

30000 ME  
APPEL N° 932 DU 18/07/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°687/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 22/05/2019

Affaire :

Monsieur YEBOUE  
ATTOUNGBRE STEPHANE-  
VALERY

(SCPA DOUMBIA-BAMBA-KODJO-  
AKA & ASSOCIES)

C/

LA SOCIETE BATIM CI

(SCPA EFFI & ASSOCIES)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur  
YEBOUE Attoungbre Stéphane-Valéry ;

L'y dit bien fondé ;

Ordonne à la société BATIM CI de lui  
livrer la villa duplex de 04 pièces sise au  
sein de son programme immobilier  
dénommé « LES RESIDENCES  
PALMYRES ROUTE DE BASSAM »,  
objet du contrat de réservation liant les  
parties, sous astreinte comminatoire de  
cent mille (100.000) FCFA par jour de  
retard à compter de la signification de la  
décision ;

Ordonne également à la société BATIM  
CI de prendre toutes les dispositions  
nécessaires à l'effet de formaliser la vente  
de l'immeuble devant le notaire ;

Condamne la défenderesse aux dépens  
de l'instance

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 22 MAI 2019**

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

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

**Madame ABOUT OLGA, Messieurs SAKO KARAMOKO,**  
**DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et N'GUESSAN EUGENE,**  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître AMALAMAN ANNE-MARIE,**  
Greffier;

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

**Monsieur YEBOUE ATTOUNGBRE STEPHANE-VALERY,** né  
le 13 Août 1985 à Korhogo, de nationalité ivoirienne, entrepreneur ;

Pour lequel domicile est élu pour les besoins des présentes et ses  
suites à la **SCPA DOUMBIA-BAMBA-KODJO-AKA &**  
**ASSOCIES,** Avocats à la Cour, sise à Abidjan, Cocody, Aghien,  
carrefour las palmas, concession SICOGI, bâtiment L, 2<sup>ème</sup> étage,  
porte 139, Tel : 22 50 46 64 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE BATIM CI,** Société Anonyme au capital de  
110.000.000 FCFA dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Angré  
face à l'église Catholique Saint Ambroise du Jubilé, 21 BP 1970  
Abidjan 21, immatriculée au RCCM d'Abidjan sous le numéro N°CI-  
ABJ-1991-B-152.801, Téléphone : 22-52-01-52, prise en la personne  
de son représentant légal, son directeur général es qualité;

Ayant pour conseil la **SCPA EFFI & ASSOCIES,** Avocat près la  
Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan Plateaux, 25 BP 1908  
Abidjan 25, Tel : 20 21 29 37, fax : 20 21 57 19;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enregistrée pour l'audience du mercredi 27 février 2019, la cause a été  
appelée à cette date puis renvoyée au 06 mars 2019 pour production  
du courrier de la tentative de règlement amiable préalable;

02021 02021

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT OLGA, puis la cause a été renvoyée à l'audience publique du 03 Avril 2019 pour être mise délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 03 Avril 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 15 mai 2019;

A cette audience, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 22 mai 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **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 12 février 2019, monsieur YEBOUE Attoungbre Stéphane-Valery a fait servir assignation à la société BATIM-CI d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, le 27 février 2019, aux fins d'entendre :

-condamner la société BATIM CI à lui livrer la villa qu'il a réservée sous astreinte comminatoire de 200.000 F CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir ;

-condamner la société BATIM CI à prendre toutes dispositions utiles aux fins de la formalisation de la vente intervenue par devant notaire tel que prévu par le point III de la convention des parties portant réalisation de la vente ;

Subsidiairement,

-prononcer la résolution de la convention des parties ;

- condamner la société BATIM CI à lui payer la somme de cinquante-deux millions six cent mille (52.600.000) F CFA représentant le coût de la villa qu'il a réservée et dix millions (10.000.000) F CFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice subi.

-condamner la société BATIM CI aux entiers dépens de l'instance à distraire au profit de la SCPA DOUMBIA-BAMBA, KODJO-AKA &

Associés, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, monsieur YEBOUA Attoungbre Stéphane-Valéry expose que, suivant contrat en date du 13 juillet 2015, il a réservé auprès de la société BATIM CI une villa duplex de 04 pièces au sein de son programme immobilier dénommé « LES RESIDENCES PALMYRES ROUTE DE BASSAM » pour un coût de cinquante-six millions vingt mille (56.020.000 F CFA), payable au plus tard le 30 avril 2017 ;

Il ajoute qu'il a entièrement payé le prix de l'immeuble bien avant l'échéance et que la société BATIM CI lui en a donné acte suivant une attestation de paiement en date du 10 novembre 2015 ;

Il poursuit que la maison devait lui être livrée dans le courant du deuxième trimestre de l'année 2017 ;

Il souligne que plus de deux années après lui avoir délivré son attestation de paiement, la société BATIM CI, alors qu'elle devait l'inviter à la signature de l'acte notarié de vente lui a adressé, en date du 28 novembre 2017, un courrier portant réajustement à la hausse du prix du logement, prétextant une augmentation des prix des matériaux ;

Il argue que si le contrat de réservation a prévu la possibilité de procéder à un réajustement des prix, il devrait intervenir avant la date de livraison convenue, de sorte que ce réajustement intervenu postérieurement au délai de livraison et après paiement complet du prix de vente fixé, ne lui est pas opposable ;

Il fait noter en outre que la clause de modification de prix fait référence à des critères objectifs et par conséquent vérifiables tels que les variations de conditions économiques et fiscales, applications de nouvelles dispositions fiscales, augmentation du prix des matériaux ;

Il fait noter que le courrier portant réajustement du prix se borne à invoquer une augmentation "du prix d'achat de matériaux de construction essentiels notamment le fer à béton et le ciment" sans en rapporter un début de preuve ainsi que la preuve que cette augmentation est intervenue avant la date de livraison prévue au contrat ;

Il en déduit que s'il y a eu une augmentation du coût des matériaux , cette augmentation est imputable à la société BATIM CI qui n'a pas satisfait à son obligation de construction et de livraison dans les délais indiqués alors que la prétendue augmentation n'était pas encore intervenue ;

Il prétend qu'en réponse, par une correspondance en date du 11 janvier 2018, il a protesté contre cette hausse de prix décidée

postérieurement à la date de livraison et a mis en demeure la société BATIM CI d'avoir à lui livrer le bien immobilier, toutefois, elle ne s'est pas exécutée ;

Il relève que par un courrier en date du 18 janvier 2019, il a invité la défenderesse à un règlement amiable du litige qui les oppose toutefois, ladite proposition est demeurée sans suite ;

Il souligne que cette situation lui cause un préjudice puisqu'il ne peut jouir d'un bien qu'il a acquis ;

En outre, il allègue qu'il subit une perte de chance puisqu'il ne dispose plus de fonds pour souscrire à une autre opération immobilière ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal, sur le fondement des articles 1134 et 1184 du Code Civil de condamner la société BATIM CI à lui livrer la villa qu'il a réservée sous astreinte comminatoire de deux cent mille (200.000) F CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision et de faire obligation à la défenderesse d'avoir à prendre toutes dispositions utiles aux fins de la formalisation de la vente intervenue, par devant notaire et subsidiairement, prononcer la résolution du contrat liant les parties, ordonner la restitution des sommes perçues par la société BATIM CI et la condamner à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice subi;

En réplique, la défenderesse fait valoir qu'il est prévu au point I du contrat de réservation signé par les parties le 13 juillet 2015 que « *le RESERVANT se réserve expressément la possibilité, ce que le RESERVATAIRE accepte dès à présent, de réajuster ultérieurement les prix ci-dessus indiqués en cas de variation des conditions économiques et fiscales, de l'application de nouvelles dispositions fiscales notamment de changement de taux de la TVA, d'augmentation des prix des matériaux de construction et de changement de parité ou de remaniement technique entre le Francs CFA et l'Euro.*

*Le réservataire déclare avoir été parfaitement informé par le réservant à ce sujet et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le RESERVANT ».*

Elle souligne que c'est en vertu de cette clause qu'elle a notifié à monsieur YEBOUE Attoungre Stéphane-Valéry, le réajustement du prix de la villa réservée en lui précisant que ce réajustement est nécessaire du fait des augmentations survenues au cours des dernières années relativement au prix d'achat de certains matériaux, à l'instar du fer à béton et le ciment, essentiels dans le domaine de la construction.

Elle fait remarquer que le demandeur qui a admis, dans le contrat de

réserve du 13 juillet 2015, avoir été parfaitement informé par le réservant sur la possibilité de réajuster ultérieurement le prix de la villa réservée et qui s'est engagé le cas échéant à ne pas exercer de recours contre elle ne peut exercer une telle action ;

Elle fait savoir que, lorsque le logement visé est en cours de construction, l'article VII-2-2 du contrat de réservation précise qu'il sera déduit du remboursement des sommes versées le montant d'une indemnité d'immobilisation calculé à partir de la somme totale à payer par le réservataire et le droit au remboursement n'interviendra qu'à compter du jour de la vente du logement par le réservant à un nouvel acquéreur ;

Elle relève toutefois que le nouvel acquéreur doit verser à sa comptabilité une somme au moins égale à celle qu'elle devra rembourser au réservataire et que ledit remboursement doit avoir lieu, au plus tard, trois (3) mois après la vente du logement.

Elle allègue que monsieur YEBOUE Attoungré Stéphane-Valéry sollicite la résolution judiciaire du contrat de réservation signé le 13 juillet 2015 sans se conformer aux prescriptions prévues par ladite convention en cas de défaillance ou de désistement de l'une des parties contractantes ;

Elle fait remarquer en outre que le demandeur l'a attiré par-devant le Tribunal de commerce en résolution de contrat et en paiement de dommages-intérêts alors que le contrat de réservation les liant a prévu les formes et mécanismes de remboursement des sommes versées dans le cadre de leur contrat ainsi que le délai dans lequel ladite restitution doit intervenir ;

Estimant que monsieur YEBOUE Attoungré Stéphane-Valéry a violé les dispositions du contrat de réservation du 13 juillet 2015 ainsi que celles de l'article 1134 du code civil relative à la force obligatoire de la convention qui est légalement formée, elle demande au tribunal de céans de le débouter en toutes ses prétentions ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société BATIM-CI 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, le demandeur prie le tribunal de condamner la société BATIM CI à lui livrer la villa qu'il a réservée sous astreinte comminatoire de deux cent mille (200.000) F CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision et de faire obligation à la défenderesse d'avoir à prendre toutes dispositions utiles aux fins de la formalisation de la vente intervenue, par devant notaire et subsidiairement, prononcer la résolution du contrat liant les parties, ordonner la restitution des sommes perçues par la société BATIM CI et la condamner à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice subi;

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

#### **AU FOND**

#### **Sur la livraison de la villa objet du contrat de réservation et la formalisation de la vente**

Le demandeur prie le tribunal de condamner la société BATIM CI à lui livrer la maison qu'il a réservée ;

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.» ;*

Il s'ensuit que dans les contrats synallagmatiques, en cas d'inexécution de ses obligations par une des parties, l'autre peut la forcer à s'exécuter ;

En l'espèce, il ressort du contrat de réservation en date du 13 juillet 2015 que les parties sont liées par une convention en vertu de laquelle la société BATIM CI s'est engagée à livrer au défendeur, dans le courant du deuxième trimestre de l'année 2017, une villa en contrepartie du paiement de la somme de 56.020.000 FCFA, payable au 30 avril 2017 ;

Il s'en suit que les parties sont liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques ;

En outre, il ressort de l'attestation en date du 15 novembre 2015 que le demandeur a exécuté son obligation en payant entièrement le coût total de l'immeuble ;

La société BATIM CI fait valoir qu'elle n'a pas pu procéder à la livraison de la villa du fait du réajustement du prix de l'immeuble dû à l'augmentation du coût des matériaux ;

Toutefois, le courrier informant le demandeur du réajustement du coût de la villa est intervenu le 28 novembre 2017, bien après la date de livraison de la villa, de sorte que la défenderesse ne peut se prévaloir d'une quelconque augmentation du prix des matériaux pour justifier son inexécution ;

Au surplus, elle ne rapporte pas la preuve de l'augmentation du coût des matériaux dont elle se prévaut ;

Il résulte de tout ce qui précède que la défenderesse n'a pas exécuté son obligation, alors que monsieur YEBOUE Attoungbre Stéphane-Valéry a exécuté la sienne ;

Il y a lieu en application de l'article 1184 sus indiqué, de faire droit à la demande de monsieur YEBOUE Attoungbre Stéphane-Valéry en ordonnant à la société BATIM CI de lui livrer la villa objet du contrat de réservation ;

#### **Sur la demande relative à la formalisation de la vente**

Le demandeur sollicite qu'il soit fait injonction la société BATIM CI de prendre toutes les dispositions pour formaliser la vente de la villa intervenue devant notaire conformément au point III de leur convention ;

Le point III de ladite convention stipule que : « *La vente du bien immobilier ci-dessus désigné au paragraphe I aura lieu par acte authentique qui sera reçu par l'étude de Maître Patricia BRAUD-AHOUSSOU, Notaire à Abidjan.*

*Cette vente ne se fera qu'après paiement par le Réservataire de l'intégralité du prix de vente du bien immobilier figurant au paragraphe 1 du présent contrat ainsi que du paiement de l'intégralité des frais d'acquisition par le réservataire. » ;*

Il résulte de cette stipulation contractuelle que la vente de la villa litigieuse sera parfaite et la vente réalisée en cas de paiement du prix totale de la villa réservée et des frais de notaire ;

En l'espèce, il est constant que par le paiement de la totalité du prix de la villa litigieuse, monsieur YEBOUE Attoungbre Stéphane-Valéry a exécuté ses obligations contractuelles contenues dans le contrat de



réserveation contrairement à la société BATIM CI qui refuse de livrer la villa et formaliser la vente ;

En outre, la défenderesse ne rapporte pas la preuve que le demandeur a refusé de payer les frais de notaire ;

Il y a donc lieu en application de l'article 1134 du code civil qui impose aux parties contractantes d'exécuter de bonne foi leurs obligations et de la volonté des parties, contenues au point III du contrat de réserveation, de faire injonction à la société BATIM CI de prendre les dispositions nécessaires pour la formalisation de la vente devant notaire de la villa objet du contrat de réserveation ;

### **Sur l'astreinte**

Le demandeur prie le tribunal de condamner la société BATIM CI à lui livrer la villa sous astreinte comminatoire de 200.000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ;

L'astreinte a pour but de vaincre la résistance d'un débiteur récalcitrant ;

En l'espèce, il ressort des courriers en date des 11 janvier et 18 janvier 2019 que le demandeur a, avant la saisine du tribunal, notifié à la défenderesse son opposition au réajustement du coût de la villa et l'a invité à la lui livrer ;

Il est constant qu'en dépit de ces interpellations, la société BATIM CI ne s'est pas exécutée ;

Il s'en induit que la société BATIM CI oppose une résistance à livrer à monsieur YEBOUA Attoungbre Stéphane-Valéry la villa objet du litige ;

Dès lors, il y a lieu d'ordonner l'exécution de la présente décision sous astreinte comminatoire de cent mille (100.000) francs CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ;

### **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 monsieur YEBOUE Attoungbre Stéphane-Valéry ;

L'y dit bien fondé ;



Ordonne à la société BATIM CI de lui livrer la villa duplex de 04 pièces sise au sein de son programme immobilier dénommé « LES RESIDENCES PALMYRES ROUTE DE BASSAM », objet du contrat de réservation liant les parties, sous astreinte comminatoire de cent mille (100.000) FCFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ;

Ordonne également à la société BATIM CI de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'effet de formaliser la vente de l'immeuble devant le notaire ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N° 026: 00282820

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 28 JUN 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 50  
N° 1030 Bord 388, 35

REÇU : Dix huit mille francs

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

