

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, la cause a été mise en délibéré le 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 ;

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 1^{er} mars 2019, madame ZIRI Denise épouse CAMARA 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 17.000.000 FCFA au titre du solde des transactions financières effectuées pour l'acquisition de la villa N° 49 de son opération immobilière RESIDENCE BELLE VUE et 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la société Ivoirienne de Développement dite ID, SARL aux dépens ;

Au soutien de son action, madame ZIRI Denise épouse CAMARA expose que, le 09 mai 2007, elle a conclu avec la défenderesse un contrat de réservation dans le cadre de son opération immobilière dénommée RESIDENCE LES HEVEAS portant sur une villa de 04 pièces jumelées formant le lot N° 49 pour un coût total de 16.000.000 FCFA ;

Elle fait savoir qu'en exécution dudit contrat, elle s'est acquittée le 07 octobre 2009, de la somme de 9.000.000 FCFA ;

Elle souligne que sur recommandation de la défenderesse, elle a renoncé à l'opération immobilière RESIDENCE LES HEVEAS au profit de celle dénommée RESIDENCE BELLE VUE ;

Elle relève qu'elle a donc conclu un nouveau contrat de réservation portant sur la villa duplex N° 52 pour un montant de 20.000.000 FCFA ;

Elle fait observer que la somme de 9.000.000 FCFA dont elle avait eu

à s'acquitter dans le cadre de l'opération immobilière LES HEVEAS a été déduite de celle de 20.000.000 FCFA de sorte qu'elle restait devoir à la société ID, SARL la somme de 11.000.000 FCFA ;

A cet effet, poursuit-t-elle, elle s'est acquittée de la somme de 8.000.000 FCFA, soit au total la somme de 17.000.000 FCFA sur le montant total de 20.000.000 FCFA ;

Toutefois, fait-elle remarquer, la défenderesse ne lui a pas livré la villa fin mars 2012 comme convenu au motif que les reçus de paiement qu'elle a en sa possession sont des faux ;

Elle allègue qu'une telle conduite s'analyse en une inexécution par la défenderesse de son obligation contractuelle ;

Elle argue que le 15 février 2013, elle a saisi le doyen des juges d'instruction du Tribunal de Première d'Instance d'Abidjan d'une plainte avec constitution de partie civile contre la société IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite I.D SARL et monsieur KONAN Kouacoud Roger, son gérant 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 ;

Réagissant aux répliques de la défenderesse, elle fait remarquer que les conditions de l'article 1351 du code civil ne sont pas réunies en l'espèce de sorte qu'elle ne peut pas soulever l'autorité de la chose jugée ;

Ce moyen, dit-elle, ne peut donc pas prospérer ;

Elle souligne que l'objet de la procédure correctionnelle était la condamnation de la société I.D SARL et son gérant pour escroquerie et dénonciation calomnieuse tandis qu'elle réclame dans l'instance présente la résolution du contrat de réservation et le paiement de sommes d'argent ;

En outre, elle argue que la société IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite I.D, SARL ne rapporte pas la preuve qu'elle a déjà obtenu condamnation au paiement de la somme de 17.000.000 FCFA qu'elle lui réclame ;

C'est pourquoi, elle demande au tribunal de prononcer la résolution du contrat portant sur l'acquisition de la villa N° 52, de condamner la société I.D SARL et monsieur KONAN Kouacoud Roger, son gérant, à lui payer la somme de 17.000.000 FCFA au titre du solde des transactions financières effectuées pour l'acquisition de ladite villa sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard ;

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

Selon elle, les deux procédures ont le même objet, à savoir le paiement de sommes d'argent à titre de remboursement et de dommages et intérêts pour préjudice subi dans le cadre de la réservation d'un logement ;

Elle indique que mieux, la demanderesse a obtenu par arrêt

confirmatif N° 1141 du 16 juillet 2014, rendu par la cour d'appel d'Abidjan, la condamnation à son profit de la somme de 17.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

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

Enfin, elle soutient que les parties sont identiques en leur même qualité ;

Au fond, elle fait valoir que courant année 2007, madame ZIRI Denise épouse CAMARA a signé un contrat de réservation en vue de l'acquisition d'une villa dans son opération immobilière dénommée Fougères, moyennant paiement de la somme de 20.000.000 FCFA ;

Elle ajoute que l'exécution du contrat s'est passé sans heurt et la maison lui a été régulièrement livrée ;

Elle souligne que, de façon frauduleuse, celle-ci a versé à monsieur KOUAME Marius, son ex directeur commercial, la somme de 17.000.000 FCFA pour acquérir une autre villa au sein de l'opération dénommée BELLE VUE ;

Elle souligne qu'ayant découvert que son directeur commercial, monsieur KOUAME Marius s'était rendu coupable de plusieurs détournements de sommes d'argent et de malversations financières, elle a procédé à son licenciement, par lettre en date du *08 novembre 2011* ;

Elle poursuit qu'elle a ensuite porté plainte contre celui-ci, ainsi, par jugement correctionnel n°339 rendu le 22 janvier 2013, le Tribunal correctionnel l'a déclaré coupable des faits d'abus de confiance et l'a condamné à payer diverses sommes aux victimes dont la somme de dix-sept millions (17.000.000) de francs CFA à madame ZIRI Denise épouse CAMARA ;

Elle fait savoir que ledit jugement a été confirmé suivant arrêt n°1141 rendu le 16 juillet 2014 par la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Elle indique que contre toute attente, madame ZIRI Denise épouse CAMARA a porté plainte en date du *15 février 2013* contre elle et monsieur KONAN Kouacoud Roger, son gérant et s'est constituée partie civile devant le juge d'instruction du 5eme cabinet du tribunal de première instance d'Abidjan pour lui réclamer à nouveau des dommages et intérêts ;

Elle fait noter que par *ordonnance* rendue le *29 novembre 2016*, celui-ci a rendu une *ordonnance de non-lieu*, confirmé en appel, suivant arrêt N° 184 du 08 novembre 2017 ;

Elle relève qu'elle n'a jamais signé de contrat de réservation avec madame ZIRI Denise épouse CAMARA concernant un logement de l'opération « Belle Vue » encore moins de l'opération LES HEVEAS ;

Elle explique que tous les reçus de paiement produits par madame ZIRI Denise épouse CAMARA pour justifier l'existence d'un lien contractuel entre elles sont revêtus de la signature de l'ex-directeur commercial congédié, monsieur KOUAME Marius ;

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 et 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 recus produits par la demanderesse 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 précise que la demanderesse a plutôt usé de subterfuges pour acquérir un autre logement à moindre coût en se rendant coupable de collusion frauduleuse avec monsieur KOUAME Marius ;

Elle allègue que cette procédure n'a pour seule objectif que de nuire à sa renommée, pour toutes ces raisons, elle prie donc le tribunal de condamner la demanderesse à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à *titre* dommages et intérêts *pour* procédure abusive et vexatoire ;

DES MOTIFS EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite 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, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résolution du contrat portant sur l'acquisition de la villa N° 52, de condamner la société I.D, SARL et monsieur KONAN Kouacoud Roger, son gérant, à lui payer les sommes de 17.000.000 FCFA au titre du solde des transactions financières effectuées pour l'acquisition de ladite villa et 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Reconventionnellement la défenderesse demande de condamner madame ZIRI Denise épouse CAMARA 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 explique que madame ZIRI Denise épouse CAMARA a déjà saisi un juge d'instruction d'une plainte avec constitution de partie civile contre elle dans le cadre de la conclusion du contrat de réservation qui a donné lieu à une ordonnance de non-lieu confirmée par la chambre d'accusation ;

Elle estime qu'il y a donc autorité de la chose jugée entre les procédures civiles et correctionnelles ;

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 une exception de procédure ;

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

En l'espèce, la défenderesse fonde la 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 définitive ;

Il y a donc lieu de rejeter ce moyen comme étant mal fondé ;

Sur la recevabilité de l'action principal et de la demande reconventionnelle

L'action principale a été initiée dans les formes et délais légaux ;

Elle est recevable ;

La demande reconventionnelle de la société I.D, SARL est connexe à l'action principal et lui sert de défense ;

Il convient de la recevoir ;

AU FOND

Sur la condamnation de monsieur KONAN Kouacoud Roger

La demanderesse prie le tribunal de condamner monsieur KONAN Kouacoud Roger à lui payer les sommes de 17.000.000 FCFA représentant l'acompte versé pour l'acquisition de la villa N° 52 de l'opération immobilière dénommée RESIDENCE BELLE VUE et 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Toutefois, il ressort de l'acte d'assignation en date du 1^{er} mars 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 introductif d'instance par lequel, le demandeur invite le défendeur à comparaître devant la juridiction saisie ;

A défaut pour la demanderesse de rapporter la preuve d'une telle invitation, il y a lieu de dire que monsieur KONAN Kouacoud Roger n'est pas parties à la présente instance ;

Sur le résolution du contrat de réservation

Madame ZIRI Denise épouse CAMARA demande au tribunal de prononcer la résolution du contrat de réservation portant sur la villa N° 52 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 mars 2012 tel que prévue par les parties ;

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 madame ZIRI Denise épouse CAMARA et monsieur KOUAME Marius, son ex-directeur commercial licencié ;

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 n'est pas discuté que monsieur KOUAME Marius était le gérant de la société I.D, SARL au moment de la conclusion du contrat de réservation le 09 Mai 2007 par la demanderesse et qu'il a même conclu ledit contrat en sa qualité de gérant de ladite société ;

Il est également constant à l'analyse des reçus produits par madame ZIRI Denise épouse CAMARA qu'ils portent l'entête de la société I.D, SARL, sont revêtus de son cachet et signés par monsieur Marius KOUAME, son ex Directeur commercial ;

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

Il en résulte que c'est de bonne foi que madame ZIRI Denise épouse CAMARA a effectué les paiements entre les mains de ce dernier de sorte que la société I.D SARL reste tenue des engagements pris par monsieur KOUAME Marius à l'égard de la demanderesse ;

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 du contrat de réservation en date du 02 février 2011 produit au dossier de la procédure que la société I.D, SARL s'est engagée à livrer une villa à construire au plus tard fin mars 2012, à madame ZIRI Denise épouse CAMARA en contrepartie du paiement du prix de ladite villa d'un montant de 20.000.000 F CFA ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour la demanderesse au paiement du prix de la villa et pour la société I.D, SARL à la construction et à la livraison de ladite villa ;

Madame ZIRI Denise épouse CAMARA soutient qu'en dépit du paiement de la somme de 17.000.000 F CFA, la défenderesse ne lui a pas livré la villa réservée manquant ainsi à ses obligations contractuelles ;

Toutefois, le tribunal constate à l'examen du contrat de réservation liant les parties que celles-ci ont prévu au point 5 dudit contrat que la villa réservée ne serait « *livrée fin mars 2012 qu'après paiement complet du prix de vente du bien immobilier* » ;

Or, en l'espèce, aucune pièce du dossier n'atteste que madame ZIRI Denise épouse CAMARA a acquitté la somme de 20.000.000 F CFA représentant le prix de vente de la villa réservée ;

Dans ces conditions, à défaut pour elle de faire cette preuve, c'est à tort qu'elle reproche à la société I.D, SARL l'inexécution de ses obligations contractuelles ;

Il y a lieu de dire la demande en résolution du contrat de réservation liant les parties mal fondée et de la rejeter ;

Sur la demande en paiement de l'acompte

Madame ZIRI Denise épouse CAMARA sollicite la condamnation de la société I.D, SARL à lui rembourser la somme de 17.000.000 FCFA, représentant l'acompte qu'elle lui a versé au titre du contrat de réservation portant sur la villa N° 52 de son programme immobilier dénommé RESIDENCE BELLE VUE ;

Toutefois, il résulte du jugement correctionnel n°359 rendu le 22 janvier 2013, par le tribunal de première instance d'Abidjan, confirmé suivant arrêt n°1141 rendu le 16 juillet 2014 par la Cour d'Appel d'Abidjan que monsieur KOUASSI Marius a été condamné à lui payer ledit montant suite à sa constitution de partie civile relative à une poursuite exercée contre lui pour des faits d'abus de confiance dans le cadre de ce contrat de réservation ;

La demanderesse ayant obtenu condamnation au paiement dudit montant, il y a lieu de déclarer sa demande mal fondée et de la rejeter ;

Sur les dommages intérêts

La demanderesse 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 la demanderesse 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 a été sus jugé que la défenderesse n'a pas commis de faute dans le cadre de l'exécution du contrat de réservation litigieux ;

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 madame ZIRI Denise épouse CAMARA mal fondée en sa demande et de l'en débouter ;

Sur la demande reconventionnelle

La société ID, SARL prie le tribunal de condamner la demanderesse 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 madame ZIRI Denise épouse CAMARA 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 I.D SARL n'a à aucun moment rapporté la preuve qu'elle a agi avec une intention malveillante ;

Dès lors, la faute commise par madame ZIRI Denise épouse CAMARA n'étant pas rapportée, il convient de déclarer la défenderesse mal fondée en sa demande et l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Madame ZIRI Denise épouse CAMARA sollicite l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Toutefois, elle a été déclarée mal fondée en sa demande ;

La demande d'exécution provisoire est donc sans objet et doit être rejetée ;

Sur les dépens

La demanderesse succombe à l'instance ;

Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Dit que monsieur KONAN Kouacoud Roger n'est pas parties à l'instance ;

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

Déclare recevables l'action principale de madame ZIRI Denise épouse CAMARA et la demande reconventionnelle de la société IVOIRIENNE DEVELOPPEMENT dite I.D, SARL ;

Les y dit mal fondées ; les en déboute ;

Condamne la demanderesse 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°bulletin: 00282824

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 17 JUIN 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 56

N°..... 1158 Bord 440 1/14

REÇU : Dix huit mille francs

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

