

PAT

N°77I
DU 18/12/2018
ARRET CIVIL

CONTRADICTOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:

LA SCI LES FIGUIERS SA

(Me HENRY KOUAKOU)

C/

MONSIEUR SERY BALY
JEAN ROGER

(SCPA MAR BONNY-
ALLEY & ASSOCIES)

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE



REPUBLICUE DE COTE D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN –COTE D'IVOIRE

4^{ème} CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 18 DECEMBRE 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4^{ème} Chambre Civile,
Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de ladite
ville, en son audience publique ordinaire du Mardi Dix-huit
Décembre deux mille dix-huit, à laquelle siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE LEPRY,
Président de Chambre, PRESIDENT,

Monsieur GNAMBA MESMIN
Madame TOURE BIBA EPOUSE OLAYE, Conseillers à la
Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître DJO LOU NAYE EPOUSE KOFFI
BRIGITTE, GREFFIER,

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : LA SCI LES FIGUIERS SA, société anonyme au
capital de 50 000 000 FCFA, immatriculé au RCCM sous le
niméro-CI-ABJ-06-512-7139, dont le siège social est à Cocody
les deux plateaux Sococé Rue J 2I villa N°132 BP 22 Abidjan
cedex I poste entreprise, agissant aux poursuites et diligences de
son représentant légal MADAME DJE LOU EPOUSE
LOUKOU Y. SOPHIE, de nationalité ivoirienne,
l'Administrateur Général, demeurant es-qualité au siège susdit de
ladite société ;

APPELANTS

Représentés et concluant par Maître HENRY KOUAKOU,
Avocat à la cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : MONSIEUR SERY BALY JEAN ROGER, née le 17
Août 1969 à Divo, de nationalité ivoirienne, Diplomate,
demeurant à Grand Bassam, Rosiers Cocoteraie 2, appartement
n°369 BPV ;

INTIME

Représentant et concluant par LA SCPA MAR BONNY-
ALLEY & ASSOCIES, Avocat à la cour, son conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier en quoi que ce soit
aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les
plus expresse réserves des faits et de droit ;

FAITS : Le tribunal de première instance d'Abidjan statuant en la cause, en
matière civile a rendu le jugement N°1120 du 07/12/2015 enregistré à
Abidjan le 08 Juillet 2016 (reçu : Deux cent cinquante mille francs) aux
qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 07 Avril 2017, LA SCI LES FIGUIERS SA déclare
interjeter appel du jugement sus-énoncée et a, par le même exploit assigné
MONSIEUR SERY BALY JEAN ROGER à comparaître par devant la Cour
de ce siège à l'audience du 28 Avril 2017 pour entendre infirme ledit
jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe
de la Cour sous le N°531 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été
utilement retenue le 06 Novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et
orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant
des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience
du 27 Novembre 2018, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 18 Décembre
2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 18 Décembre 2018, la Cour vidant son délibéré
conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs moyens, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du ministère public du 30 octobre 2017 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 07 avril 2017, la SCI « LES FIGUIERS », ayant pour conseil, Maître Henry KOUAKOU, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement civil n°1120/3^{ème} F rendu le 07 décembre 2015 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau, qui, par décision assortie de l'exécution provisoire, a d'une part, prononcé la résolution du contrat de réservation signé le 21 novembre 2001 entre monsieur SERY BALY Jean Roger et elle, d'autre part, l'a condamnée à lui payer les sommes de 37 155 461 F CFA et 10 000 000 F CFA respectivement à titre de restitution du prix de la villa litigieuse et de dommages-intérêts ;

L'appelante plaide, in limine litis, le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action de l'intimé, conformément à l'article 16 de leur contrat de réservation, au motif qu'il l'a attiré directement devant le tribunal sans respecter l'étape préalable de tentative de règlement amiable exigée par cet article, la mise en demeure invoquée par lui ne pouvant suppléer cette obligation conventionnelle ;

Elle rappelle, sur les faits, qu'elle a conclu le 1^{er} décembre 2009 avec monsieur SERY BALY Jean Roger, un contrat de réservation-vente portant sur une villa duplex de 5 pièces, aux termes duquel elle s'est engagée à la bâtir sur un terrain urbain d'une superficie de 06 ha 12 a 35 ca situé à la Riviera Palmeraie, afin de la lui livrer au cours du 2^{ème} trimestre de l'année 2011, après paiement intégral du prix fixé à 24 500 000 F CFA, majoré des frais annexes relatifs aux branchements CIE-SODECI, et à l'enregistrement ;

Elle souligne que cependant, l'article 6 du contrat susdit a prévu des causes d'exonération de responsabilité notamment lorsque le retard dans la livraison est justifié par un cas de force majeure ou est du fait de l'acquéreur, comme cela a été le cas en l'espèce ; en effet, développe-t-elle, le délai de livraison n'a pas été respecté, d'abord, parce que la bonne exécution des travaux a été contrariée par les événements de la crise postélectorale qu'a connue la Côte d'Ivoire depuis octobre 2010 jusqu'en 2011, entraînant une difficulté dans l'approvisionnement des matériaux de construction ; ensuite, à cause des fréquentes modifications et divers autres travaux supplémentaires exigées par l'intimé, ajoutés aux longs mois d'attente de matériaux de construction importés par lui, sans compter son intervention intempestive dans l'exécution pratique desdits travaux ;

Pour elle, il s'induit de ces circonstances que le retard accusé dans la livraison de la maison querellée ne lui est pas imputable ; en outre, contrairement aux affirmations de l'intimé dans le jugement déféré, la totalité du prix de vente arrêté d'un commun accord en considération des travaux sus évoqués, à 43.280.461 F CFA, n'a pas été payé par lui, car il reste devoir encore 6 125 000 F CFA ; or, l'article II-8 du contrat subordonnait la livraison du logement achevé au paiement intégral dudit prix ; ainsi, la villa en cause étant entièrement achevée à ce jour, elle n'attend que le paiement du solde reliquataire du prix pour la livrer ; ce n'est pas à juste titre, donc que le tribunal a prononcé la résolution du contrat de réservation dont s'agit ;

Par ailleurs, le préjudice prétendument subi par monsieur SERY BALY Jean Roger au prétexte qu'il aurait été, pour défaut de livraison dans le délai, obligé de prendre une maison en location à Grand-Bassam est injustifié pour les raisons développées plus haut ; en conséquence, ayant restitué les faits dans leur réalité tronquée par l'intimé, qui a seul comparu en première instance, faute par elle d'avoir eu connaissance de la procédure, la Cour devra dire mal fondées ses prétentions que le tribunal a fait siennes pour statuer ainsi qu'il l'a fait, et infirmer sa décision en toutes ses dispositions ;

En réplique, monsieur SERY BALY Jean Roger rétorquant, par l'entremise de son conseil, la SCPA MAR BONNY-ALLEY & Associés, sur le moyen d'irrecevabilité de son action excipé par l'appelante, soutient qu'en plus de la mise en demeure qu'il lui a servi le 30 janvier 2014, il a non seulement appelé plusieurs fois les dirigeants de la SCI « LES FIGUIERS », de Chine où il était en fonction, mais à chaque fois qu'il venait à Abidjan, il s'y rendait pour s'enquérir de l'état d'avancement des travaux de construction ; toutes ses diligences ayant pour but de l'interpeller sur son attitude et de tenter un règlement amiable au vertu de l'article I6 précité, il a satisfait à la condition préalable de règlement amiable, puisque si la SCI « LES FIGUIERS » avait réagi, il n'aurait engagé aucune action ;

Au surplus, l'appelante qui a été assignée, en première instance, à son siège social, a eu connaissance de la procédure devant le tribunal, de sorte qu'en sollicitant, pour la première fois en appel, que son action soit déclarée irrecevable, elle forme une demande nouvelle au sens de l'article I75 du code de procédure civile, commerciale et administrative, laquelle en tant que telle est irrecevable ;

Sur le fond, il fait savoir que le prix initial de la villa réservée de 30.225.000 F CFA ayant été porté à la somme de 37.155.461 F CFA en raison des modifications souhaitées par lui, qu'il a totalement payé, tel que l'appelante le reconnaissait dans un courrier en date du 14 mai 2013, par elle adressé à ses conseils, contrairement à ses allégations, les moyens d'exonération tirés de la non-imputabilité du respect du délai de livraison de la villa querellée sont inopérants ; d'ailleurs, jusqu'en 2014, date de la mise en demeure susvisée, elle n'avait pas encore achevé cette maison, en sorte que, faute par elle de rapporter la preuve de ce que le retard allégué est dû aux modifications sollicitées par lui, c'est à bon droit que le premier juge a prononcé la résolution du contrat et l'a condamnée à restituer le prix soldé depuis le 28 novembre 2011 ;

S'agissant de sa demande en paiement de dommages et intérêts, elle est justifiée par le fait que, revenu définitivement de Chine à la fin de sa mission courant novembre 2013, il a dû prendre en location un appartement à Grand-Bassam, d'où il vient travailler à Abidjan, lui occasionnant ainsi des frais supplémentaires, alors qu'il avait acheté la villa, objet du litige, pour y habiter avec sa famille ;

En définitive, étant très attaché à ladite villa pour y avoir englouti toutes ses économies et participé à son amélioration, qui lui a apporté une plus-value, il s'est rapproché de la SCI « LES FIGUIERS » pour lui faire la proposition de renoncer au bénéfice de la décision attaquée en contrepartie de la livraison de la susdite maison qu'elle prétendait avoir achevée, mais celle-ci s'y est opposée parce qu'elle entendait la revendre à un prix plus élevé ; de ce fait, il forme appel incident pour demander qu'une expertise soit ordonnée pour réévaluer la villa en cause et lui reverser la différence de sa valeur réelle, à défaut de la lui livrer ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au Ministère Public, qui a conclu qu'il plaise à la Cour, déclarer la SCI « LES FIGUIERS », bien fondée en son appel, infirmer le jugement entrepris et dire l'intimé irrecevable en son action ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ont fait valoir leurs moyens par le canal de leur avocat respectif ;
Qu'il y a lieu de dire que la décision est contradictoire ;

Sur la recevabilité des appels

Considérant que les appels principal de la SCI « LES FIGUIERS » et celui incident de monsieur SERY BALY Jean Roger formés conformément aux prescriptions légales, sont recevables ;

Au fond

Sur l'appel principal

Sur la fin de non-recevoir de l'action tirée du non-respect de la clause de règlement amiable préalable

Considérant que la SCI « LES FIGUIERS » excipe de l'irrecevabilité de l'action de monsieur SERY BALY Jean Roger, motif pris de ce qu'il n'aurait pas respecté la formalité préalable de règlement amiable stipulée dans la clause I6 de leur contrat de réservation ;

Que pour répondre à ce moyen, l'intime rétorque que du moment qu'il lui avait servi le 30 janvier 2014 une mise en demeure, en plus de l'avoir appelé et d'être plusieurs fois passé à ses bureaux pour s'enquérir de l'état d'avancement des travaux de construction de la maison litigieuse, il avait recouru à cette conciliation, d'autant qu'il n'y aurait eu aucune action contentieuse si sa cocontractante avait réagi à ses diligences ;

Considérant que la clause concernée étant ainsi libellée « Les parties conviennent que tout litige né de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat, sera en premier lieu réglé à l'amiable. En cas d'échec de la tentative de règlement amiable constaté dans un délai de trois mois après la survenance du litige, seul le Tribunal d'Abidjan-Plateau sera compétent », elle ne prévoit pas les modalités de mise en œuvre de cette conciliation ;

Que par ailleurs, il est de principe que cette fin de non-recevoir ne peut être soulevée efficacement par une partie que si celle-ci n'a pas renoncé à l'opposer à l'autre partie ;

Or, considérant que s'il est vrai que la mise en demeure susvisée, adressée avant la saisine du tribunal, bien qu'elle n'ait pas expressément invitée l'appelante à un règlement amiable, du fait qu'elle rappelait à celle-ci la violation de ses obligations contractuelles et l'invitait à les respecter, il est évident qu'une réaction de sa part aurait effectivement conduit les parties à tenter ce règlement amiable selon la volonté manifeste de l'intimé ;

Que dès lors, la SCI « LES FIGUIERS », qui a eu connaissance de la procédure de première instance pour avoir été assignée à son siège social, tel qu'indiqué sur l'acte d'assignation, si elle n'a pas comparu, a entendu ne pas se prévaloir de cette clause, de sorte que celle-ci n'étant pas d'ordre public, elle est mal venue à l'opposer en cause d'appel ;

Qu'il suit que ce moyen est mal fondé et doit être rejeté ;

Sur la demande en résolution du contrat de réservation et en dommages-intérêts

Considérant que la SCI « LES FIGUIERS » fait grief au jugement attaquée d'avoir, pour résoudre le contrat de réservation liant les parties et la condamner à la restitution de la somme versée par l'intimé au titre du prix de vente de la villa litigieuse ainsi qu'à des dommages-intérêts, retenu qu'elle n'avait pas respecté ses obligations contractuelles de réaliser et de livrer ladite maison, alors que le retard accusé dans la livraison ne lui était pas imputable selon les mêmes stipulations en cas de force majeure ou s'il était du fait de l'acquéreur ;

Qu'elle ajoute que celui-ci n'avait pas payé l'intégralité du prix de vente qui conditionnait cette livraison en vertu desdites stipulations ;

Que cependant, d'une part, il convient de rappeler que la crise postélectorale invoquée par l'appelante ne remplit pas la condition d'imprévisibilité exigée entre autres conditions pour constituer un cas de force majeure, étant entendu que la situation de tension qui prévalait déjà avant la conclusion du contrat de réservation en cause, permettait de prévenir la réalisation d'un tel événement ;

Que d'autre part, ce contrat, stipulant dans les dispositions finales de sa clause 06 relatif au délai d'achèvement et de livraison de l'immeuble dont s'agit que le délai de livraison pouvait être prorogé lorsque l'acquéreur exige, comme cela a été le cas en l'occurrence, des travaux supplémentaires non prévus au contrat, il lui revenait, si elle estimait ne pas pouvoir tenir le délai prévu au contrat, de le relever et de demander une modification sur ce point dudit contrat ;

Que ne l'ayant pas fait, alors que le contrat ayant été conclu en 2009, il était raisonnablement possible de terminer la maison dans le délai fixé en 2011, la SCI « LES FIGUIERS » non seulement atteste du retard intervenu dans la livraison de la maison, mais ne fait pas la preuve que ce retard ne lui pas imputable ;

Considérant qu'il est acquis aux débats que jusqu'à ce jour l'appelante qui a déclaré dans son acte d'appel avoir édifié la villa querellée et n'attendait que l'intimé vienne en solder le prix pour la livrer ne l'a pas encore fait ;

Qu'il y a lieu de lui donner acte de ses déclarations ;

Que de même, contrairement aux prétentions de ce dernier, le prix de vente a été modifié en considération des travaux supplémentaires sollicités par lui et fixé à la somme de 43. 280 461 F CFA, sur laquelle il a versé 37 155 461 F CFA, tel qu'il résulte des termes de l'attestation de paiement en date du 03 juin 2013, qu'il a lui-même produit au dossier ;

Qu'il se déduit de tout ce qui précède que l'intimé n'est encore redevable que de la somme de 6 125 000 F CFA sur le prix total de vente ;

Or, considérant que l'article 1184 du code civil dispose que : « 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 de dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances » ;

Que s'il résulte de ce texte que la partie envers laquelle le contrat n'a pas été exécuté conserve la faculté d'option entre la résolution du contrat et son exécution supposée encore possible, il appartient aux juges du fond, d'apprécier souverainement, d'après les circonstances de la cause, si cette inexécution est importante pour que la résolution soit prononcée ou si elle ne sera pas suffisamment réparée par l'octroi de dommages-intérêts ;

Considérant que par courrier du 02 novembre 2017 adressé à la présidente de la présente chambre, le conseil de l'intimé indique que son client l'a informé de ce que la villa disputée a été cédée par la SCI « LES FIGUIERS » à une tierce personne, en l'absence de tout document tel qu'un constat d'huissier ou une lettre de confirmation de l'appelante de nature à étayer ses allégations ;

Que dès lors, étant entendu qu'il résulte des circonstances de la cause sus évoquées que les parties ne souhaitent pas résoudre le contrat de réservation en cause, il convient de condamner la SCI « LES FIGUIERS » à exécuter son obligation de délivrance en livrant la villa susdite à monsieur SERY BALY Jean Roger en contrepartie du paiement par lui du solde reliquataire du prix de vente ;

Considérant que s'il est certain que la livraison tardive de la maison a causé un préjudice réel à celui-ci, en ce qu'il a été obligé de prendre un appartement à Grand-Bassam pour se loger et d'y partir pour son travail à Abidjan, il convient d'admettre, toutefois, que la somme de 10 000 000 F CFA réclamé à titre de réparation est excessive eu égard aux éléments du dossier, et notamment du fait qu'il a proposé dans le courrier sus rappelé, de renoncer au bénéfice de la décision attaquée, s'il lui était livrée la villa immédiatement ainsi que la somme de 2 000 000 (deux millions) de F CFA pour couvrir les frais occasionnés par la présente procédure ;

Qu'il échet d'arbitrer à la somme de 4 000 000 F CFA la réparation du préjudice souffert par lui et de condamner l'appelante au paiement dudit montant ;

Sur l'appel incident

Considérant que l'intimé a demandé que la Cour ordonne une expertise pour réévaluer la villa en cause et lui reverser la différence de sa valeur réelle au motif qu'il avait contribué à lui apporté une plus-value ;

Que cependant s'agissant d'une demande formulée à titre subsidiaire à défaut de la livraison de la villa en cause, celle-ci ayant été ordonnée, son appel incident n'a plus d'objet ;

Sur les dépens

Considérant que chacune des parties succombe partiellement en ses chefs de demandes ;

Qu'il sied de faire masse des dépens et dire qu'ils seront supportés par elle à concurrence de moitié pour chacune d'elles ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort ;

Déclare les appels principal de la SCI « LES FIGUIERS » et incident de monsieur SERY BALY Jean Roger recevables ;

Dit que l'appel incident est sans objet ;

En revanche, dit l'appel principal partiellement fondé ;

Infirmes le jugement attaqué en ce qu'il a prononcé la résolution du contrat de réservation liant les parties et ordonné la restitution du prix de vente versé par monsieur SERY BALY Jean Roger ;

Statuant à nouveau :

Donne acte à la SCI « LES FIGUIERS » de ce qu'elle a déclaré avoir achevé la construction de la villa litigieuse et n'attend que le paiement par l'intimé du solde reliquataire du prix de vente pour la lui livrer ;

En conséquence, condamne la SCI « LES FIGUIERS » à livrer ladite villa à monsieur SERY BALY Jean Roger en contrepartie du paiement par lui de la somme de 6 125 000 F CFA, représentant le solde reliquataire de ce prix ;

Condamne en outre la « SCI LES FIGUIERS » à lui payer des dommages et intérêts dont le montant est ramené à la somme de 4 000 000 F CFA ;

Fais masse des dépens et dit qu'ils seront supportés par les parties, chacune pour moitié

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier./.



13/12/2019



CPFH Plateau
Poste Comptable 8003



DEBET

Droit 15% x 4000 000 = 60 000
Doit la somme de soixante mille francs

Enregistré le 17 DEC 2019

Registre Vol. 45 Folio 93 Bord. 669 / 1900/05

Le Receveur

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

Le Conservateur

P-O OSA

