

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0840/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 29/05/2019

Affaire :

Monsieur ASSANE HAMED
MAURICE COULIBALY

(Société d'Avocats JURISFORTIS)

C/

LA SOCIETE IVOIRIENNE
DEVELOPPEMENT dite I.D

(Maitre ALAIN KOFFI)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejette la fin de non-recevoir tirée de
l'autorité de la chose jugée ;

Déclare recevable l'action principale de
monsieur ASSANE Hamed Maurice
COULIBALY et la demande
reconventionnelle de la société
IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite
I.D SARL ;

Dit monsieur ASSANE Hamed Maurice
COULIBALY mal fondé en l'état en sa
demande de résolution de contrat et de
paiement de la somme de 14.500.000
FCFA ;

L'en déboute en l'état ;

Le dit mal fondé en sa demande de
paiement de dommages et intérêts ;

L'en déboute ;

Dit la société IVOIRIENNE
DEVELOPPEMENT dite ID, SARL mal
fondée en sa demande en paiement de
dommages et intérêts ;

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 ASSANE HAMED MAURICE COULIBALY, Chef de
Service des Moyens Généraux, né le 22 Septembre 1969 à Abidjan,
de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Yopougon ;

Lequel a pour conseil, la Société d'Avocats JurisFortis, Avocats près
la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Cocody les II
Plateaux, Rue des Jardins, quartier Sainte Cécile, Rue J 59, Villa N°
570, 01 BP 2641 Abidjan 01, Tél : 22 42 92 17 ; Fax: 22 42 83 91 ;
téléphone: 01 21 32 86

Demandeur;

part ;
Et ;

D'une

LA SOCIETE IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite I.D,
SARL dont le siège social est à Abidjan-Cocody les II Plateaux, 2^{ème}
tranche immeuble IDI, lot n° 2337/G, ilot n° 204bis, 06 BP 6486
Abidjan 06, téléphone : 22-41-18-66, prise en la personne de son
gérant, Monsieur Konan Kouacoud Roger, demeurant es qualité
audit siège social ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître **Alain Koffi**, Avocat à la
Cour, Grand-Bassam, Mockeyville, place MTN, Immeuble Yemina,
2^{ème} étage, BP 706 Grand Bassam, Tel : 22-45 47 76, Cellulaire : 78
19 67 45, Email : kalain648@gmail.com;

Défenderesse ;

D'autre part ;



6 L'en déboute ;

* Condamne le demandeur aux dépens de l'instance.

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 pour décision être rendue le 22 mai 2019;

Lequel délibéré a été prorogé au 29 mai 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

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 en date du 25 février 2019, monsieur ASSANE Hamed Maurice COULBALY a fait servir assignation à la société IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite I.D, SARL d'avoir à comparaître par devant le tribunal de ce siège, le 13 mars 2019, aux fins d'entendre :

-prononcer la résolution du contrat conclu entre les parties

-condamner la société ID, SARL et monsieur KONAN Kouacoud Roger, son gérant, à lui payer la somme de 14.500.000 FCFA au titre du solde des transactions financières effectuées pour l'acquisition d'une villa qu'il a réservée et 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

-condamner la société Ivoirienne de Développement dite I.D, SARL aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur ASSANE Hamed Maurice COULBALY explique que, courant année 2011, il a conclu avec la société Ivoirienne de Développement dite I.D, SARL, deux contrats de réservation en vue de l'acquisition des villas N° 54 et 120 de l'opération immobilière dénommée RESIDENCE BELLE VUE ;

Il fait savoir qu'il a versé pour la villa N°54 un acompte de 14.500.000 FCFA et 5.500.000 FCFA pour la villa N° 120 ;

Il ajoute qu'ayant appris que le gérant de la société Ivoirienne de

Développement dite I.D SARL arnaquait certains souscripteurs en remettant en cause l'authenticité des reçus de paiement qu'elle a elle-même délivrés, il a renoncé à l'acquisition de la villa N° 120 ;

Ainsi, poursuit-t-il, par courrier en date du 12 janvier 2012, il a informé la société Ivoirienne de Développement dite I.D, SARL de sa décision et lui a demandé de reporter les paiements effectués dans le cadre de l'acquisition de la villa N°120 au règlement du solde de la villa N° 54 ;

Il allègue que les paiements cumulés s'élèvent à la somme totale de 20.000.000 FCFA, représentant le coût de la villa N°54 qui devait lui être livrée depuis courant année 2011 ;

Toutefois, il fait savoir qu'en dépit de ses relances, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Il fait remarquer qu'une telle attitude s'analyse en une inexécution du contrat de sa part ayant pour conséquence, le paiement de dommages et intérêts ;

Il relève que, le 15 février 2013, il a saisi le doyen des juges d'instruction du Tribunal de Première d'Instance d'Abidjan d'une plainte avec constitution de partie civile pour escroquerie qui s'est soldée le 29 novembre 2016 par une ordonnance de non-lieu, confirmée en appel, suivant arrêt N° 184 du 08 novembre 2017 ;

C'est pourquoi, il sollicite la résolution de la convention de réservation de la villa N°54, la restitution de la somme de 14.500.000 F CFA représentant le reliquat de la somme versées à la défenderesse et sa condamnation à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

Réagissant aux répliques de la défenderesse, il fait remarquer que les conditions de l'article 1351 du code civil relatives à l'identité de l'objet et de la cause ne sont pas réunies de sorte que le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée ne peut valoir ;

Il souligne que l'objet de la procédure correctionnelle était la condamnation de la société IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite I.D SARL et monsieur KONAN Kouacoud Roger, son gérant pour escroquerie et dénonciation calomnieuse tandis qu'il réclame dans l'instance présente la résolution du contrat de réservation et le paiement de sommes d'argent ;

En outre, il fait savoir que l'élément générateur de la présente demande n'est pas un fait juridique mais un acte juridique ; notamment le contrat qui lie les parties et que contrairement à la prétention de la défenderesse, le contrat n'est pas un fait juridique mais un acte juridique ;

Il prie donc le tribunal de céans de prononcer la résolution du contrat qui les lie et de condamner la société ID, SARL ainsi que son gérant à lui restituer la somme de 14.500.000 FCFA et à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, la défenderesse, sur le fondement de l'article 1351 du code civil soulève in limine litis, l'irrecevabilité de l'action pour autorité de la chose jugée entre les procédures civiles et correctionnelles ;

Selon elle, les deux procédures ont le même objet, en l'occurrence le paiement de sommes d'argent à titre de remboursement et de dommages et intérêts ;

Elle ajoute que tant dans la procédure civile que dans la procédure correctionnelle, le demandeur sollicite réparation d'un préjudice qu'il aurait subi résultant de l'acquisition d'une somme d'argent ;

Elle en déduit qu'il y a identité de la cause de la demande puisqu'il s'agit du même fait juridique pouvant donner naissance au droit prétendu ;

Enfin, elle prétend que les parties sont restées identiques en leur même qualité, aussi bien dans la procédure correctionnelle que dans la procédure civile ;

Au fond, elle explique que, courant année 2011, ayant découvert que son ex directeur commercial monsieur KOUAME Marius s'était rendu coupable de détournements de sommes d'argent et de malversations financière, elle l'a licencié le 08 novembre 2011 ;

Elle déclare que, par jugement correctionnel N° 359 rendu le 22 janvier 2013, le tribunal de première instance d'Abidjan l'a déclaré coupable des faits d'abus de confiance à lui reprochés et l'a condamné à lui payer ainsi qu'à plusieurs autres victimes des sommes d'argent ;

Elle poursuit qu'à la suite, le demandeur a reconnu sa collusion frauduleuse avec son ex directeur général pour l'acquisition de la villa N° 54 et a conclu un contrat de réservation pour l'acquisition de la villa N° 120 de l'opération « Bellevue », pour un montant de 19.000.0000 FCFA ;

Elle souligne qu'à ce titre, il a fait un acompte de 5.500.000 FCFA et a convenu d'un échancier de paiement du solde ;

Elle fait savoir que contre toute attente, par courrier du 12 janvier 2012, soit seulement 10 jours après sa souscription, il l'a informé de son désistement pour l'acquisition de la villa N° 120 au profit de la villa N° 54 ;

Elle énonce que, par lettre en date du 13 janvier 2012, elle lui a fait savoir que le contrat était déjà conclu et qu'il devait se poursuivre ;

Elle révèle que monsieur ASSANE Hamed, a donc refusé de signer les deux exemplaires du contrat de réservation portant sur la villa N° 120 qu'il lui a présentés pour signature ;

Elle argue qu'elle l'a alors informé le 14 mai 2012 qu'il est déchu de sa souscription pour l'acquisition de la villa n°120 de l'opération « Bellevue » et qu'elle l'a invité à récupérer la somme de cinq millions cinq cent mille (5.500.000) francs CFA versée au titre de la souscription ;

Elle souligne toutefois, que le demandeur a refusé de récupérer le chèque préférant porter plainte ;

Elle fait observer que, contrairement aux prétentions de monsieur ASSANE Hamed, elle n'a jamais signé de contrat de réservation pour l'acquisition de la villa n°54 de l'opération « Belle Vue » ;

Elle explique que, conformément à l'article 1239 du code civil, le débiteur doit effectuer son paiement entre les mains de son créancier ou entre les mains d'un mandataire conventionnel, juridictionnel ou légal de celui-ci ;

Elle poursuit que le paiement fait à un tiers dépourvu de mandat n'est valable que si le créancier confirme ce paiement ou s'il en profite ;

Elle énonce que tous les reçus produits par monsieur ASSANE Hamed sont revêtus de la signature de l'ex-directeur commercial congédié, monsieur KOUAME Marius et que les sommes lui ont été versées en dehors de sa comptabilité ;

Elle prétend que le paiement fait par le demandeur entre les mains de monsieur KOUAME Marius, dépourvu de tout pouvoir en la matière n'est donc pas valable ;

Elle allègue que cette procédure a en réalité pour seule objectif de nuire à sa renommée, aussi, elle prie le tribunal de dire l'action de monsieur ASSANE Hamed irrecevable, subsidiairement le débouter de ses prétentions et reconventionnellement, le condamner à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société I.D, SARL 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 céans de prononcer la résolution du contrat qui les lie et de condamner la société I.D, SARL ainsi que son gérant à lui payer les sommes de 14.500.000 FCFA au titre de l'acompte versé pour l'acquisition de la maison et 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Reconventionnellement la défenderesse demande de condamner monsieur HASSANE Hamed Maurice COULIBALY à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

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

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée

La défenderesse plaide l'irrecevabilité de l'action pour autorité de la chose jugée au motif que le présent litige a déjà fait l'objet d'une ordonnance de non-lieu du juge d'instruction qui a été confirmée par la chambre d'accusation ;

Aux termes de l'article 1351 du code civil ;

Ledit article dispose que : *« l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties et formées par elles et contre elles en la même qualité. » ;*

Il résulte de ce texte que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif, lorsqu'il y a identité de cause, de parties et d'objet ;

L'autorité de la chose jugée est donc attachée aux seuls actes juridictionnels définitifs y compris ceux qui tranchent sur une exception de procédure ;

Il s'ensuit qu'elle ne s'applique pas aux décisions de non-lieu rendue par les juridictions d'instruction dans la mesure où, elles ont un caractère provisoire, celles-ci ne pouvant être remises en cause qu'en

cas de survenance de circonstances nouvelles ;

En l'espèce, la défenderesse fonde sa fin de non-recevoir de l'action sur l'ordonnance de non-lieu rendue par le juge d'instruction ;

Or, ladite ordonnance ne constitue pas une décision des juridictions de jugement devenue définitif ;

Ce moyen doit être rejeté ;

L'action principale ayant été initiée dans les formes et délais légaux, elles sont donc recevables ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle formulée par la société ID, SARL est connexe à l'action principale et lui sert de défense ;

Il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur la condamnation de monsieur KONAN Kouacoud Roger

Le demandeur prie le tribunal de condamner monsieur KONAN Kouacoud Roger à lui payer les sommes de 14.500.000 FCFA représentant l'acompte versé pour l'acquisition de la villa et 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Toutefois, il ressort de l'acte d'assignation en date du 25 février 2019 qui saisit le tribunal que celui-ci n'a pas été assigné dans la présente procédure ;

Or, l'acte d'assignation est l'acte de procédure par lequel, le demandeur invite le défendeur à comparaître devant la juridiction saisie ;

A défaut pour le demandeur de rapporter la preuve d'une telle invitation, il y a lieu de dire que monsieur KONAN Kouacoud Roger n'est partie à cette instance ;

Sur la résolution du contrat de réservation

Monsieur ASSANE Hamed demande au tribunal de prononcer la résolution du contrat de réservation portant sur la villa N° 54 de l'opération immobilière dénommée RESIDENCE BELLE VUE conclu avec la défenderesse puisqu'elle n'a pas exécuté son obligation de lui livrer la villa objet du contrat en 2011 ;

La défenderesse s'y oppose et fait savoir que le contrat de réservation concernant ledit immeuble ne l'engage pas puisqu'il a été conclu de manière frauduleuse entre le demandeur et monsieur KOUAME

Marius son ex-directeur commercial congédié ;

Toutefois, il est de jurisprudence établie que le mandant peut être engagé sur le fondement du mandat apparent, même en l'absence d'une faute susceptible de lui être reprochée, si la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs du mandataire est légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs ;

En l'espèce, il ressort de l'analyse des reçus produits par monsieur ASSANE Hamed qu'ils portent l'entête de la défenderesse, sont revêtus de son cachet et signés par monsieur Marius KOUAME, ex Directeur commercial de la société I.D SARL ;

En outre, la défenderesse ne rapporte pas la preuve qu'elle a notifié au demandeur le licenciement de monsieur KOUAME Marius son ex directeur commercial et que c'est en toute connaissance de cause qu'il a continué d'effectuer des versements entre ses mains ;

Or, il est établi que le demandeur a conclu avec monsieur KOUAME Marius un contrat de réservation portant sur la villa n° 54 du programme immobilier BELLE VUE ;

Il s'en induit que monsieur ASSANE Hamed Maurice a versé la somme de 14.500.000 FCFA à la société I.D SARL, entre le 07 février 2011 et le 28 novembre 2011 pour l'acquisition de la villa n° 54 du programme BELLE VUE et que les deux parties sont donc liées par ledit contrat ;

En outre, 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, que le demandeur s'est engagé à payer entre les mains de la défenderesse l'immeuble litigieux pour un coût de 20.000.000 FCFA et que celle-ci s'est engagée à lui livrer ledit immeuble ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes consistant pour le demandeur à payer le prix de la maison et

pour le défendeur à la lui livrer ;

Toutefois, le tribunal constate qu'il n'existe au dossier aucune pièce pour lui permettre d'apprécier les modalités ainsi que les délais de livraison de ladite villa ;

A défaut pour le tribunal de pouvoir apprécier une faute éventuelle commise par la société I.D, SARL, il y a lieu de dire la demande de monsieur ASSANE Hamed Maurice COULIBALY mal fondée en l'état et de l'en débouter en l'état ;

Sur la demande en paiement de l'acompte

Monsieur ASSANE Hamed Maurice COULIBALY sollicite la condamnation de la société I.D, SARL à lui rembourser la somme de 14.500.000 FCFA, représentant l'acompte qu'il lui a versé au titre du contrat de réservation portant sur la villa N° 54 de son programme immobilier dénommé RESIDENCE BELLE VUE ;

Il a été jugé que le demandeur est mal fondé en l'état à solliciter la résolution du contrat ;

Il s'en induit que le contrat demeure entre les parties ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire le demandeur mal fondé en sa demande en paiement et de l'en débouter ;

Sur les dommages intérêts

Le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA au titre des dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

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, la faute de la défenderesse dans l'exécution du contrat qui la lie à monsieur ASSANE Hamed n'a pas été établie ;

Il s'en induit que les conditions de l'article 1147 sus cité ne sont pas réunies en l'espèce ;

Il y a donc lieu de dire monsieur ASSANE Hamed Maurice COULIBALY mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

Sur la demande reconventionnelle

La défenderesse prie le tribunal de condamner le demandeur à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêt pour abusive et vexatoire ;

L'article 1382 du code civil dispose : « *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* » ;

Ce texte nécessite pour son application, la réunion de trois conditions, à savoir, la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

La demande en justice ne peut être source d'un fait générateur de dommages ouvrant droit à réparation, qu'autant que le titulaire de cette demande aura agi avec malveillance, dans un esprit purement chicanier ;

En l'espèce, il est constant que monsieur ASSANE Hamed Maurice COULIBALY a initié la présente action, en vue de la protection de ses droits découlant du contrat de bail le liant à la société I.D SARL ;

La société ID, SARL n'a à aucun moment rapporté la preuve que monsieur ASSANE Hamed Maurice COULIBALY, a agi avec une intention malveillante ;

Dès lors, la faute commise par monsieur ASSANE Hamed Maurice COULIBALY n'étant pas rapportée, il convient de déclarer la défenderesse mal fondée en sa demande et l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur ASSANE Hamed Maurice COULIBALY sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

Toutefois, il a été déclaré mal fondé en toutes ses demandes ;

Il y a donc lieu de dire sa demande sans objet et de la rejeter ;

Sur les dépens

Le demandeur succombe à l'instance ;

Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée ;

Déclare recevable l'action principale de monsieur ASSANE Hamed Maurice COULIBALY et la demande reconventionnelle de la société IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite I.D SARL ;

Dit monsieur ASSANE Hamed Maurice COULIBALY mal fondé en l'état en sa demande de résolution de contrat et de paiement de la somme de 14.500.000 FCFA ;

L'en déboute en l'état ;

Le dit mal fondé en sa demande de paiement de dommages et intérêts ;

L'en déboute ;

Dit la société IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite ID, SARL mal fondée en sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

L'en déboute ;

Condamne le demandeur 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. /.



11200282825

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 23.07.2019
REGISTRE A.J. Vol. 18 F° 37
N° 11200282825 Bord. 18/37
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
