

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2846/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
AVANT DIRE DROIT
du 06-06-2019

Affaire :

Monsieur YAO Konan Pascal

(SCPA KABA & Associés)

Contre

La société LES LAURIERS

DECISION :

CONTRADICTOIRE

Vu le jugement avant-dire droit RG 2846/2018 du 22/11/2018

Reçoit l'action de Monsieur Yao Konan Pascal ;

L'y dit partiellement fondé ;

Lui donne acte de la rectification de ses prétentions ;

Homologue le rapport de l'expertise immobilière ordonnée par le Tribunal de céans ;

Ordonne la démolition de la villa litigieuse aux frais de la société Les Lauriers Sarl ;

Condamne la société Les Lauriers Sarl à payer à Monsieur Yao Konan Pascal la somme de 27.500.000 FCFA représentant le coût des travaux de reconstruction qu'il se propose d'exécuter lui-même ;

La condamne en outre à lui payer les sommes de 1.554.400 FCFA en remboursement des honoraires et frais de d'expertise immobilière et 3.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute Monsieur Yao Konan Pascal du surplus de ses prétentions ;

Appel N° 1096 Du 21/08/19

A AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 JUIN 2019

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

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

Madame **GALE MARIA Epouse DADJE**, Messieurs. **N'GUESSAN BODO**, **DICOH BALAMINE**, **DAGO ISIDORE**, **TRAZIE BI VANIE** **EVARISTE**, **DOSSO IBRAHIMA**, Assesseurs ;

Assisté de **Maître N'ZAKIRIE PAULE EMILIE épouse EKLOU**, Greffier ;

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

Monsieur YAO Konan Pascal, né le 17 mai 1967 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, fonctionnaire détaché à la commission de l'Union Africaine, demeurant à Addis Abeba (Ethiopie), PO Box 200142 ;

Demandeur représenté par **la SCPA KABA**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, demeurant à Cocody Ambassades-Avenue Booker Washington, Rue BYA, villa N°500, 01 BP 4297 Abidjan 01, Tél : 22 485 488/489, Fax : 22 486 143, E-mail : kabaeassocies@yahoo.fr ;

D'une part

Et

La société LES LAURIERS, SARL au capital de 200.000.000 F CFA dont le siège social est à Abidjan, KM 8 Boulevard Valérie Giscard d'Estaing, 18 BP 2384 18, RCCM N°CI-ABJ-1996-B-196240, Tél : (225) 21 24 96 93/21 25 90 96, prise en la personne de son représentant légal, demeurant audit siège en ses bureaux ;

Défenderesse comparaissant ;

D'autre part

Vu le jugement avant dire droit en date 22 Novembre 2018, le Tribunal a renvoyé l'affaire à l'audience du 31 Janvier 2019 pour le dépôt du rapport d'expertise ;



Dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours en ce qui concerne le paiement des sommes de 27.500.000 FCFA et 1.554.400 FCA ;

Condamne la société Les Lauriers Sarl aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA Kaba et Associés, avocats aux offres de droit.

A cette date, l'affaire a subi plusieurs renvois dont le dernier est intervenu le 16 Mai 2019 pour dépôt du rapport d'expertise ;

A la dernière évocation, l'affaire a été renvoyée au 23 Mai 2019 pour les observations des parties sur le rapport d'expertise ;

Appelée le 23 Mai 2019, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 Juin 2019;

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

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens et prétentions ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

En cette cause, le tribunal par le jugement avant-dire droit RG 2846/2018 du 22/11/2018, a ordonné une expertise immobilière à l'effet de :

- Révéler l'état actuel de l'immeuble D-259 de l'opération immobilière « Les Lauriers 15 » ;
- Se prononcer sur l'état des fondations et gros-œuvres ;
- Se prononcer sur le risque d'effondrement ;
- Identifier l'ensemble des travaux devant être effectués ;

Le 16/0/2019, l'expert désigné à cet effet a rendu son rapport qui fait cas de graves malfaçons qui nécessitent la démolition et la reconstruction de l'immeuble litigieux, le coût des travaux étant estimé à 27.250.000 FCFA ;

Appelés à faire des observations sur les conclusions dudit rapport, le demandeur a sollicité que le tribunal ordonne la destruction et la reconstruction de ladite villa aux frais de la défenderesse qui devra lui payer le coût des travaux qu'il entend effectuer lui-même ;

La société Les Lauriers n'a fait aucune observation ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision, la recevabilité de l'action et le taux du litige

Il y a lieu de s'en tenir aux termes du jugement avant-dire droit qui statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort, a déclaré l'action de Monsieur Yao Konan Pascal recevable ;

Sur la rectification des prétentions

Par écritures reçues le 17/10/2018 et dans ses observations sur les conclusions du rapport d'expertise, le demandeur a rectifié ses prétentions sur quelques points ;

Aux termes de l'article 52 alinéa 1 du code procédure civile, commerciale et administrative, jusqu'à l'ordonnance de clôture, les parties peuvent toujours rectifier leurs prétentions, les préciser, les développer ou les réduire ;

En application dudit texte, il convient de lui donner acte de la rectification de ses prétentions ;

Sur l'homologation du rapport d'expertise immobilière

L'expert, dans ses conclusions, a tenu compte de tous les points définis par sa mission ;

Les parties ont adhéré à sa démarche qui a permis d'appréhender tous les points litigieux ;

Le demandeur a fait siennes les conclusions de l'expert et la défenderesse n'a fait aucune observation ;

Il s'ensuit que le rapport d'expertise doit être homologué ;

Au fond

Sur le bien-fondé des demandes

La démolition de l'immeuble aux frais de la société Les Lauriers

Monsieur Yao Konan Pascal sollicite la démolition de l'immeuble litigieux aux frais de la société Les Lauriers ;

L'article 1143 du code civil prescrit que le créancier a le droit de demander que ce qui aurait été fait par contravention à l'engagement soit détruit et il peut se faire autoriser à le détruire aux dépens du débiteur, sans préjudice des dommages et intérêts s'il y a lieu ;

Il est établi à dire d'expert que les travaux de la villa litigieuse recèlent d'importantes malfaçons qui ne pouvant être réparées, nécessitent la démolition de l'immeuble ;

En la présente cause, la société Les Lauriers, débitrice de la bonne exécution des travaux pour lesquels elle a reçu paiement intégral de la part du demandeur, a contrevenu à son engagement en n'exécutant pas lesdits travaux selon les règles de l'art, comme l'attestent les malfaçons décrites dans le rapport d'expertise ;

La destruction de l'immeuble mal construit générant des frais, c'est à bon droit que le demandeur sollicite que la société Les Lauriers, à l'origine desdites malfaçons, s'acquitte de cette besogne ;

Le remboursement des frais d'expertise

Il est produit aux débats un courrier en date du 15/02/2019, notifiant au demandeur le montant des honoraires et frais de l'expert, estimés à 1.554.400 FCFA ;

Ce montant n'étant pas contesté, c'est à bon droit que le demandeur en réclame le remboursement à la défenderesse ;

Il sied en conséquence de condamner cette dernière à lui payer ce montant ;

L'exécution des travaux de reconstruction aux frais de la société Les Lauriers

S'agissant de l'exécution des travaux de reconstruction aux frais de la société Les Lauriers, l'option est offerte au demandeur par l'article 1144 du code civil qui précise que le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur ;

L'expert ayant fixé le coût des travaux de reconstruction à 27.500.000 FCFA, il convient de condamner la défenderesse à payer ce montant à Monsieur Yao Konan Pascal qui entend les exécuter lui-même ;

Sur les dommages et intérêts

Le demandeur sollicite des indemnités en réparation d'une perte de loyers et de son préjudice moral ;

Ces demandes ont pour fondement les articles 1147 et 1149 du code civil qui disposent respectivement 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* » et que « *Les dommages*

et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé » ;

L'article 1147 fixe le cadre de l'indemnisation de la faute contractuelle et exige pour la réparation, une triple condition liée à l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre ces deux termes ;

En l'espèce, Monsieur Yao Konan réclame la somme de 10.400.000 FCFA pour la perte de gains de loyers qu'il aurait perçus, n'eut été la défaillance de la société Les Lauriers ;

Cependant, les gains allégués constituent en réalité la composante d'un projet dont les chances d'aboutir ne sont pas garanties, encore que le demandeur ne justifie pas que la villa litigieuse a été réservée pour être mise en location ;

Il s'ensuit que sa demande doit être rejetée comme mal fondée ;

Il réclame également la somme de 10.000.000 FCFA en réparation de son préjudice moral ;

A cet effet, il dit avoir souffert moralement de l'attitude méprisante et vexatoire de la société Les Lauriers qui a affiché une indifférence totale face à ses réclamations faites par plusieurs courriers restés lettre morte ;

Il est évident que le demandeur qui a soldé depuis longtemps le coût de la villa dont s'agit et qui a dû se résigner à saisir le tribunal après de vaines relances auprès de la défenderesse qui n'a manifesté aucun entrain à régler son problème, a souffert un préjudice moral qui mérite réparation ;

En effet, il est privé de la jouissance d'une villa qu'il tenait pour acquis et a dû faire face à tous les inconvénients qu'engendre cette situation ;

Toutefois, le quantum sollicité étant excessif, il convient, en tenant compte des circonstances de la cause, de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 3.000.000 FCFA et de le débouter du surplus de cette demande ;

Sur l'exécution provisoire de la décision à intervenir

En la présente cause, au regard des faits et des circonstances, il y a extrême urgence, au sens de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative, à ordonner l'exécution provisoire de la décision en ce qui concerne le paiement des sommes de 27.500.000 FCFA et 1.554.400 FCFA ;

Sur les dépens

La société Les Lauriers succombe et doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement avant-dire droit RG 2846/2018 du 22/11/2018

Reçoit l'action de Monsieur Yao Konan Pascal ;

L'y dit partiellement fondé ;

Lui donne acte de la rectification de ses prétentions ;

Homologue le rapport de l'expertise immobilière ordonnée par le Tribunal de céans ;

Ordonne la démolition de la villa litigieuse aux frais de la société Les Lauriers Sarl ;

Condamne la société Les Lauriers Sarl à payer à Monsieur Yao Konan Pascal la somme de 27.500.000 FCFA représentant le coût des travaux de reconstruction qu'il se propose d'exécuter lui-même ;

La condamne en outre à lui payer les sommes de 1.554.400 FCFA en remboursement des honoraires et frais de d'expertise immobilière et 3.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute Monsieur Yao Konan Pascal du surplus de ses prétentions ;

Dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire, nonobstant toute voie de recours en ce qui concerne le paiement des sommes de 27.500.000 FCFA et 1.554.400 FCA ;

Condamne la société Les Lauriers Sarl aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA Kaba et Associés, avocats aux offres de droit.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



457500
[Signature]

1,5 % x 20000000 = 300000
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 23 Jun 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 57
N° 1193 Bord 449 1 05
DEBET : quatre cent cinquante sept mille cinq cent francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
[Signature]

quatre cent cinquante sept mille cinq cent francs
19/07



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



PROV. MAR. 1 1901
NEW YORK
MAR 1 1901
NEW YORK