

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 MAI 2019

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0699/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 08/05/2019

Affaire :

Monsieur DIOMANDE MOUSSA
ELIAS FARAKHAN

(SCPA N'GOAN-ASMAN & ASSOCIES)

C/

LA SOCIETE ALLIANCES COTE
D'IVOIRE

(Cabinet JEAN FRANCOIS
CHAUVEAU)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan ;

L'y dit partiellement fondé ;

Ordonne à la société ALLIANCES COTE D'IVOIRE dite ALLIANCES CI de se conformer au contrat de réservation liant les parties en livrant à monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan un logement correspondant aux caractéristiques suivantes : 2 chambres, un salon, une cuisine, une salle d'eau et un WC distinct de la salle d'eau ;

Dit que la présente décision sera exécutée sous astreinte comminatoire de cinquante mille (50.000) francs CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.



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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et madame ABOUT OLGA, Assesseurs ;
Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

Monsieur DIOMANDE MOUSSA ELIAS FARAKHAN, né le 21 novembre 1972 à Abidjan, chef d'entreprises, domicilié Abidjan Cocody Riviera ;

lequel fait élection de domicile à la SCPA N'GOAN-ASMAN & ASSOCIES, Avocats à la Cour, demeurant 37 rue de la canebière, cocody, 01 BP 3361 Abidjan 01;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE ALLIANCES COTE D'IVOIRE (ALLIANCES CI), société anonyme au capital de 10.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan plateau, Angle Boulevard de la République, avenue marchand, immeuble JECEDA entrée E, appartement E 51, 5^e étage, 17 BP 1267 Abidjan 17, pris en la personne de son représentant légal, monsieur BAH OUSMANE, son directeur général, domicilié audit siège social ;

Laquelle a élu domicile au cabinet JEAN FRANCOIS CHAUVEAU, Avocat à la Cour, 01 BP 3586 Abidjan 01, tél : 20 25 25 70, fax 20 25 25 80 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 février 2019, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOËL, et la cause a été envoyée à l'audience publique du 27 mars 2019 pour être mise délibérée.

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

A l'audience du 27 mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08 mai 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Oui 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 DIOMANDE Moussa Elias Farakhan a fait servir assignation à la société ALLIANCES COTE D'IVOIRE dite ALLIANCES CI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 27 février 2019, aux fins d'entendre :

-ordonner à la société ALLIANCES CI de se conformer au contrat de réservation les liant en lui délivrant un logement correspondant aux caractéristiques suivantes : 2 chambres + 1 salon + 1 cuisine + 1SDD + 1WC, et ce, sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir et à défaut, condamner la société ALLIANCES CI à lui payer la somme de 5 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

- condamner la société ALLIANCES CI aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de la SCPA N'GOAN, ASMAN & ASSOCIES, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan explique qu'il a conclu le 3 avril 2014 avec la société ALLIANCES CI, un contrat de réservation portant sur un appartement référencé AKWSGH01I07 A09, dans une de leur opération immobilière dénommée « *Les Résidences AKWABA* » sise à Ebimpé-Anyama route d'Adzopé, pour un montant de douze millions sept cent mille (12.700.000) francs FCFA ;

Il ajoute que l'article 2 alinéa 1 de ce contrat de réservation indique que l'appartement est composé de « deux chambres+1 salon+cuisine+1SDD+1lWC » d'une superficie approximative d'architecte de 52 m² à distraire par voie de copropriété de la propriété originelle » ;

Il poursuit que, par courrier en date du 22 janvier 2018, il a été invité à se rapprocher de Maître Christine Nanou, Notaire à Abidjan pour le paiement et la signature de l'acte notarié, toutefois, relève-t-il, le logement pour lequel il lui était demandé de payer et signer l'acte notarié est différent de celui ayant fait l'objet du contrat de réservation ;

Selon lui, le logement objet du courrier sus indiqué est constitué de 2 chambres+salon+ 1SDD+cuisine ce qui induit que la société ALLIANCES CI n'a pas prévu dans ledit logement, 1 WC distinct mais une salle d'eau comprenant un WC, changeant ainsi unilatéralement les termes de leur contrat ;

Il souligne que des appartements avec des WC distincts existent bien sur le site, mais par la suite, au regard certainement de l'engouement suscité par son opération, la défenderesse a augmenté le coût de ce type de maison et construit des appartements avec un seul WC dans la salle de bain pour les attribuer à ceux qui, comme lui, à l'origine avaient opté pour les appartements de 12 500.000 FCFA ;

Il soutient que, contrairement aux allégations de la société ALLIANCES CI, il a visité l'appartement qu'il a réservé, qui comportait bien une salle d'eau avec WC et douche et un WC visiteur ;

Ainsi, poursuit-t-il, par courrier en date du 26 février 2018, il a demandé à la défenderesse de se conformer aux termes du contrat de réservation, toutefois, son courrier est demeuré sans réponse ;

Il précise que de ce fait, il n'a pas encore signé l'acte notarié et n'a pu en conséquence entrer en possession de son bien, ce qui lui cause un préjudice ;

Estimant que la société ALLIANCES CI n'a pas respecté son obligation de lui délivrer un logement conforme à leur contrat de réservation, il prie le Tribunal de lui ordonner de lui délivrer un logement composé de 2 chambres + 1 salon + 1 cuisine + 1SDD + 1WC, et ce, sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la décision et à défaut, sur le fondement de l'article 1147 du code civil, la condamner à lui payer la somme de 5.000.000 FCF à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, la société ALLIANCES CI fait valoir que dans le cadre du programme de construction de logements sociaux initié par l'Etat de Côte d'Ivoire, elle a lancé une opération immobilière visant la construction d'appartements sociaux de deux (2) à quatre (4) pièces dont les coûts varient de neuf millions (9 000 000) de francs CFA à dix-sept millions deux cent mille (12.700 000) francs CFA ;

Elle précise que dès la souscription, elle a organisé des entretiens préalables avec les adhérents au programme au cours desquels, ses commerciaux leur ont expliqué les conditions à remplir pour souscrire, leur ont remis des flyers et des dépliants et leur ont décrit les différents types d'appartements;

Selon elle, il ressort de ces documents que les appartements de trois (3) pièces comportant 2 chambres, un salon, une cuisine et une salle de bain avec ses toilettes sont décrits de la façon suivante : 2 chambres +1 salon + cuisine +1SDD +1WC ;

Elle indique qu'elle s'est non seulement conformée à son cahier de charges

arrêté avec l'Etat de Côte d'Ivoire mais, a construit exactement les appartements décrits dans les contrats de réservation ; Aussi, dit-elle, tous les appartements de trois (3) pièces sont construits selon le même plan et tous les autres souscripteurs ont reçu leur appartement et signé leur contrat de vente ;

Alléguant que monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan fait une mauvaise interprétation du contrat qui les lie, elle demande au tribunal de le débouter de sa demande ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société ALLIANCES 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 CFA 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 CFA »;*

En l'espèce, le demandeur prie le tribunal d'ordonner à la société ALLIANCES CI de se conformer au contrat de réservation les liant et à défaut, de la condamner à lui payer la somme de 5 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

La demande étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan a été initiée dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la livraison d'un appartement conforme au contrat de réservation

Monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan explique qu'alors qu'il a réservé un appartement composé de deux chambres + 1 salon+cuisine+1SDD+1WC distinct, la défenderesse lui a livré un appartement constitué de deux chambres+1 salon+ 1SDD+ une cuisine et n'a pas prévu un WC distinct ;

Il prie donc le tribunal de lui ordonner de se conformer au contrat qui les lie ;

La société ALLIANCES CI argue que monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan fait une mauvaise interprétation du contrat et que la description de l'appartement ainsi faite : «*2 chambres + 1 salon + 1 cuisine + 1SDD + 1WC*» ne signifie pas que l'appartement devait contenir un WC distinct de la salle d'eau ;

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 ; Elles doivent être exécutées de bonne foi* » ;

Il ressort de cette disposition que les parties doivent tout mettre en œuvre pour exécuter les obligations qu'elles se sont elles même fixées ;

En l'espèce, il résulte du contrat de réservation en date du 03 avril 2014 liant les parties que la société ALLIANCE CI s'est engagée à livrer au demandeur un appartement composé de « *2 chambres+1 salon+cuisine+1SDD+1 WC* », en contrepartie pour celui-ci de payer la somme de 12.700.000 FCFA ;

Il ressort de cette description que ledit appartement comporte deux chambres, un salon, une cuisine, une salle d'eau et un WC distinct, c'est-à-dire séparé de ladite salle d'eau ;

Toutefois, il est acquis aux débats que la société ALLIANCES CI a livré à monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan un appartement composé deux chambres, un salon, une cuisine, une salle d'eau comprenant le WC distinct ;

La défenderesse explique que les appartements de trois (3) pièces décrits de la façon suivante : *2 chambres +1 salon + cuisine + 1SDD +1WC* renvoient à des logements comportant 2 chambres, un salon, une cuisine et une salle de bain avec ses toilettes ;

Cependant, selon la terminologie de l'immobilier, la salle d'eau est dans un lieu d'habitation, une pièce dans laquelle peuvent être effectuées les opérations d'hygiène corporelle (prendre une douche, se laver les mains et le visage etc..) ; ce qui implique que la salle d'eau ne contient pas nécessairement un WC, même si celui-ci peut y être intégré ;

Il s'ensuit que le contrat liant les parties doit expressément spécifier que le

renvoyant pas nécessairement comme le prétend la défenderesse à une salle d'eau avec des toilettes ;

En l'espèce, le tribunal constate à l'examen du contrat liant les parties, que la société ALLIANCES CI s'est engagée à livrer au demandeur une maison contenant une salle d'eau et un WC, ce qui signifie que le WC n'est pas intégré dans la salle d'eau ;

En outre, il ressort du courrier en date du 22 janvier 2018 de maître Maître Christine Nanou, notaire désigné par la société ALLIANCES CI dans le cadre du programme immobilier sus invoqué qu'elle invite monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan au paiement et à la signature de l'acte de vente d'un logement « d'une consistance de « 2 chambres+1 salon+cuisine+1SDD » dont il est réservataire ;

Ce qui induit que la société ALLIANCES CI contrairement à ce qu'elle tente de faire croire fait bien une distinction entre un appartement comportant un WC distinct, tel que décrit dans le contrat de réservation litigieux et un autre qui n'en comporterait pas un, tel que mentionné dans le courrier sus invoqué ;

Il s'ensuit que la société ALLIANCES CI n'a pas rempli son obligation consistant à livrer à monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan un appartement conforme à celui qu'il a réservé ;

Dans ces conditions, il y a lieu de faire droit à la demande de celui-ci et de lui faire injonction de se conformer au contrat de réservation liant les parties en livrant au demandeur un logement correspondant aux caractéristiques suivantes : 2 chambres + 1 salon + 1 cuisine + 1SDD + 1WC distinct de la salle d'eau ;

Sur l'astreinte

Le demandeur prie le tribunal de condamner la société ALLIANCES CI à s'exécuter sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard ;

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

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier notamment du courrier en date du 26 février 2018, que la société ALLIANCES CI oppose une résistance à se conformer aux termes du contrat de réservation conclu avec monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan ;

Il y a lieu dans ces conditions d'ordonner l'exécution de la présente décision sous astreinte comminatoire de cinquante mille (50.000) francs CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision et de débouter le demandeur du surplus de cette demande ;

Sur les dépens

La société ALLIANCES CI 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 DIOMANDE Moussa Elias Farakhan ;

L'y dit partiellement fondé ;

Ordonne à la société ALLIANCES COTE D'IVOIRE dite ALLIANCES CI de se conformer au contrat de réservation liant les parties en livrant à monsieur DIOMANDE Moussa Elias Farakhan un logement correspondant aux caractéristiques suivantes : 2 chambres, un salon, une cuisine, une salle d'eau et un WC distinct de la salle d'eau ;

Dit que la présente décision sera exécutée sous astreinte comminatoire de cinquante mille (50.000) francs CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°Q6: 00282821

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....02...Mai..2010.....

REGISTRE A.J. Vol.....45.....F°.....51.....

N°.....1054.....Bord.....396.....05.....

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre