

Affaire :

Monsieur KOUAME Amalaman

Gilbert

(Maître KOUADJO François)

Contre

La société BATIM-CI

DECISION :

Contradictoire

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la société Batim-CI ;

Reçoit l'action de Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation qui lie les parties ;

Condamne la société Batim-CI à restituer à Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert la somme de 68.105.000 FCFA perçue au titre dudit contrat et à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours en ce qui concerne le paiement de la somme de 68 105 000 F CFA ;

Condamne la société Batim-CI aux entiers dépens de l'instance

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 MAI 2019

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

**Madame TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

**Mesdames GALE DJOKO MARIA épouse DADJE, TUO ODANHAN AKAKO, Messieurs YAO YAO JULES, DICOH BALAMINE, DOSSO IBRAHIMA et DAGO ISIDORE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître GNAGAZA DJISSA César**, Greffier ;

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

**Monsieur KOUAME Amalaman Gilbert**, né le 28 janvier 1958 à Bongouanou, Colonel des Douanes, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie programme III rive gauche, 08 BP 558 Abidjan 08 ;

**Demandeur représenté par son conseil, Maître KOUADJO François**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Angle Aveneu Chady Rue Lecoeur Immeuble Chady Rez-de Chaussée, 01 BP 3701 Abidjan 01, tel : 20 21 41 93 ;

D'une part ;

Et ;

**La société BATIM-CI**, Société Anonyme au capital de 100.000.000 de francs CFA sise à Abidjan 21 BP 1970 Abidjan - 21 Cocody Angré prise en la personne de son représentant légal Monsieur Jérôme Courbon ;

**Défenderesse représentée par son conseil, SCPA EFFI & Associés**, Avocats à la Cour ;

D'autre part ;



Enrôlée le 12 Mars 2019 pour l'audience du 14 Mars 2019, l'affaire a été appelée et le Tribunal a ordonné une instruction, confiée au juge YAO YAO JULES pour y procéder et renvoyé la cause et les parties au 18 Avril 2019 pour retour après instruction;

Celle-ci a fait objet de l'ordonnance clôture N°539 en date du 10 Avril 2019 ;

Appelée le 18 Avril 2019, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 09 Mai 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENSIONS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier de justice daté du 05 mars 2019, Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert a fait servir assignation à la société Batim-CI aux fins de résolution de contrat et condamnation à lui payer les sommes de 68.105.000 FCFA à titre de remboursement et 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts, outre l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, il expose avoir souscrit en 2014 à l'opération immobilière du projet 45 Palmyre Bassam initiée par la société Batim-CI, en vue de l'acquisition de deux immeubles types pavillons duplexes 4 pièces évalués à 84.300.000 FCFA, à bâtir sur les lots 321 et 351 pour lesquels il a versé la somme totale de 68.105.000 FCFA ;

Il ajoute que depuis, la défenderesse n'a pas débuté les travaux et ce, malgré la sommation à elle faite et un constat d'huissier de justice attestant l'inexécution de son obligation ;

Ce retard fautif lui causant préjudice, il dit solliciter la résolution du contrat qui les lie, le remboursement des sommes versées et réparation ;

En réaction, la société Batim-CI soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut de règlement amiable préalable, en ce qu'elle assimile

contre-proposition », à une mise en demeure ;

Subsidiairement au fond, elle estime que ladite action ne peut prospérer au regard de la réglementation sur la vente d'immeuble à construire et les programmes immobiliers en vue de l'accession à la propriété ainsi que les droits et obligations respectifs du vendeur et de l'acquéreur ;

A cet effet, elle rappelle avoir en réalité signé avec le demandeur un contrat de réservation dans le cadre d'une vente immobilière sur plan ou vente en l'état futur d'achèvement, régie par la loi N° 99-478 du 02/08/1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière qui met à la charge du vendeur de retenir le bien immobilier choisi sur plan par le réservataire qui dépose une garantie, jusqu'à ce que la vente intervienne par acte notarié après le paiement complet du prix ;

Dans une telle hypothèse, renchérit-elle, l'article 5 de cette loi prescrit qu'à la signature, le vendeur, maître d'ouvrage des travaux jusqu'à leur achèvement, transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions au fur et à mesure de leur exécution sous réserve du paiement du prix corrélativement à l'avancement des travaux ;

Elle précise qu'en vertu de la loi susvisée, sa responsabilité ne pourrait être engagée que si le bien immobilier est vendu à une autre personne que le réservataire, ce qui en l'espèce, n'est pas le cas ;

Elle juge donc prématurée l'action du demandeur, qui n'étant pas maître d'ouvrage, ne peut intervenir dans le déroulement des travaux en faisant établir un procès-verbal de constat d'huissier, au demeurant sans valeur, comme n'ayant pas été enregistré aux impôts pour acquérir date certaine ;

Par ailleurs, elle fait observer que le retard dans le démarrage des travaux de l'ensemble du projet est dû à des aléas techniques indépendants de sa volonté et dont les solutions induisent des coûts supplémentaires significatifs ;

C'est pourquoi, elle conclut au rejet comme mal fondées de toutes les demandes de Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert ;

Ce dernier lui rétorque qu'il ne lui reproche pas d'avoir vendu les immeubles par lui réservés, mais de n'avoir pas, en cinq ans démarré les travaux alors que les aléas techniques allégués ne

sont pas insurmontables, encore que sur le site, un constat d'huissier de justice, dont la validité n'est liée à aucune condition d'enregistrement aux impôts, atteste que des édifices sont bien en cours de construction ;

Au demeurant, il fait noter qu'en violation des articles 9 et 19 de la loi qu'invoque Batim-CI elle-même, leur convention, purement verbale, n'a été passée ni devant notaire, ni précédée par un contrat de réservation ;

Toutefois, étant entendu qu'elle ne conteste pas les versements par lui faits, il estime que c'est à bon droit qu'il lui réclame remboursement ;

### **SUR CE**

#### **En la forme**

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

La défenderesse a eu personnellement connaissance de la procédure et a conclu ;

Il y a lieu de se prononcer par décision contradictoire ;

##### **Sur le taux du ressort**

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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 taux du litige est en partie indéterminé ;

Il convient en conséquence de statuer en premier ressort ;

##### **Sur la recevabilité**

La société Batim-CI excipe de l'irrecevabilité de l'action initiée par Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert, pour défaut de règlement amiable préalable, en ce qu'elle assimile le courrier du demandeur ayant pour objet « règlement amiable contre-proposition », à une mise en demeure ;

La partie litigieuse dudit courrier est ainsi libellée : « *Je vous prie de bien vouloir, amiablement, me reverser lesdites sommes immobilisées dans vos caisses soit au total la somme de 69.050.000 FCFA* »;

Contrairement aux allégations de la société Batim-CI, les termes de ce courrier ne comportent aucune sommation ou mise en demeure ;

Bien au contraire, ils sont conformes à l'esprit et à la lettre des articles 5 et 41 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce qui font de la tentative de règlement amiable une condition de saisine du tribunal de commerce ;

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité soulevé doit être rejeté ; L'action ayant été initiée dans le strict respect des exigences légales de forme et de délais, il convient de la recevoir ;

### **Au fond**

#### **Sur le bien-fondé des demandes**

##### ***S'agissant de la résolution du contrat de réservation***

Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert sollicite la résolution du contrat qui le lie à la société Batim-CI qui a failli à ses obligations ;

Cette dernière s'oppose à cette demande, arguant que sa responsabilité ne peut être engagée que si elle avait vendu les villas choisies sur plan par le demandeur qui ne peut non plus lui reprocher le retard dans le démarrage des travaux qui est dû à des circonstances indépendantes de sa volonté ;

S'il est vrai qu'en violation des articles 9 et 19 de la loi N° 99-478 du 02/08/1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière, la convention des parties n'a été passée ni devant notaire, ni précédée par un contrat écrit de réservation, il n'en demeure pas moins qu'ils ont conclu un accord qui est devenu leur loi au sens de l'article 1134 du code civil et en vertu duquel le demandeur a fait des versements non contestés par Batim-CI ;

En raison du caractère synallagmatique dudit accord, en contrepartie de l'obligation du demandeur, Batim-CI devait bâtir deux villas duplexes sur les lots 321 et 351 ;

L'obligation principale qui lui incombait était de bâtir lesdites villas, celle de s'interdire de les céder à des tiers n'étant que secondaire ;

L'article 1184 du code civil dispose : « *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'infère de cette disposition que la faute qui engage la responsabilité contractuelle et peut emporter la rupture des liens contractuels réside dans l'inexécution par l'une des parties à un contrat synallagmatique, de l'obligation mise à sa charge ;

En la présente cause, la défenderesse qui reconnaît l'inexécution de sa part d'obligation invoque des circonstances indépendantes de sa volonté ;

La force majeure est définie comme la circonstance exceptionnelle, étrangère à la personne de celui qui l'éprouve, et qui a eu pour résultat de l'empêcher d'exécuter les prestations qu'il devait à son créancier ;

En général, pour que la force majeure entraîne un tel effet, il est nécessaire que le juge constate que l'événement dont le débiteur se prévaut ait eu une intensité telle, qu'il ne pouvait y résister ;

La société Batim-CI fait observer que le retard dans le démarrage des travaux concerne l'ensemble du projet et est dû à des aléas techniques indépendants, le raccordement aux réseaux électriques et d'assainissement dont les solutions ont induit des coûts supplémentaires significatifs ;

Toutefois, non seulement les difficultés alléguées sont prévisibles dans le type des travaux litigieux, mais elles ont bien été surmontées par la défenderesse qui a bien élevé des constructions au profit d'autres souscripteurs, comme l'atteste un procès-verbal d'huissier de justice produit aux débats ;

Il s'ensuit que faute d'avoir démarré en cinq ans les travaux de construction des villas litigieuses, la société Batim-CI a manqué à son engagement, légitimant du coup la demande en résolution de l'accord litigieux formulée par Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert à laquelle il sied de faire droit ;

#### **S'agissant du remboursement des sommes versées**

Le demandeur réclame le remboursement de la somme de 68.105.000 FCFA versée à la société Batim-CI ;

La conséquence directe de la résolution de l'accord des parties étant de les remettre dans le statu quo ante, c'est à bon droit que Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert sollicite la restitution des sommes versées au titre de la réservation des villas litigieuses conformément à l'article 1183 du code civil ;

La société Batim-CI ne contestant pas les paiements attestés par des reçus produits aux débats, il y a lieu de la condamner à payer au demandeur le montant susvisé ;

#### **S'agissant des dommages et intérêts**

Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert sollicite la condamnation de la société Batim-CI à lui payer la somme de 50.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Il invoque à cet effet les articles 1142, 1146 et 1147 du code civil ;

Il précise que la défenderesse qui n'a pas démarré les travaux litigieux a failli à son obligation de faire et ne s'est pas exécutée malgré une mise en demeure ;

L'article 1147 du code civil prescrit que « *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 ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* » ;

Cette disposition fixe le cadre de l'indemnisation de la faute contractuelle à une triple condition liée à l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité en ces deux termes ;

En l'espèce, le demandeur, outre la défaillance fautive de la Batim-CI, justifie qu'en raison de la surenchère sur le coût des maisons, il

lui sera difficile de faire de nouvelles acquisitions à des conditions avantageuses ;

Il est en effet constant que même en étant en possession d'une somme d'argent du même montant que celui versé à la défenderesse, le demandeur ne pourrait, compte tenu de la flambée des prix dans l'immobilier, avoir un immeuble du même standing dans la même zone ;

Cette situation préjudiciable directement liée à la défaillance de la défenderesse mérite réparation ;

Toutefois, le montant de l'indemnité sollicitée étant excessif, il convient en tenant compte des circonstances de la cause de l'arbitrer à 10.000.000 FCFA et de débouter Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert du surplus de cette demande ;

#### ***S'agissant de l'exécution provisoire***

En la présente cause, le demandeur en invoquant la surenchère sur les coûts des maisons et le temps épousé par la défenderesse sans démarrer les travaux justifie suffisamment de l'extrême urgence à assortir la présente décision de l'exécution provisoire, en application de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Il sied dès lors de l'ordonner en ce qui concerne la paiement de la somme de 68 105 000 F CFA ;

#### **Sur les dépens**

La société Batim-CI succombe et doit supporter les dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la société Batim-CI ;

Reçoit l'action de Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation qui lie les parties ;

Condamne la société Batim-CI à restituer à Monsieur Amalaman Kouamé Gilbert la somme de 68.105.000 FCFA perçue au titre dudit contrat et à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours en ce qui concerne le paiement de la somme de 68 105 000 F CFA ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus ;

**ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. / .**



*[Handwritten signatures over the stamp area]*

*150 000*

*115% x 10 000.00 = 130 000*

**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
**Le..... 20 JUN 2019.....**  
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....  
N° ..... Bord.....  
DEBET : *Cent cinquante mille francs*  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*[Signature]*

