

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 1202/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 12/06/2019

Affaire :

Monsieur ASSI KAUDJHIS JOSEPH
PIERRE

(Cabinet MARTIAL GAHOUA)

C/

LA SOCIETE BATIM-CI
(SCPA EFFI & ASSOCIES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation du 19 Mars 2015 ;

Condamne la société BATIM-CI à lui restituer la somme de soixante-deux millions six cent quarante-cinq mille (62.645.000) francs CFA ;

Condamne également la société BATIM-CI à payer à monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Le débute du surplus de ses prétentions ;

Assortit la condamnation de la société BATIM à restituer la somme de soixante-deux millions six cent quarante-cinq mille (62.645.000) francs CFA de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société BATIM-CI aux dépens

Appel N° 1164 Du 06/03/19 30 du
ME

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du douze juin deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître AMALAMAN ANNE-MARIE, Greffier ;

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

Monsieur ASSI KAUDJHIS JOSEPH PIERRE, né le 30 janvier 1974, de nationalité ivoirienne, enseignant chercheur, domicilié à Abidjan Cocody ;

Lequel fait élection de domicile au Cabinet de Maître MARTIAL GAHOUA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody route du Lycée Technique d'Abidjan, carrefour de la corniche, immeuble EECI résidence BIA NORD C1er étage, porte à droite, Tel : 22 44 14 58 / 22 44 14 89 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE BATIM CI, Société Anonyme au capital de 100.000.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan, 21 BP 1970 Abidjan 21, constituée aux termes de ses statuts résultant d'un acte reçu par Maître CHEICK SYLLA, Notaire à Abidjan, le 13 Mars 1989, immatriculée au RCCM d'Abidjan sous le numéro N°CI-ABJ-1991-B-152.801, Téléphone : 22-52-01-52, représentée par monsieur JERÔME COURBON, son Directeur Général, en ses bureaux;

Ayant pour conseil Maître EFFI & ASSOCIES, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan Plateaux, 25 BP 1908 Abidjan 25, Tel : 20 21 29 37, fax : 20 21 57 19,



de l'instance.

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 03 Avril 2019, la cause a été appelée à cette date ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT OLGA et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 08 Mai 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 609/2019;

A la date du 08 Mai 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 12 Juin 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

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

Par exploit du 25 Mars 2019, monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre a fait servir assignation à la société BATIM-CI, d'avoir à comparaître, le 03 Avril 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui restituer la somme de 62.645.000 F CFA par lui payé soldé, au titre de leur contrat de réservation ;
- Condamner celle-ci à lui payer également la somme de 62.645.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner la publication de la décision dans un journal d'annonces légales ;
- Assortir la demande en remboursement de la somme de

62.645.000 F CFA de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre expose que dans le cadre du projet immobilier dénommé LES RESIDENCES PALMYRE BASSAM initié par la société BATIM-CI, il a réservé auprès de celle-ci, par contrat du 19 Mars 2015, une villa d'un montant de 62.645.000 F CFA, payable au plus tard le 31 Décembre 2016 ;

Il fait noter, qu'en contrepartie du paiement intégral du prix de cette villa, la société BATIM-CI s'est engagée à la livrer au plus tard, dans le premier trimestre de l'année 2017 ;

Le demandeur affirme, qu'en exécution de leur convention, il a acquitté intégralement entre les mains de la société BATIM CI, le coût de la villa d'un montant de 62.645.000 F CFA, ce, au terme du mois de Novembre 2015, soit bien avant l'échéance fixée au 31 Décembre 2016 ;

Il soutient qu'à l'inverse, la société BATIM-CI n'a pas entrepris de lui livrer sa villa, au terme du premier trimestre de 2017, comme convenu dans leur contrat ;

Il ajoute d'ailleurs, que cette dernière n'a même pas entrepris les travaux de construction de cette villa ;

Pire, monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre avance, qu'au lieu d'exécuter ses obligations de construction et de livraison de la villa en cause, la société BATIM-CI a entrepris, en application du point I de leur contrat, d'augmenter le prix de la villa, alors même qu'il lui en avait déjà entièrement payé le prix ;

Selon lui, cette clause est abusive, en ce qu'elle permet à la société BATIM d'augmenter le prix de la villa à tout moment ;

Ainsi, il prie donc la juridiction de céans de dire qu'elle est réputée non écrite ;

En outre, estimant que la société BATIM-CI a manqué à ses obligations contractuelles, il sollicite sa condamnation à lui rembourser la somme de 62.645.000 F CFA qu'il lui a payée, en exécution de leur contrat ;

En outre, monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre prétend, qu'en ayant manqué à ses obligations, la société BATIM-CI lui a causé un préjudice tant matériel, que moral ;

Il argue, que le préjudice matériel qu'il subit est lié au fait que ses fonds sont restés immobilisés par la société BATIM-CI, sans que cette dernière ne l'envoie en jouissance de la villa objet de leur contrat, et qu'il se trouve contraint de demeurer

en location pour se loger ;

Relativement au préjudice moral, il affirme que la société BATIM-CI a mis à néant son projet d'acquérir une villa ;

Pire, il avance d'une part, qu'il est aujourd'hui la risée de ses amis, à qui il avait annoncé son projet d'acquisition d'une villa, et d'autre part, que son bailleur à qui il avait annoncé son départ des lieux qu'il occupe à usage d'habitation, lui met la pression afin qu'il libère lesdits lieux, au profit d'un nouvel acquéreur ;

En réparation de ces préjudices, il sollicite la condamnation de la société BATIM-CI, à lui payer, pour toutes causes de préjudices confondus, la somme de 62.645.000 F CFA, soit 32.645.000 F CFA au titre du préjudice matériel, et 30.000.000 F CFA au titre du préjudice moral ;

Il prie également, la juridiction de céans d'assortir la condamnation de la défenderesse à lui rembourser la somme de 62.645.000 F CFA, de l'exécution provisoire ;

Au jour de l'audience de clôture de la mise en état, monsieur ASSI Kaudjis Joseph Pierre a sollicité, au titre d'une demande additionnelle, la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Pour sa part, la société BATIM-CI soutient qu'il est stipulé dans leur contrat de réservation, une clause de réajustement du prix, ainsi que les modalités de remboursement des sommes versées par monsieur ASSI Kaudjis Joseph Pierre, en cas de rupture de la convention ;

Dès lors, se fondant sur l'article 1134 du code civil, elle fait valoir que le demandeur est tenu de se conformer à ces stipulations contractuelles ;

Aussi, selon elle, en initiant la présente action en résolution, restitution et paiement de dommages et intérêts, monsieur ASSI Kaudjis Joseph Pierre viole les clauses de leur contrat ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de le déclarer mal fondé en son action et l'en débouter ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur ASSI Kaudjis Joseph Pierre a eu connaissance de la

procédure ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée dans les forme et délai légaux, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande tendant à déclarer non écrite, la clause de réajustement du prix

Monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre soutient que la clause d'ajustement du prix stipulée à leur contrat est abusive, et sollicite en conséquence, qu'elle soit déclarée non écrite ;

La société BATIM s'oppose à cette demande, au motif qu'en remettant en cause cette stipulation contractuelle, monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre méconnait les termes de leur convention ;

Dès lors, se fondant sur l'article 1134 du code civil consacrant la force obligatoire des contrats, il prie la juridiction de céans de le débouter de sa demande ;

Suivant la jurisprudence constante, le Juge, lors de son office, peut à la demande des parties, déclarer qu'une clause contenue dans un contrat est réputée non écrite, dès lors qu'elle revêt un caractère abusif ;

La clause abusive est celle, qui dans un contrat d'adhésion, crée au détriment du non professionnel, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties ;

En l'espèce, à l'analyse, du point I du contrat de réservation liant les parties, il s'infère que la clause contestée par monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre, confère à la société BATIM, le droit de réajuster unilatéralement le cout d'acquisition de la villa réservée, en cas de variation des conditions économiques et fiscales sur le marché d'immobilier ;

Il s'agit de fait, d'une clause de révision unilatérale du prix, qui a pour finalité de rétablir l'équilibre contractuel entre les parties, toutes les fois où celui-ci se trouverait biaisé par les variations sus précisées ;

Il s'en induit, qu'elle n'a pas pour effet de conférer un avantage exorbitant à une partie au contrat, au détriment de l'autre ;

D'où il suit, que la clause de révision du prix litigieuse, ne revêt pas un caractère abusif ;

Il convient dès lors, de déclarer monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre, mal fondé en sa demande et l'en débouter comme tel ;

Sur le bienfondé de la demande en résolution du contrat de réservation du 19 Mars 2015

Monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre, sollicite la résolution du contrat de réservation le liant à la société BATIM, motif pris de ce qu'elle ne lui a pas livré la villa objet de leur contrat, dans le délai convenu, arrivé à expiration le 31 Mars 2017 ;

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'ensuit, que l'inexécution ou la mauvaise exécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique, peut entraîner la résolution dudit contrat, si l'autre en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier notamment du contrat de réservation que les parties sont liées par un contrat

de réservation, contrat synallagmatique aux termes duquel, la société BATIM-CI s'est engagée à livrer au plus tard le 31 Mars 2017, une villa dans son opération immobilière dénommée LES RESIDENCES PALMYRE BASSAM en contrepartie du paiement intégral du prix de ladite villa par monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre avant la livraison ;

Il est acquis aux débats, pour n'avoir pas été contesté par les parties, que monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre a soldé le prix de la villa, en fin d'année 2015, en payant à la société BATIM-CI la somme de 62.645.000 F CFA représentant le prix de la villa réservée ;

Toutefois, il est constant que depuis le mois de Mars 2017 jusqu'à ce jour, la société BATIM-CI n'a pas livré la villa en cause, ce, d'autant moins qu'elle n'a même pas entrepris de construire ;

Par ailleurs, la société BATIM-CI ne rapporte nullement la preuve de la survenance sur le marché de l'immobilier, de circonstances de nature à justifier l'augmentation du prix de la villa ;

Au demeurant, la clause de révision du prix prévu dans le contrat de réservation, ne saurait avoir vocation à s'appliquer, dès le moment où le réservant eut soldé le prix d'acquisition de la villa ;

D'où il suit, que cette clause ne peut en aucun cas justifier l'inexécution de la société BATIM-CI ;

Il suit de ce qui précède, que c'est à bon droit que monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre fait grief à la société BATIM, d'avoir manqué aux clauses et conditions de leur contrat de réservation ;

Il convient en conséquence, de le déclarer bien fondé en sa demande, en prononçant la résolution du contrat de réservation du 19 Mars 2015 le liant à la société BATIM-CI ;

Sur le bienfondé de la demande en restitution

Monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre sollicite la restitution de la somme de 62.645.000 F CFA qu'il a payée à la société BATIM-CI , au titre de leur contrat de réservation du 19 mars 2015 ;

La société BATIM s'oppose à cette demande, au motif que celle-ci n'est pas conforme aux modalités de remboursement cette somme d'argent définies à leur contrat ;

La résolution du contrat a pour effet de remettre les parties dans le statut ayant prévalu entre elles, avant la conclusion dudit contrat ;

Ainsi, dès la résolution du contrat, celles-ci sont tenues de se restituer mutuellement et immédiatement, les prestations qu'elles ont reçues l'une de l'autre, sauf décision contraire du juge ;

En l'espèce, il est acquis aux débats pour n'avoir pas été contesté par la société BATIM-CI, que monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre a soldé à sa comptabilité, la somme de 62.645.000 F CFA, au titre du contrat de réservation les ayant lié ;

Ce contrat ayant été résolu, c'est à bon droit que monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre réclame à la société BATIM-CI, la somme d'argent susdite ;

En outre, les modalités de remboursement définies par les parties ne peuvent s'appliquer dans la présente cause, en ce que la rupture dudit contrat est imputable, non pas à monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre, mais plutôt à la société BATIM-CI elle-même ;

Dès lors, et au regard de ce qui précède, il y a lieu de condamner la société BATIM-CI à rembourser au demandeur la somme de 62.645.000 F CFA ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts

Monsieur ASSI Kaudjhis prétend que l'inexécution de la société BATIM-CI lui a causé divers préjudices d'ordre matériel et moral, en réparation desquels il sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 62.645.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

La société BATIM-CI s'oppose à cette demande, au motif qu'elle n'a pas commis de faute ;

L'article 1147 du code civil dispose : « *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.* » ;

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

En l'espèce, au regard des motifs qui précèdent, il ressort que la faute commise par la société BATIM-CI, consiste dans la non

livraison à monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre, de la villa objet de leur contrat de réservation ;

Il est résulté de cette inexécution contractuelle, un préjudice matériel certain pour le demandeur, en ce qu'il a été privé de ses fonds sans pouvoir les réinvestir, ni dans une activité économique, ni dans un autre projet immobilier ;

Il ressort également des quittances produites au dossier, que depuis le 31 Mars 2017, date à laquelle la société BATIM-CI devait lui livrer sa villa, il se trouve contraint de demeurer en location pour se loger, et de payer en conséquence, un loyer mensuel de 165.000 F CFA, ce, jusqu'à ce jour ;

En outre, monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre subit nécessairement un préjudice moral, lié au fait que son projet d'acquisition d'une villa dans le cadre du projet immobilier dénommé LES PALMYRES BASSAM n'a pas abouti ;

Il suit de ce qui précède, que les conditions de mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle sus indiquées, sont réunies ;

Toutefois, le quantum de 62.645.000 F CFA réclamé par monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre est excessif, de sorte qu'il y a lieu de le ramener à de justes proportions, soit à la somme de 10.000.000 F CFA et condamner la société BATIM-CI à lui payer ladite somme d'argent ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre, prie la juridiction de céans d'assortir la décision de remboursement de la somme de 62.645.000 F CFA, de l'exécution provisoire ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il est établi comme résultant des motifs qui précédent, qu'au titre du contrat de réservation les ayant liés, monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre a payé à la société BATIM-CI, la somme de 62.645.000 F CFA, sans que cette dernière ne lui livre la villa ayant fait l'objet de leur contrat ;

La convention en cause ayant été résolue, la détention de cette somme d'argent par la société BATIM ne se justifie plus ;

Il y a donc extrême urgence à ce qu'elle la restitue au demandeur ;

D'où il suit, que la mesure de restitution de la somme de 62.645.000 F CFA à monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre, doit être assortie de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

La société BATIM succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation du 19 Mars 2015 ;

Condamne la société BATIM-CI à lui restituer la somme de soixante-deux millions six cent quarante-cinq mille (62.645.000) francs CFA ;

Condamne également la société BATIM-CI à payer à monsieur ASSI Kaudjhis Joseph Pierre la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Le débute du surplus de ses prétentions ;

Assortit la condamnation de la société BATIM à restituer la somme de soixante-deux millions six cent quarante-cinq mille (62.645.000) francs CFA de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

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

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



150 000 15% x 10000.000 = 150 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....09 Aout 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F*.....

N°.....1170 Bord.....

DEBET : Cent cinquante mille francs

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