

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1216/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur N'DRI Konan Léon

(Maître KOUADIO KOUAMÉ EUGÈNE)

C/

La Société KOFFI'S HOLDING

(Maître YAO KOFFI MARIUS)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
N'DRI Konan Léon ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résolution du contrat de
réservation en date du 05 février 2018
liant les parties ;

Condamne la société KOFFI'S HOLDING
S.A à payer à monsieur N'DRI Konan
Léon la somme de 11.000.000 FCFA à
titre de restitution de l'acompte versé
pour l'acquisition de la villa de 05 pièces
formant le lot N° 889 ilot 77, dans
l'opération immobilière dénommée "
opération MECO I" et 500.000 FCFA à
titre de dommages et intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire de la
décision à hauteur de la somme de
11.000.000 FCFA nonobstant toutes
voies de recours ;

Condamne la société KOFFI'S HOLDING
S.A aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE, Président ;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO
FODE, BERET-DOSSA ADONIS et Madame MATTO
JOCELYNE épouse DIARRASSOUBA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE,
Greffier ;

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

Monsieur N'DRI Konan Léon, né le 14 avril 1964 à Bocanda
(Côte d'Ivoire), de nationalité Ivoirienne, Enseignant, demeurant à
Abidjan- Cocody, quartier II plateaux SOCOCE, BP V 43 Abidjan ;

Ayant élu domicile en l'Etude de **Maître KOUADIO Kouamé
Eugène**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant
Abidjan-Plateau, Boulevard Roume, Immeuble Roume, 7^{ème} étage,
porte 74, Téléphone : 20-21-59-93, Email :
kouameeugenekouadio8@gmail.com ;

Demandeur ;

part ;

Et ;

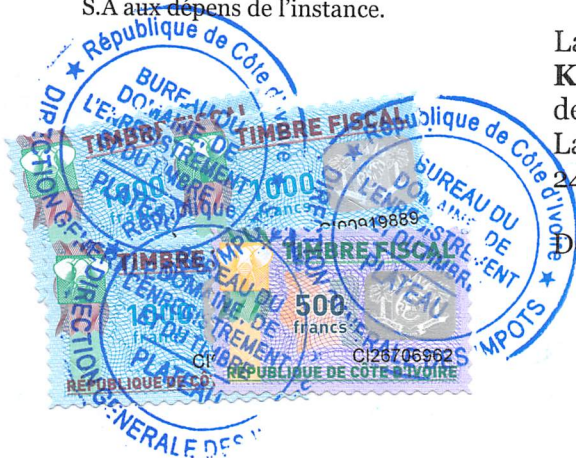
La Société KOFFI'S HOLDING, Société Anonyme au capital de
10.000.000 FCFA, immatriculée au Registre du Commerce et du
Crédit Mobilier d'Abidjan sous le N° CI-ABJ-2017-B-09557, dont le
siège social est à Abidjan Cocody-Angré 8ème tranche, cité Soleil 3,
Villa 59, 06 BP 6975 Abidjan 06, Téléphone : 22-46-53-04, prise en
la personne de son Directeur Général, Monsieur KOFFI Jean
Armand, en ses bureaux ;

Laquelle fait éléction de domicile au Cabinet de **Maître YAO
KOFFI MARIUS**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan,
demeurant à Cocody II Plateaux, Boulevard Latrille, Résidence
Latrille, Bâtiment B, Porte 15, 08 BP 3976 Abidjan 08, Téléphone :
24-00-03-79 ;

Défenderesse ;

D'une

D'autre



1 6277
cm

n
kwan 1

part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 17 avril 2019, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT conclue par une ordonnance de clôture N°730/2019 puis le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 22 mai 2019 ;

A la date du 22 mai 2019, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 26 juin 2019 ;

Advenue ladite date, le tribunal a rendu son 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 de justice en date du 28 mars 2019, monsieur N'DRI Konan Léon a fait servir assignation à la société KOFFI'S

HOLDING d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 17 avril 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;

-condamner la société KOFFI'S HOLDING à lui payer la somme de onze millions (11.000.000) de francs CFA représentant l'acompte versé pour l'acquisition d'une villa, sous astreinte comminatoire de 500.000 FCFA par jour de retard ;

- la condamner à lui payer la somme de dix millions de francs (10.000.000) FCFA à titre de dommages et intérêts ;

-condamner la société KOFFI'S HOLDING aux dépens ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Au soutien de son action, monsieur N'DRI Konan Léon expose que, suivant contrat en date du 05 février 2018, il a réservé une villa de 05 pièces formant le lot N° 889 ilot 77, située sur la route de Bassam dénommée " opération MECO I", initiée par la société KOFFI'S HOLDING, pour un coût de 55.675.000 FCFA ;

Il indique qu'il ressort de la convention qu'il devait s'acquitter de la

somme de 27.837.937 FCFA, soit 50 % du coût de la villa au titre de l'apport initial ;

Il ajoute que sur ledit montant, il a versé la somme de 11.000.000 FCFA, toutefois, contre toute attente, la défenderesse a procédé de façon unilatérale à l'augmentation du coût de la maison la portant ainsi à la somme de 70.000.000 FCFA, largement au-dessus de ses ressources financières ;

Il prétend qu'il a donc informé la défenderesse, par courrier en date des 23 août et 24 août 2018 de son désistement de l'opération immobilière et a sollicité la restitution de son apport initial, toutefois, son courrier est demeuré sans suite ;

Il estime qu'il a été victime de dol provenant de la défenderesse puisque s'il avait su que le coût de la villa connaîtrait une augmentation, il n'aurait pas conclu ;

Il fait noter que cette augmentation unilatérale du coût de la maison constitue une faute de la défenderesse qui lui a causé un préjudice tant moral que financier ;

Au plan moral, il explique qu'il constate avec amertume qu'il aurait pu utiliser ce montant versé comme acompte pour acquérir un autre logement ;

Au plan financier, il est obligé d'exposer des frais de procédure pour le recouvrement de sa créance ;

Dans des écritures additionnelles en date du 26 avril 2019, le demandeur a sollicité la résiliation du contrat de réservation le liant à la défenderesse pour faute commise par celle-ci consécutive à la violation des dispositions de l'article 24-a et b de la loi N° 99-478 du 02 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière, et le paiement des sommes de 11.000.000 FCFA à titre de restitution de son acompte et 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts, en application des dispositions combinées des articles 1134, 1142, 1149 et 1151 du code civil ;

En réplique, la défenderesse fait valoir qu'au cours de l'exécution du contrat, le ministère de la construction a exigé aux promoteurs d'augmenter l'espace utile habitable des logements ;

Elle ajoute que lorsqu'elle a informé le demandeur et qu'il lui a manifesté son intention de se retirer du projet, elle a renoncé à ladite augmentation et mieux, elle lui a proposé une villa en finition de même standing, toutefois, indique-t-elle, celui-ci a refusé toutes ses propositions ;

Pour toutes ces raisons, elle demande au tribunal de le débouter de toutes ses demandes ;

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société KOFFI'S HOLDING a été assignée à son siège social ;

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, monsieur N'DRI Konan Léon sollicite la résiliation du contrat de réservation conclu avec la défenderesse et sa condamnation à lui payer les sommes de 11.000.000 de francs CFA représentant le coût de l'apport personnel et 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Le taux du litige étant indéterminé en raison de la demande de résiliation, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur N'DRI Konan Léon a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande de résiliation du contrat de réservation

Monsieur N'DRI Konan Léon demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de réservation qui le lie à la défenderesse au motif que ladite société a augmenté de façon unilatérale le coût du logement alors qu'il a payé un acompte de 11.000.000 FCFA sur le prix total du coût de l'immeuble ;

Le tribunal rappelle qu'en droit processuel, la résiliation comme la résolution d'un contrat met un terme au lien contractuel ;

Toutefois, la résiliation s'appliquant aux contrats à exécution successive, il y a lieu en l'espèce, les parties étant liées par un contrat de vente, contrat à exécution instantanée, d'analyser la rupture dudit contrat sollicitée par le demandeur en une résolution ;

Et aux termes de l'article 1184 du code civil : *«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, notamment du contrat de réservation en date du 05 février 2018, que la société KOFFI'S HOLDING S.A s'est engagée à livrer à monsieur N'DRI Konan Léon, une villa de 05 pièces formant le lot N° 889 ilot 77, dans l'opération immobilière dénommée " opération MECO I" contre paiement de la somme de 55.675.875 FCFA ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes consistant pour le demandeur au paiement du prix de la villa réservée et pour le société KOFFI'S HOLDING en la livraison de ladite villa ;

Il ressort du reçu de paiement en date du 05 février 2018 produit au dossier que monsieur N'DRI Konan Léon a exécuté partiellement ses obligations contractuelles contrairement à la défenderesse qui plutôt que de mettre à la disposition du demandeur la villa convenue, a proposé une autre villa à celui-ci qui a décliné l'offre et s'est désisté de l'opération immobilière qu'elle a initiée ;

Il s'en induit la société KOFFI'S HOLDING n'a pas respecté son obligation consistant à livrer au demandeur la villa pour laquelle elle a reçu la somme de 11.000.000 F CFA ;

Il y a lieu dans ces conditions, en application des dispositions sus indiquées, de faire droit à la demande de monsieur N'DRI Konan Léon et d'ordonner la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Sur la demande en paiement de l'acompte

Monsieur N'DRI Konan Léon sollicite la condamnation de la société KOFFI'S HOLDING S.A à lui restituer la somme de 11.000.000 FCFA représentant le reliquat de l'acompte qu'il lui a versé au titre du contrat ;

Le contrat liant les parties ayant été résolu, celles-ci sont remises en l'état quo ante, c'est-à-dire, en l'état initial de sorte qu'elles doivent se restituer les prestations réciproques ;

Il convient dès lors de dire monsieur N'DRI Konan Léon bien fondé en sa demande et de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 11.000.000 FCFA ;

Sur les dommages intérêts

Monsieur N'DRI Konan Léon prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de 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, il a été jugé que la société KOFFI'S HOLDING S.A a commis une faute puisqu'il ne lui a pas livré la maison qu'il a réservé et lui a proposé une autre en lieu et place ;

Cette faute a causé au demandeur un préjudice certain puisque qu'il a été privé de la somme qu'il a versée alors qu'elle aurait pu lui permettre de souscrire à une autre opération immobilière ;

Toutefois, en raison des circonstances de la cause, il y a lieu de ramener la somme sollicitée à de justes proportions et condamner la société KOFFI'S HOLDING S.A à payer à monsieur N'DRI Konan Léon la somme de 500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts tout en déboutant le demandeur du surplus de sa demande ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué,

à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

La convention en cause ayant été résolue, la détention de la somme de 11.000.000 francs CFA versée par monsieur N'DRI Konan Léon à la société KOFFI'S HOLDING S.A ne se justifie plus ;

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision pour ce montant, nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

La société KOFFI'S HOLDING S.A succombant, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare recevable l'action de monsieur N'DRI Konan Léon ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date du 05 février 2018 liant les parties ;

Condamne la société KOFFI'S HOLDING S.A à payer à monsieur N'DRI Konan Léon la somme de 11.000.000 FCFA à titre de restitution de l'acompte versé pour l'acquisition de la villa de 05 pièces formant le lot N° 889 ilot 77, dans l'opération immobilière dénommée " opération MECO I " et 500.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision à hauteur de la somme de 11.000.000 FCFA nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société KOFFI'S HOLDING S.A 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 GRFFIER ./.

GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 09 JUIL 2019

REGISTRE A J Vol. F°

N° Bord

REÇU : GRATIS

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

[Signature]

[Signature]

[Signature]

08/08/2019



RECEU : GRATIS
Le Chef du Service, de
l'Enregistrement, des Timbres
et des Domaines
02 201 2018
ENREGISTREMENT AU PALAIS
GRATIS