

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 0801/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 29/05/2019

Affaire :

MONSIEUR SEY AKA ARTHUR-  
VENANCE

(Maître BINATE BOUAKE)

C/

LA SOCIETE BATIM-CI

(SCPA EFFI & ASSOCIES)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur SEY  
Aka Arthur-Venance ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résolution du contrat de  
réservation en date du 13 juin 2017 liant les  
parties ;

Condamne la société BATIM-CI à payer à  
monsieur SEY Aka Arthur-Venance la somme  
de 5.900.000 FCFA à titre de restitution du  
reliquat de l'acompte versé pour l'acquisition  
de la villa de 05 pièces type duplex, objet du  
lot n°07, du programme immobilier  
dénommé RESIDENCE PALMYRE  
BASSAM ;

Ordonne l'exécution provisoire de la  
décision nonobstant toutes voies de  
recours ;

Condamne la société BATIM-CI aux dépens  
de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 29 mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle  
siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON JOËL, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA  
CHRISTOPHE, BERET ADONIS, Assesseurs ;

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

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

MONSIEUR SEY AKA ARTHUR-VENANCE, majeur de  
nationalité Ivoirienne, Comptable, demeurant à Abidjan  
Cocody-Angré, téléphone: 09 86 03 80 ;

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître BINATE BOUAKE,  
Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan sis à Abidjan Treichville, Arras 4,  
immeuble BICICI, 1<sup>er</sup> étage, porte 1, 05 BP 2240 Abidjan 05,  
Téléphone : 21 24 50 51, Email : [cabbouakebinate@yahoo.fr](mailto:cabbouakebinate@yahoo.fr);

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE BATIM-CI, SA, au capital de 110.000.000FCFA,  
RCCM Abidjan, N°CI-ABJ-1991-B-152.80, N°CC8903507 H, dont le  
siège est à Cocody-Angré, face au jubilé Saint Ambroise, 21 BP1970  
Abidjan 21 ;

Ayant élu domicile en l'Etude de la SPCA EFFi & Associés, N°  
CC : 0911316T-Régime réel normal-Centre d'Impôt : CME Plateau, N°  
compte Banque SIB CI 007 01030 056045800100 11, 25 BP 1908  
Abidjan 25- Immeuble Tropic 3-Abidjan Plateau, Tel : +(225)20 21 57

Défenderesse ;



29 05 19

Cm. n. Boute

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 13 Mars 2019, 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 10 Avril 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré au 22 Mai 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 29 Mai 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur 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 12 février 2019, monsieur SEY Aka Arthur-Venance a fait servir assignation à la société BATIM-CI d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, le 13 mars 2019, aux fins d'entendre :

-constater la résolution du contrat de réservation conclut entre les parties ;

condamner la société BATIM-CI S.A, à lui payer la somme de cinq millions neuf cent mille francs (5.900.000) FCFA représentant le reliquat de l'acompte versé au titre de l'acquisition d'une villa ;

ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

condamner la société BATIM-CI S.A aux entiers dépens;

Au soutien de son action, monsieur SEY Aka Arthur-Venance expose que, suivant contrat en date du 13 juin 2017, il a réservé auprès de la société BATIM-CI une villa de 05 pièces type duplex objet du lot n°07 dans le cadre de son programme immobilier dénommé RESIDENCE PALMYRE BASSAM pour un coût de cinquante-cinq millions sept cent soixante et un mille deux cent (55.761.200) francs FCFA ;

Il ajoute que la villa devait lui être livrée sauf cas de force majeure dans le courant du 4<sup>e</sup> trimestre de l'année 2018 après paiement du coût total ;

Il soutient qu'il a versé au total la somme de 11.400.000 FCFA à titre d'acompte et, contre toute attente, par courrier du 27 novembre 2017, la défenderesse l'a informé du réajustement du coût de la villa à la somme de 95.000.000 FCFA ;

Ainsi, argue-t-il, par courrier du 23 février 2018, il a informé la société BATIM-CI qu'il se désiste et a réclamé l'acompte versé au titre de l'acquisition de la villa ;

Il relève qu'elle ne s'est pas opposée et lui a proposé de le faire après avoir trouvé un nouveau réservataire ;

Il fait noter que la défenderesse a cédé la villa à un tiers, toutefois, elle lui a versé la somme de 5.500.000 FCFA et reste lui devoir 5.900.000 FCFA qu'elle refuse de lui payer en dépit de toutes ses réclamations ;

Il fait remarquer que, conformément à l'article 20 de la loi n°99-478 du 2 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière, le prix normal du dépôt de garantie représente 5% du prix prévisionnel, soit 2.788.060 FCFA ;

Or, soutient-il, il a versé le 13 juin 2017 à la société BATIM-CI, à la signature de son contrat de réservation le montant de 10.900.000 FCFA francs CFA ;

Il prétend que ce montant est largement supérieur au montant prescrit et constitue une violation des dispositions de la loi sus invoquée ;

Il explique que le taux d'augmentation de l'immeuble est de 70%, donc largement supérieure au taux légal prévu par le texte sus invoqué qui est de 5% ;

Pour toutes ces raisons, il demande au tribunal de prononcer la résolution du contrat qui les lie et de condamner la défenderesse à lui payer la somme de cinq millions neuf cent mille francs (5.900.000) FCFA représentant le reliquat de l'acompte versé au titre de l'acquisition de la villa ;

En réplique la société BATIM-CI fait valoir que suite à son désistement, le demandeur l'a mise en demeure de lui restituer sans délai la totalité de la somme versée dans le cadre de leur contrat de réservation ;

Pourtant, indique-t-elle, ledit contrat prévoit qu'en cas de désistement quel qu'en soit le motif, le remboursement se fera trois mois après la revente du logement à un nouvel acquéreur, qui devra lui verser une somme équivalente au montant payé par le réservataire ;

Elle prétend que le demandeur ne peut pas invoquer les dispositions générales de la loi sus invoquée alors qu'ils ont convenu de "dispositions spéciales" à travers leur contrat de réservation ;

Estimant que le demandeur a violé les dispositions du contrat de réservation ainsi que celles de l'article 1134 du code civil sur la force obligatoire des conventions, il prie le tribunal de le débouter de sa demande ;

## **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 sollicite la résolution du contrat qui le lie à la société BATIM-CI et sa condamnation à lui payer la somme de 5.900.000 FCFA représentant l'acompte versé au titre de l'acquisition de la villa litigieuse ;

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

### **AU FOND**

#### **Sur la résolution du contrat de réservation**

Le demandeur sollicite la résolution du contrat qui le lie à la défenderesse au motif que ladite société a augmenté de façon unilatérale le coût du logement alors qu'il a payé un acompte de 11.400.000 FCFA sur le prix total du coût de l'immeuble ;

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 l'inexécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique peut entraîner la résolution dudit contrat si l'autre partie en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier, notamment du contrat de réservation en date du 13 juin 2017, que la société BATIM-CI s'est engagée à livrer à monsieur SEY Aka Arthur-Venance, dans le quatrième trimestre de l'année 2018, une villa de 05 pièces dans son programme immobilier dénommé « RESIDENCE PALMYRE BASSAM », contre paiement de la somme de 55.761.200 FCFA payable comptant ;

La parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes consistant pour le demandeur au paiement du prix de la villa réservée et pour la société BATIM-CI en la livraison de ladite villa ;

Il ressort du courrier non contesté en date du 1<sup>er</sup> mars 2018 que le demandeur a versé à la société BATIM CI, la somme de 11.400.000 francs CFA à titre d'acompte pour l'acquisition de la villa ;

Il est également constant à l'analyse des pièces du dossier notamment du courrier en date du 27 décembre 2018 que la société BATIM-CI a procédé unilatéralement à la hausse du coût de la villa réservée, alors que monsieur SEY Aka Arthur-Venance effectuait des paiements ;

La société BATIM-CI prétend que les parties ont prévue dans leur contrat qu'en cas de hausse du prix des matériaux, elle procéderait à une augmentation du prix de la villa réservé ;

Toutefois, celle-ci ne produit au dossier aucun élément pour attester de l'augmentation du prix desdits matériaux ;

Il est non moins constant à l'analyse des pièces du dossier que le désistement du demandeur de l'opération résulte de cette augmentation du prix de la villa ;

Dès lors, en se désistant de l'opération suite à la hausse unilatérale du prix de la villa par la défenderesse, le demandeur n'a commis aucune faute ;

Il résulte de tout ce qui précède que la défenderesse n'a pas exécuté sa part d'obligation, alors que le demandeur a exécuté la sienne ;

Il y a lieu en application des dispositions sus indiquées, de faire droit à la demande de monsieur SEY Aka Arthur-Venance et d'ordonner la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

#### **Sur la demande en paiement de l'acompte**

Monsieur SEY Aka Arthur-Venance sollicite la condamnation de la

société BATIM-CI à lui restituer la somme de 5.900.000 FCFA représentant le reliquat de l'acompte qu'il lui a versé au titre du contrat ;

Aux termes de l'article 1134 du code civil, « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* »

Il ressort de cette obligation que les parties doivent tout mettre en œuvre pour exécuter les obligations auxquelles elles se sont soumises ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse du courrier en date du 1<sup>er</sup> mars 2018, que suite au désistement de monsieur SEY Aka Arthur-Venance, la défenderesse s'est engagée à restituer le montant de l'acompte après enregistrement d'une nouvelle réservation de l'immeuble ;

La défenderesse soutient qu'il ressort de l'article VII-2-2 de leur contrat qu'en cas de désistement quel qu'en soit le motif, le remboursement se fera trois mois après la revente du logement à un nouvel acquéreur qui devra lui verser une somme équivalente au montant payé par le réservataire ;

Or, il est constant qu'elle lui a versé un acompte de 5.400.000 FCFA de sorte qu'elle reste devoir un reliquat de 5.900.000 FCFA que le demandeur réclame ;

Il s'en induit que la condition à laquelle était soumise la restitution de l'acompte a été remplie et que la défenderesse ne peut plus désormais l'évoquer ;

Il convient dès lors, de dire monsieur SEY Aka Arthur-Venance bien fondé en sa demande et de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 5.900.000 FCFA ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

*1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;*

*2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*

*3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit*

dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

La convention en cause ayant été résolue, la détention de la somme de 5.900.000 francs CFA versée par monsieur SEY Aka Arthur-Venance à la société BATIM-CI ne se justifie plus ;

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision pour ce montant, nonobstant toutes voies de recours ;

### Sur les dépens

La société BATIM-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 SEY Aka Arthur-Venance ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date du 13 juin 2017 liant les parties ;

Condamne la société BATIM-CI à payer à monsieur SEY Aka Arthur-Venance la somme de 5.900.000 FCFA à titre de restitution du reliquat de l'acompte versé pour l'acquisition de la villa de 05 pièces type duplex, objet du lot n°07, du programme immobilier dénommé RESIDENCE PALMYRE BASSAM ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société BATIM-CI 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. /.

$1,5\% \times 5.900.000 = 88.500$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 23 mai 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 57

N° 1193 Bord 449 / 01

DEBET : Quatre Vingt huit mille cinq cent Fois

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

*afornata*

19/07/19

