

Appel N° 1158 du 03/03/19

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 1217/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

1-Monsieur KORE Pascalis Parfait
Désiré

2-Madame FOURNIER Séverine
épouse KORE

(Maître KOUADIO Kouamé Eugène)

C/

La Société BATIM-CI

(SCPA EFFI & ASSOCIES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action initiée par monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et madame FOURNIER Séverine épouse KORE ;

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société BATIM-CI, SA à rembourser à monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et à madame FOURNIER Séverine épouse KORE, la somme de quatre millions cent cinquante mille (4.150.000) francs CFA ;

Condamne également la société BATIM-CI, SA à leur payer la somme d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Les débute du surplus de leurs prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours à hauteur de la somme de quatre millions cent cinquante (4.150.000) francs CFA ;

Condamne la société BATIM-CI, SA aux

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:

1-Monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré, né le 13 avril 1979 à Bouaké (Côte d'Ivoire), de nationalité Ivoirienne, Responsable des ressources humaines, demeurant à 100 Rue André Malraux (France) ;

2-Madame FOURNIER Séverine épouse KORE, née le 20 janvier 1982, de nationalité française, Conseillère commerciale, demeurant à 100 Rue André Malraux (France) ;

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

Demandeurs ;

D'une part ;

Et ;

La Société BATIM-CI, Société Anonyme au capital de 110.000.000 FCFA, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier d'Abidjan sous le n° CI-ABJ-1991-B-152.801, dont le siège social est à Abidjan Cocody-Angré face au jubilé Saint Ambroise, 21 BP 1970 Abidjan 21, Téléphone : 22-52-01-52, prise en la personne de son directeur général, en ses bureaux ;

Ayant pour conseil la **Société Civile Professionnelle d'Avocats EFFI & ASSOCIES**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan Plateau, y demeurant Abidjan-Plateau, immeuble

16 819 cm 120000 C

dépens de l'instance.

Tropic 3, Téléphone: 20-21-29-37, 25 BP 1908 Abidjan 25 ;

Défenderesse ;

D'autre
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° 713/2019 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 ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Ouï 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 28 Mars 2019, monsieur KORE Pascalis Parfait
Désiré et madame FOURNIER Séverine épouse KORE ont fait
servir assignation à la société BATIM-CI, SA d'avoir à
comparaître, le 17 Avril 2019, par-devant la juridiction de céans,
à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui restituer la somme de 4.550.000 F CFA, sous astreinte comminatoire de 500.000 F CFA par jour de retard, à compter du prononcé de la décision ;
- Condamner également celle-ci à lui payer le même montant, à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de leur action, monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et madame FOURNIER Séverine épouse KORE, exposent que par convention du 27 octobre 2016, ils ont réservé auprès de la société BATIM-CI, SA une villa duplex de type 4 pièces formant le lot N°247, d'une valeur de 43.355.000 F CFA, bâtie dans le cadre du projet immobilier dénommé *LES RESIDENCES PALMYRE ROUTE DE BASSAM* ;

Sur le montant sus indiqué, ils précisent avoir payé un acompte de 4.550.000 F CFA, au terme du 21 Novembre 2017 ;

Courant mois de Mars 2018, font-ils noter, la défenderesse a procédé à une augmentation unilatérale du prix de la villa à la somme de 60.000.000 F CFA, du fait, selon elle, de la hausse du prix des matériaux de construction sur le marché ;

Face à cette situation, ils indiquent avoir informé la société BATIM-CI, SA de ce qu'ils se désistent de leur projet d'acquisition de la villa en cause, tout en lui réclamant, par courrier du 25 Juillet 2018, l'acompte de 4.550.000 F CFA, qu'ils lui ont payé ;

Monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et madame FOURNIER Séverine épouse KORE, indiquent qu'en réponse à leur courrier, la société BATIM-CI, SA leur a notifié, par une correspondance du 02 Août 2018, qu'elle s'engage à rembourser l'acompte en cause ;

Toutefois, ils avancent que jusqu'à ce jour, cette dernière n'a pas honoré son engagement ;

Ainsi, ils sollicitent sa condamnation à leur rembourser ladite somme de 4.450.000 F CFA ;

Selon eux, l'attitude de la société BATIM-CI leur cause un préjudice, découlant de ce que l'acompte qu'elle détient aurait pu leur permettre de réaliser un investissement productif, ou de souscrire à un autre projet immobilier ;

A cela, ils ajoutent que monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré, résident en France, a engagé des frais de voyage et de séjour, pour se rendre en Côte d'Ivoire, à l'effet de rencontrer les responsables de la société BATIM-CI, SA pour un dénouement de leur différend ;

Par ailleurs, ils ajoutent qu'ils se sont trouvés contraints d'initier la présente action pour obtenir le recouvrement de leur fond, engageant ainsi plusieurs frais de Justice ;

En réparation de ces préjudices, monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et madame FOURNIER Séverine épouse KORE sollicitent

la condamnation de la société BATIM-CI, SA à lui payer la somme de 4.550.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, sous astreinte comminatoire de 500.000 F CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Ils prient également la juridiction de céans, d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Au cours des débats, les demandeurs ont formulé une demande additionnelle, en résolution de contrat, motif pris de ce que la société BATIM-CI, SA a violé les termes du contrat de réservation, en ayant augmenté de façon unilatérale et excessive, le prix de la villa de plus de 16.000.000 F CFA ;

Pour sa part, la société BATIM-CI, SA fait valoir, qu'en matière de contrat de réservation, le réservant a le droit de réviser unilatéralement le prix d'acquisition de la villa, en cas de variations du prix des matériaux sur le marché immobilier ;

Ainsi, elle prétend qu'en ayant augmenté le prix de la villa tel qu'elle l'a fait, elle n'a commis aucune faute dans l'exécution du contrat en cause ;

En outre, elle prétend, en référence aux dispositions de la loi du 02 Août 1999 relative à la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière, que le dépôt de garantie à hauteur de 4.550.000 F CFA effectué par les demandeurs, est non remboursable ;

Elle ajoute, qu'en ayant rompu volontairement le contrat, les demandeurs ont mis en œuvre la clause pénale prévue audit contrat, lui permettant de conserver comme acquis, le dépôt de garantie ;

En somme, elle prie la juridiction de céans de contraindre les demandeurs, sur le fondement de l'article 1134 du code civil, à respecter leurs obligations, et rejeter leur action comme étant mal fondée ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BATIM-CI, SA a fait valoir ses moyens de défense ;

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 introduite suivant les conditions de forme et de délai, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en résolution du contrat de réservation

Monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et madame FOURNIER Séverine épouse KORE sollicitent la résolution du contrat de réservation, au motif que la société BATIM-CI, SA a violé ses engagements, en révisant à la hausse et de façon unilatérale, le prix de la villa ;

La société BATIM-CI, SA s'oppose à cette demande, au motif que dans le contrat de réservation, le réservant a le droit de réviser unilatéralement le prix d'acquisition de la villa, en cas de variations du prix des matériaux sur le marché de l'immobilier ;

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 résulte, 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, les parties ne contestent pas, qu'elles ont conclu un contrat de réservation portant sur une villa dont le prix a été fixé d'un commun accord, à la somme de 43.335.000 F CFA ;

Il est non moins contesté, qu'en cours d'exécution de cette convention, la société BATIM-CI, SA a procédé à une augmentation du prix de la villa de plus de 16.000.000 F CFA, soit à la somme de 60.000.000 F CFA, motif pris de ce que le coût des matériaux de construction a connu une hausse sur le prix du marché de l'immobilier ;

Toutefois, à l'analyse de l'article 19 g) de la loi N°99-478 du 02 Août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière, il s'infère que les parties ont la faculté d'insérer à leur contrat une clause de révision du prix, en cas de variation des conditions économiques pouvant intervenir sur le marché de l'immobilier ;

Or, en l'état, la société BATIM-CI, SA ne justifie d'aucune convention écrite contenant une clause l'autorisant à procéder à une révision du prix de la villa réservée d'une part, et d'autre part, elle ne produit aucune pièce pour attester de l'augmentation effective du prix des matériaux de construction sur le marché l'ayant amené à procéder à une telle augmentation ;

Dès lors, la société BATIM-CI, SA ne saurait régulièrement tirer de l'application de cet article, un droit permanent de révision du prix, subsistant même en l'absence d'écrit ;

Il s'induit de ce qui précède, qu'en ayant augmenté le coût de la villa en cause, tel que le lui reproche monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et son épouse, la société BATIM-CI, SA a violé sans aucune raison valable, les clauses et conditions du contrat de réservation ;

C'est donc à bon droit, que les époux KORE sollicitent la rupture dudit contrat ;

Il convient dès lors, de faire droit à leur demande, en prononçant la résolution du contrat de réservation du 27 Octobre 2016 les liant à la société BATIM-CI, SA;

Sur le bienfondé de la demande en restitution

Monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et madame FOURNIER Séverine épouse KORE, sollicitent la restitution de la somme de 4.450.000 F CFA, qu'ils ont payé à la société BATIM-CI, SA en exécution du contrat de réservation les ayant liés ;

La société BATIM-CI, SA s'oppose à cette demande, au motif qu'aux termes des dispositions de la loi du 02 Août 1999 suscitée, le dépôt de garantie n'est pas remboursable au réservataire en fin de contrat;

En l'espèce, il a été sus jugé que le contrat de réservation liant les parties est résolu ;

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

En l'espèce, il résulte de l'attestation de réservation du 27 Octobre 2016 et des bons de caisse des 08 Décembre 2016, 04 Janvier 2017, 03 Mars 2017 et 21 Novembre 2017, qu'au titre du contrat de réservation les ayant liés, les époux KORE ont payé à la société BATIM-CI, SA, la somme de 4.150.000 F CFA, et non celle de 4.550.000 F CFA ;

Ce contrat ayant été résolu, il convient de rétablir les parties dans le statut quo ;

Aussi, est-ce à tort que la société BATIM CI, SA invoque l'article 25 de la loi susmentionnée pour prétendre à la rétention de la somme 4.550.000 F CFA payée par les demandeurs, ce, d'autant que la résolution du contrat lui est imputable ;

Il y a lieu, dans ces conditions, de déclarer les époux KORE partiellement fondés en leur demande, en condamnant la société BATIM-CI, SA à leur rembourser la somme de 4.150.000 F CFA ;

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

Monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et madame FOURNIER Séverine épouse KORE, sollicitent la condamnation de la société BATIM CI, SA à leur payer la somme de 4.500.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, au motif que cette dernière leur a causé divers préjudices, en ayant violé les clauses du contrat de réservation les ayant liés ;

La société BATIM-CI, SA 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 ;

La faute, en matière contractuelle, découle de la violation des clauses et conditions de la convention liant les parties litigantes ;

En l'espèce, il a été sus jugé, que la faute contractuelle commise par la société BATIM-CI, SA consiste dans l'augmentation de façon unilatérale du prix de la villa réservée ;

Cette faute a causé un préjudice matériel certain aux demandeurs, en ce qu'il ont vu leurs fonds immobilisés au profit de la société BATIM-CI, SA sans pouvoir les réinvestir, ni dans une autre activité génératrice de revenus, ni dans un autre projet immobilier ;

Démêmes, il ressort de l'analyse du billet électronique émis le 04 Août 2018, ainsi que du mail adressé par monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré à la société BATIM-CI, SA le 05 Septembre 2018, que ce dernier, résident à Paris, a dû se déplacer à Abidjan pour poursuivre le recouvrement de ses fonds, engageant ainsi des frais de voyage et de séjour ;

En outre, les demandeurs ont nécessairement engagé des dépenses pour l'exercice de la présente action ;

En somme de ce qui précède, il ressort que les conditions de mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle sus indiquées, sont réunies ;

Toutefois, la somme de 4.500.000 F CFA réclamée par les demandeurs est excessive par rapport aux préjudices qu'ils subissent, de sorte qu'il y a lieu de le ramener à de justes proportions, soit à la somme de 1.000.000 F CFA et condamner la société BATIM-CI, SA, à leur payer ladite somme d'argent, tout en les déboutant du surplus de cette demande ;

Sur la demande d'astreinte

Monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et madame FOURNIER Séverine épouse KORE, sollicitent que la condamnation de la défenderesse à leur payer la somme de 1.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, soit assortie d'une astreinte comminatoire de 300.000 F CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Toutefois, en l'état, la juridiction de céans ne décèle chez la société BATIM-CI, SA, aucune volonté de résister à la décision de restitution de l'acompte, rendue à ses dépens ;

Au demeurant ladite décision ne lui a même pas encore signifiée ;

Ainsi, il y a lieu de dire que la demande d'astreinte est mal fondée et la rejeter comme telle ;

Sur l'exécution provisoire

Les époux KORE prient la juridiction de céans d'assortir le jugement à intervenir, 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 précèdent, qu'au titre du contrat de réservation les ayant liés, les demandeurs ont payé à la société BATIM-CI, SA la somme de 4.150.000 F CFA, sans que cette dernière n'exécute sa part d'obligations, consistant à construire et à livrer la villa réservée ;

La convention en cause ayant été résolue, la détention de cette somme d'argent par la société BATIM-CI, SA ne se justifie plus, de sorte qu'il y a extrême urgence à ce qu'elle la restitue aux demandeurs ;

Il convient dès lors, de déclarer les demandeurs bien fondés, et dire, que la décision de restitution de la somme de 4.150.000 F CFA à leur profit, est assortie de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

La société BATIM-CI, SA 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 initiée par monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et madame FOURNIER Séverine épouse KORE ;

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société BATIM-CI, SA à rembourser à monsieur KORE Pascalis Parfait Désiré et à madame FOURNIER Séverine épouse KORE, la somme de quatre millions cent cinquante mille (4.150.000) francs CFA ;

Condamne également la société BATIM-CI, SA à leur payer la



08/08/2014

ET AINSI SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

que dessus.

Ainsi fait, juge et prononce publiquement les jour, mois et an

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

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision
nonobstant toutes voies de recours à hauteur de la somme de
quatre millions cent cinquante (4.150.000) francs CFA ;

Les déboute du surplus de leurs prétentions ;

dommages et intérêts ;

somme d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de

REÇU : GRATIS
N° REGISTRE AU VOL F.
Le 09 Aout 1995 Board
Le CHEF DU DOMAINE, ds
L'ENERGIES ETMENCI ET DU TIMBRE

GRATIS

REGISTRE AU PLATEAU

Люблю природу и животных
Привык к природе
Слушаю птиц
Их песни звучат в душе
Вспоминаю о ней, о ней
Горячо люблю природу
Её красоту и величие
Спасибо ей за всё

