au KM 8, Boulevard Valéry Giscard d'Estaing, 18 BP 2384 Abidjan 18, prise en la personne de son représentant légal Monsieur MARCOS ELIE ASSAD, son gérant, domicilié en cette qualité au siège social susdit ;

Ayant élu domicile en l'étude du **Cabinet TOURE NEYEBOULMAN SOSTHENE**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan-Cocody II Plateaux, Sicogi Latrille-Las Palmas, Bloc A Bâtiment D, RDC 1<sup>ère</sup> Porte à gauche, 01 BP 1021 Abidjan 01, Téléphone : 22-52-05-85/08-01-70-46 ;

Défenderesse ;

05/07/19  
cm  
n. Mme  
1





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 du 23 janvier, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 27 février 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 13 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement ;

### **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**

Suivant exploit d'huissier de justice en date du 10 décembre 2018, monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES a fait servir assignation à la société LES LAURIERS d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 19 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- condamner la défenderesse à lui payer les sommes suivantes :
  - 900.000 FCFA au titre de la pénalité prévue à l'alinéa 4 du contrat de réservation du 04 juillet 2013 qui les lie ;
  - 2.350.000 FCFA représentant les frais de réalisation des travaux de finition ;
  - 2.000.000 FCFA au titre de la perte subie du fait des loyers qu'il continue de payer et 3.000.000 FCFA au titre du préjudice moral ;
  - ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Au soutien de son action, monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES explique que, par contrat en date du 04 juillet 2013, il a réservé une villa formant le lot N° 286 d'une superficie de 230



m<sup>2</sup>, sise à Bingerville, auprès de la société LES LAURIERS, pour un coût de 23.900.000 FCFA revu à la hausse au prix de 24.650.000 FCFA ;

Il souligne que selon ledit contrat, les travaux de finition de la villa devaient être réalisés dans un délai d'un mois maximum après la pré-réception ;

Il fait savoir qu'il a payé le prix de l'immeuble et que le 27 janvier 2018, la société LES LAURIERS a été établi un procès-verbal de pré-réception ;

Toutefois, poursuit-t-il, la défenderesse n'a pas procédé aux travaux de finition en dépit de ses nombreuses relances ;

Il fait observer que face à son inertie et pour protéger la villa des vols de câbles électriques et autres matériaux, il a fait ériger une clôture et a installé un portail, ce qui ne décharge pas la défenderesse de la réalisation des travaux de finition ;

Il révèle en outre qu'alors qu'il ressort du contrat que le bien immobilier occupe une surface de 230 m<sup>2</sup>, le terrain mis à sa disposition couvre une superficie de 216 m<sup>2</sup>, soit un déficit de 14m<sup>2</sup> ;

Il souligne que le non-respect des travaux dans le délai d'un mois est sanctionné par une pénalité trimestrielle de 300.000 FCFA et que la pré -réception de la villa ayant été effectuée le 27 janvier 2018, ces travaux auraient dû être réalisés au plus tard le 27 février 2018 ;

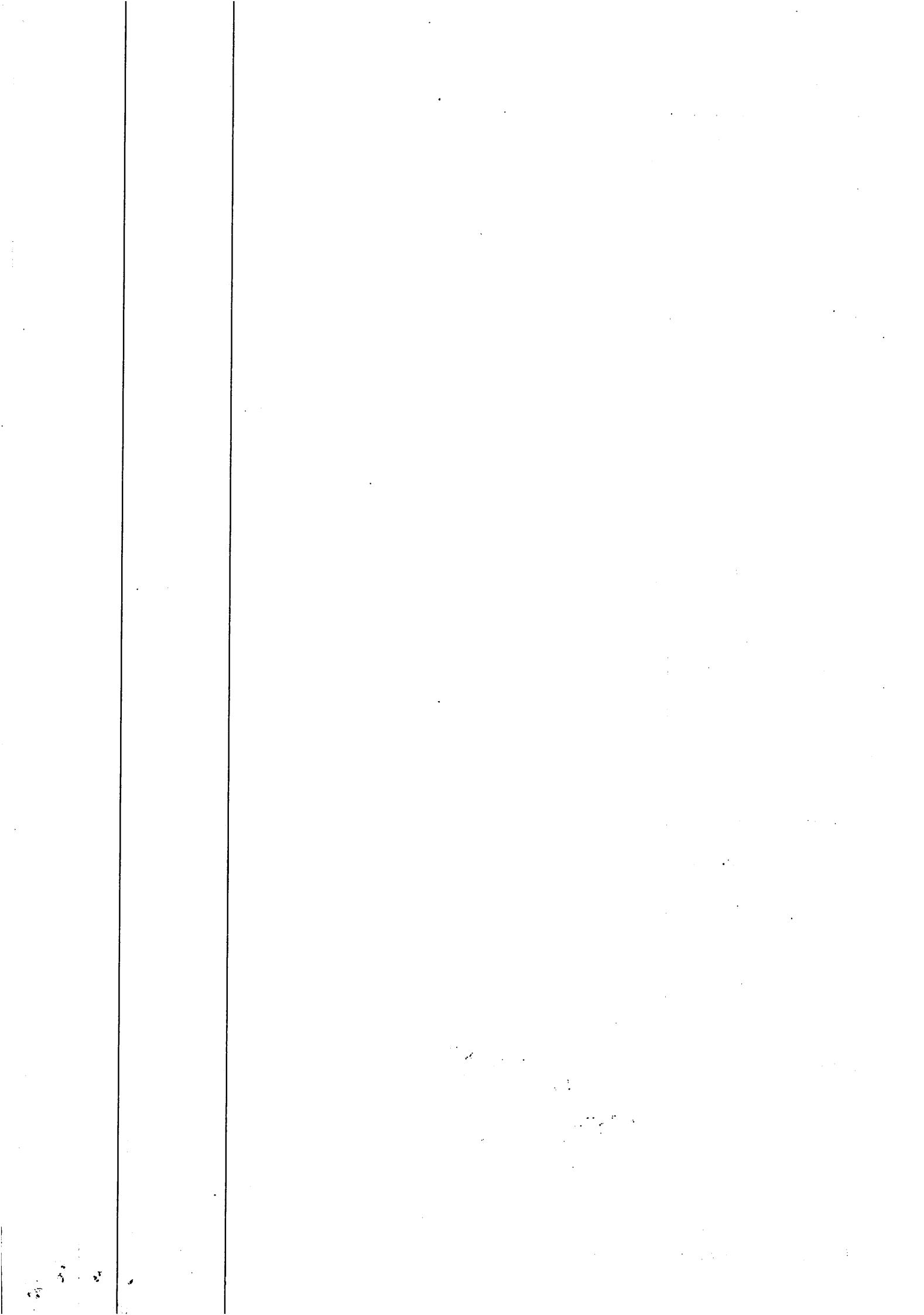
Il fait observer qu'il subit un préjudice puisqu'il est contraint, du fait de la société LES LAURIERS, de louer à ce jour une villa d'un loyer mensuel de 200.000 FCFA ;

Il fait savoir que sa famille et lui subissent les railleries de son voisinage qui le présentent comme un mythomane, un affabulateur qui n'a cessé de faire croire à son entourage qu'il a acheté une maison alors qu'il n'en est rien et que le fait pour lui de ne pas pouvoir loger sa famille dans sa propre maison le déprime ;

Poursuivant, il prétend qu'il est tiers au contrat de sous traitance conclu entre la société SANFAV et la société LES LAURIERS qui ne lie que les parties contractantes en vertu de l'effet relatif des contrats ;

Il estime qu'il ressort du contrat qui les lie que les travaux de finition incombe à la défenderesse et que cette dernière ne peut se prévaloir d'un contrat intervenu entre lui et la société SANFAV pour refuser d'exécuter ses obligations ;

Il fait observer qu'en tout état de cause, ladite transaction est



nulle puisque violant les conditions de validité des conventions, l'une des parties n'ayant pas qualité pour transiger ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal de condamner la défenderesse à lui payer les sommes suivantes :

. 9.000.000 FCFA au titre de la pénalité prévue à l'alinéa 4 du contrat de réservation du 04 juillet 2013 ;

. 2.350.000 FCFA au titre des frais de réalisation des travaux de finition ;

. 2.000.000 FCFA au titre de la perte subie du fait des loyers qu'il continue de payer ;

. 3.000.000 FCFA au titre du préjudice moral ;

En réplique, la défenderesse, fait valoir que monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES après s'être acquitté du prix de la villa a décidé d'y ériger une clôture, retardant ainsi les travaux de l'entrepreneur, la société SANFAV, qui a dû arrêter ses prestations, en atteste le procès-verbal en date du 14 décembre 2018 ;

Elle souligne que celui-ci a alors signé avec la société SANFAV un accord en vertu duquel, il s'est engagé à terminer lui-même terminer en contrepartie de la somme de 1.600.000 CFA ;

Toutefois, poursuit-t-elle, le 17 octobre 2018, monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES a renoncé à cet accord et lui a exigé de les terminer alors que selon le contrat, dès que le preneur effectue des travaux, elle est déchargée de cette tache ;

Elle soutient qu'elle n'a commis aucune faute et prie le tribunal de débouter monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES de ses demandes ;

### **EN LA FORME**

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

La société LES LAURIERS a comparu et a conclu ;

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, l'intérêt du litige est de 16.350.000 F CFA et inférieur à 25.000.000 F CFA ;

Il convient donc de statuer en premier et dernier ressort ;

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

L'action de monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

#### **AU FOND**

##### **Sur le paiement de la somme de 900.000 FCFA**

Monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES demande au tribunal de condamner la société LES LAURIERS à lui payer la somme de 9.000.000 FCFA au titre de la pénalité prévue à l'alinéa 4 du contrat de réservation du 04 juillet 2013 ;

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.* »

Il ressort de ces dispositions, que le contrat a une force obligatoire entre les parties et doit être exécuté de bonne foi ;

A ce titre, il ressort de la page 8 du contrat de réservation en date du 04 juillet 2013 signé par les parties, que le paiement intégral du prix d'acquisition de la villa va donner lieu à un procès-verbal contradictoire de pré-réception ;

Il en ressort également, que les travaux de finition, différés en raison des risques de vol, seront réalisés par la société LES LAURIERS dans un délai maximum d'un mois après la pré-réception, et en cas de non-respect de ce délai en raison d'une cause imputable au réservataire, il lui sera facturé une pénalité de 300.000 FCFA par trimestre ;

En l'espèce, il résulte de l'attestation de paiement du 11 janvier 2018, que monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES s'est acquitté de la totalité du coût de la villa réservée, de sorte que la société LES LAURIERS, lui a livré ladite villa, tel que cela ressort du procès-verbal de pré-réception du 27 Janvier 2018 ;

La société LES LAURIERS ne conteste pas, qu'elle n'a pas exécuté



les travaux de finition qui devaient être achevés dans le mois qui a suivi cette pré-réception, soit au plus tard le 27 février 2017 ;

Ainsi, au regard de la volonté des parties contenues à la page de leur contrat, les pénalités de retard dus par la société les LAURIERS, ont commencé à courir, à compter du 27 Février 2017 ;

Toutefois, suivant courrier du 15 Octobre 2018, monsieur ALIMAN N'Dah Henri Jacques, a notifié à la société LES LAURIERS, qu'il s'engageait personnellement à réaliser les travaux de finition de la villa convenue, contre paiement à son profit de la somme de 1.600.000 F CFA par la société SANFAV ;

Par ce courrier, le demandeur a renoncé de fait, au contrat de réservation le liant à cette dernière et l'a déchargé de son obligation d'achever les travaux de construction de la villa en cause ;

En outre, à l'analyse de son contenu, il est établi, que ledit courrier émane de monsieur ALIMAN N'Dah Henri Jacques, qui l'a adressé, à la Société LES LAURIERS ;

De la sorte, ce dernier est mal venu à soutenir, qu'il n'a pas consenti à l'accord résultant de ladite correspondance, arguant que sa signature qui y est apposée, vaut comme une simple décharge ;

Il suit de ce qui précède, que la période à prendre en compte, pour la détermination des pénalités de retard réclamées, est celle qui s'est écoulée entre le 27 Février 2017 et le 15 Octobre 2018, correspondant à 08 mois de retard ;

Ainsi, il convient de liquider lesdites pénalités de retard comme suit :

- 300.000 F CFA, au titre du trimestre de Mars, Avril et Mai 2018 ;
- 300.000 F CFA, au titre du trimestre de Juin, Juillet et Août 2018 ;
- Et 200.000 F CFA, au titre du bimestre de Septembre et octobre 2018 ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer monsieur ALIMAN N'Dah Henri partiellement fondé en sa demande et condamner la société LES LAURIERS à lui payer cette somme de 800.000 F CFA, à titre de pénalités de retard ;

**Sur le bienfondé de la demande en paiement de la somme de 2.350.000 F CFA**

Monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES prie le tribunal de condamner la société LES LAURIERS à lui payer la somme de 2.350.000 FCFA, au titre des frais de réalisation des travaux de



finition ;

L'article 1315 du code civil dispose : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver* » ;

Il s'évince de cette disposition, que celui qui réclame le paiement d'une somme d'argent doit rapporter la preuve de sa créance ;

En l'espèce, il ne résulte nulle part des pièces du dossier, une convention par laquelle, la société LES LAURIERS s'est engagée à payer à monsieur ALIMAN N'Dah Henri Jacques, la somme de 2.350.000 F CFA, destinée à la réalisation des travaux de finition de la villa convenue ;

Au surplus, il est établi, qu'outre le fait que monsieur ALIMAN N'Dah Henri, ait renoncé au contrat de réservation qui le lie à la société LES LAURIERS, il s'est engagé personnellement à réaliser les travaux de finition de la villa en cause ;

Il s'ensuit, qu'il a déchargé cette dernière de son obligation relative à l'exécution desdits travaux ;

En pareilles circonstances, il y a lieu de dire que la créance réclamée par monsieur ALIMAN N'Dah Henri Jacques, n'est pas établie et le débouter de sa demande, comme étant injustifiée ;

#### **Sur le bienfondé de la demande en paiement des dommages intérêts**

Monsieur ALIMAN N'Dah Henri Jacques demande au tribunal de condamner la défenderesse à lui payer les sommes de 2.000.000 FCFA au titre de la perte subie du fait des loyers qu'il continue de payer et 3.000.000 FCFA au titre du préjudice moral ;

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 le demandeur 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 est établi comme résultant des motifs qui précédent, que la société LES LAURIERS a accusé un retard de 08 mois, dans son obligation d'exécuter les travaux de finition de la villa convenue ;

En outre, en matière de contrat de cession immobilière, le cédant est tenu d'une obligation de contenance, qui lui impose



de délivrer à l'acquéreur, l'étendue de la parcelle de terrain prévue à leur contrat ;

A ce titre, il est acquis aux débats, pour n'avoir pas fait l'objet de contestation des parties, que la société LES LAURIERS a livré à monsieur ALIMAN N'Dah Henri Jacques, une villa bâtie sur une superficie de 216 m<sup>2</sup>, tandis que la villa prévue à leur contrat, est d'une contenance de 230 m<sup>2</sup> ;

Il s'en induit, que la villa livrée a été réduite d'une superficie de 14 m<sup>2</sup>, au détriment de monsieur ALIMAN N'DAH Henri Jacques ;

D'où il suit, que la société LES LAURIERS a également manqué à son obligation de contenance ;

Ces manquements, que sont le retard dans la réalisation des travaux de finition et l'inobservation de l'obligation de contenance, caractérisent à suffisance, la faute contractuelle commise par la société LES LAURIERS ;

Il en est résulté pour le demandeur un préjudice matériel certain, lié particulièrement au fait, qu'il s'est vu retirer une partie de sa parcelle de terrain d'une superficie de 14 m<sup>2</sup>, alors qu'il en a soldé le prix ;

Il suit de ce qui précède, que les conditions de la réparation civile contractuelle sont réunies ;

Toutefois, le quantum demandé est excessif et doit être ramené à de justes proportions, en raison des circonstances de la cause, soit à la somme de 1.000.000 F CFA ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer monsieur N'DAH Aliman Jacques Henri partiellement fondé en sa demande et condamner la société LES LAURIERS, à lui payer cette somme de 1.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

Monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

Il a été jugé que cette décision est rendue en premier et dernier ressort ;

En conséquence, elle ne peut faire l'objet d'appel mais que de pourvoi en cassation ;

Or, le pourvoi n'est pas suspensif sauf dans les cas limitativement énumérés par l'article 214 du code de procédure civile, commerciale et administrative notamment d'état des personnes, de faux incident civil et en matière d'immatriculation



foncière et d'expropriation forcée ;

En l'espèce, il est constant que le litige soumis à la juridiction de céans ne se rapporte à aucune de ces situations ;

Il s'ensuit que la présente décision est exécutoire de sorte que la demande faite dans le sens de son exécution provisoire est surabondante ;

**Sur les dépens**

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

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort;

Déclare recevable l'action de monsieur ALIMAN N'DAH HENRI JACQUES ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société LES LAURIERS à lui payer la somme de huit cent mille (800.000) F CFA au titre des pénalités de retard ;

Condamne également celle-ci, à lui payer la somme d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts

Le débute du surplus de ses demandes ;

Dit que la demande d'exécution provisoire est surabondant ;

Condamne la société LES LAURIERS 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. /.



**GRATIS**

ENREGISTRE AU PLATEAU

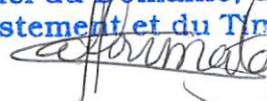
Le.....24 AVR 2019.....

REGISTRE A.J Vol.....45.....F°.....33.....

N°.....669.....Bord.....256.1.....10.....

REÇU : GRATIS

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



12 VAB 302