

O.L

N° 405/19

DU 21/06/2019

ARRET COMMERCIAL
CONTRADICTOIRE

1^{ère} CHAMBRE CIVILE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :

SOCIETE L.C.
CONSTRUCTION

CONTRE

M.AYECOUEHILAIRE
FRANCK PASCAL

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE

DU VENDREDI 21 JUIN 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1^{ère} Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi vingt et un juin deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **TAYORO FRANCK TIMOTHEE**,
Président de Chambre, Président ;

Mme **ATTE KOKO ANGELINE** née **OGNI SEKA** et Mme **MAO CHAULT** épouse **SERI**,
Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **OUIKE LAURENT**,
Greffier :

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

ENTRE : **LA SOCIETE L.C. CONSTRUCTION** : SARL au capital de 10.000.000 francs CFA, dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, immeuble JECEDA, 01 BP 8710, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, demeurant en cette qualité au siège de la ladite Société ;
Comparant et concluant en personne ;

D'UNE PART ;

ET : M. AYECOUE HILAIRE FRANCK PASCAL :
Né le 13 mai 1984 à Adjamé, Banquier, de nationalité ivoirienne, domicilié à Cocody, Cité MERMOZ, Cel :
07 15 33 88 / 04 16 16 87 / 08 47 25 05 ;

Comparant et concluant en personne ;

INTIME ;



D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit

FAITS : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière commerciale et en premier ressort, a rendu le jugement contradictoire n° RG 3859/2017 rendu le 27 décembre 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit dit acte d'appel en date du 07 mars 2018, LA SOCIETE L.C. CONSTRUCTION SARL a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné M. AYECOUE HILAIRE FRANCK PASCAL à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 04 mai 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°750/18 de l'année 2018 Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 21 décembre 2018 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 07 juin 2019 ;

Advenue cette audience, le délibéré a été prorogé à l'audience de ce jour ;

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 conclusions ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs diaprés;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS
DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 07 mars 2018, LA SOCIETE LC CONSTRUCTION a relevé appel du jugement n° 3859 rendu le 27 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans la cause l'opposant à Monsieur AYECOUE HILAIRE FRANCK PASCAL relativement à une résolution de contrat et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare Monsieur AYECOUE HILAIRE FRANCK PASCAL recevable en son action principale de même que LA SOCIETE LC CONSTRUCTION en sa demande reconventionnelle ;

Dit Monsieur AYECOUE HILAIRE FRANCK PASCAL partiellement fondé en son action principale ;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne LA SOCIETE LC CONSTRUCTION à payer à Monsieur AYECOUE HILAIRE FRANCK PASCAL la somme de quarante millions de francs (40.000.000F) CFA à titre de remboursement ;

Déboute Monsieur AYECOUE HILAIRE FRANCK PASCAL du surplus de ses demandes ;

Dit LA SOCIETE LC CONSTRUCTION mal fondée en sa

demande reconventionnelle;

L'en déboute;

La condamne aux dépens de l'instance. » ;

En cause d'appel, LA SOCIETE LC CONSTRUCTION expose avoir été sollicitée le 15 juillet 2016 par Monsieur AYEKOUE HILAIRE FRANCK PASCAL aux fins de construction pour son compte d'une villa duplex moyennant paiement par tempérament de la somme de cent vingt millions (120.000.000 F)CFA en sus de celle de quatre cents cinquante mille (450.000)FCFA au titre des frais de réservation non remboursable ;

Elle précise qu'il a été convenu que la villa duplex ne serait livrée qu'après paiement de l'intégralité de la somme de 120.000.000 FCFA par l'intimé qui s'est alors acquitté des frais de réservation et d'un acompte de quarante millions (40.000.000) F CFA par deux règlements successifs des 13 octobre 2016 et 10 décembre 2016 ;

Fort de tout cela, elle a passé la commande des matériaux et entamé les travaux de construction de la villa ; à sa grande surprise cependant et seulement cinq (05) mois après avoir effectué le deuxième règlement, Monsieur AYEKOUE HILAIRE FRANCK PASCAL l'a informée de sa volonté de mettre un terme au contrat du fait de certaines difficultés financières et a par la même occasion souhaité le remboursement de l'acompte des quarante (40.000.000) FCFA;

Devant l'absence de réaction de sa part, ce dernier l'a assignée devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan à l'effet d'obtenir la résolution du contrat de réservation ainsi que le remboursement de l'acompte ;

Défendant à cette action, elle a reconventionnellement demandé la condamnation de l'intimé à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) FCFA à titre de dommages intérêts pour le préjudice subi eu égard au manque à gagner résultant de ce désistement ;

Vidant sa saisine, le Tribunal a rendu le jugement dont appel ;

LA SOCIETE DE CONSTRUCTION LC fait grief au Premier Juge d'avoir fait droit à sa demande en excipant des dispositions de l'article 1184 du code civil au sens duquel la résolution d'un contrat synallagmatique peut être demandé en Justice lorsque l'une des parties contractantes ne satisfait pas à son obligation ; il a avancé que dès lors que Monsieur AYEKOUE HILAIRE FRANCK PASCAL n'a plus effectué d'autres règlements depuis l'acompte des 40.000.000 FCFA et qu'il a clairement indiqué ne plus pouvoir effectuer d'autres règlements en raison de difficultés financières, il apparaît manifestement une impossibilité d'exécution du contrat par ses soins ;

Continuant, l'appelant ajoute que sur la demande en paiement de la somme de 40.000.000 FCFA au titre de l'acompte perçu, le Tribunal y a fait droit en se fondant sur la résolution du contrat de réservation qui met les parties en situation de devoir restituer ce qu'elles ont reçu l'une de l'autre;

Enfin, pour rejeter le moyen tiré de ce qu'elle ne détient plus l'acompte perçu pour l'avoir affecté à l'achat des matériaux de construction de la villa réservée par Monsieur AYEKOUE HILAIRE FRANCK PASCAL, le Premier Juge a fait valoir que ces matériaux lui restent acquis du fait de la résolution intervenue, la mettant ainsi en situation de supporter la perte résultant du désistement unilatéral du cocontractant ; en se déterminant de la sorte, il a erré car pour la conclusion du contrat verbal de réservation en date du 15 **juillet** 2016, il y a eu une rencontre de volonté dont la conséquence est la naissance d'un contrat qui met à la charge de chacune- des parties l'obligation d'exécuter certaines obligations : elle doit construire la villa duplex réservée par l'intimé qui doit en contrepartie s'acquitter de la somme de 120.000.000 FCFA;

Dès lors, les obligations de chacune des parties et le contrat qui en est la source ne peuvent s'éteindre que par

l'une des causes prévues à l'article 1244 du code civil et au nombre desquelles figure la résolution qui n'est ouverte suivant les termes de l'article 1184 du code civil qu'à la partie contractante envers laquelle l'autre partie n'aurait pas exécuté son obligation ;

Or en l'espèce, c'est paradoxalement le débiteur de l'obligation non exécutée qui sollicite la résolution judiciaire ;

Dans de telles conditions, LC Construction SARL n'ayant pas failli à l'exécution de son obligation de construire la villa duplex, les premiers Juges ne pouvaient pas faire droit à la demande en résolution du contrat de réservation en ce que cette demande émane de Monsieur AYEKOUE HILAIRE FRANCK PASCAL qui est plutôt celui-là même qui n'a pas exécuté sa part d'obligation à savoir payer l'intégralité des 120.000.000 FCFA représentant la valeur de la villa duplex ; il n'a en effet versé qu'un acompte de 40.000.000 FCFA dont il importe de déterminer le régime juridique ;

A ce niveau, soutient l'appelant, il convient de se conformer à l'article 1589 alinéa 3 du code civil français qui indique que le contrat prend date à compter du versement du premier acompte ; il y a donc un vide juridique quant à sa nature et donc quant aux conditions dans lesquelles elle doit être restituée ;

En tout état de cause, dans l'hypothèse d'une résolution, la restitution de l'acompte ne peut intervenir que lorsque la résolution elle-même intervient dans les strictes conditions prévues par l'article 1184 du code civil ; or tel que signalé plus haut, l'intimé qui sollicite la résolution du contrat de réservation soit n'est pas fondé à le faire ;

En prononçant donc la résolution du contrat de réservation et en la condamnant au paiement de la somme de 40.000.000 F CFA au titre de l'acompte perçu, les

premiers juges n'ont pas donné de base légale à leur décision;

De tout ce qui précède, LA SOCIETE LC CONSTRUCTION se porte appelant incident et sollicite de la Cour faire droit à sa demande en paiement de dommages-intérêts pour laquelle elle a été déboutée par le Tribunal ;

Elle avance que son activité est de faire des bénéfices sur les maisons qu'elle construit et qu'elle commercialise ; qu'ainsi, lorsqu'un client a réservé une maison d'une valeur de 120.000.000 FCFA qu'il a même versé un acompte de 40.000.000 FCFA qui a servi à commander des matériaux de construction puis s'est désisté de sa réservation au moment où les travaux de construction de la maison ont été déjà entamés au moyen des matériaux commandés avec son acompte, il y a nécessairement un manque à gagner pour l'entreprise qui ne pourra plus faire le bénéfice escompté ; Les dix millions (10.000.000) F CFA qu'elle a revendiqués au titre du manque à gagner sont donc amplement justifiés car suivant les termes de l'article 1147 du code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages-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 ;

En l'espèce, Monsieur AYEKOUE HILAIRE FRANCK PASCAL qui ne prouve pas que l'inexécution de son obligation de payer les quatre-vingt millions (80.000.000), FCFA, solde du prix de vente de la villa

provient d'une cause qui **lui** est étrangère, ne pouvait être que condamné à lui payer des dommages-intérêts encore qu'il occupe toujours la fonction de banquier qu'il avait au moment de la conclusion du contrat ;

Quant à Monsieur AYECOUE HILAIRE FRANCK PASCAL, il soutient avoir été approchée par l'intimé pour l'acquisition d'une villa duplex au prix négocié de cent quinze millions (115.000.000) de francs CFA pour laquelle il a versé la somme de quatre cent cinquante mille (450 000) francs CFA, pour des frais de réservation et celle de quarante millions (40.000. 000) de francs CFA à titre d'acompte sur le prix de l'immeuble ; que malgré ces paiements, l'appelante a toujours reporté la signature du contrat de réservation de sorte que leur accord est demeuré verbal; par la suite, éprouvant des difficultés financières, il a informé son co-contractant par courrier du 04 mars 2017 de l'impossibilité dans laquelle il se trouve à poursuivre le projet immobilier , a sollicité la résolution du contrat de réservation de l'édifice à bâtir et la mise à sa disposition des fonds versés, courrier auquel l'appelante n'a pas donné de suite et ce, malgré les nombreuses relances amiables ainsi que la sommation de payer servie le 15 juin 2017 ;

L'intimé déclare avoir alors assigné l'appelante en résolution de contrat et en paiement de dommages-intérêt devant le Tribunal de Commerce qui a rendu le jugement dont il poursuit la confirmation ;

En effet, affirme-t-il, c'est en toute bonne foi qu'avant même la signature du contrat, il a payé par avance des sommes d'argent pour la réservation; qu'éprouvant par la suite des difficultés financières qui le mettaient dans l'impossibilité d'exécuter le contrat envisagé, il a notifié sa volonté de rompre leur accord verbal à LA SOCIETE DE CONSTRUCTION LC qui ne s'est jamais opposée à cette rupture car elle est restée sans suite au-delà de tout délai raisonnable ;

Or il est acquis qu'une fois la résolution judiciaire prononcée, les parties sont remises en l'état où elles se trouvaient à la date de la signature du contrat et qu'elles se doivent de restituer les prestations que chacune a reçues de l'autre; c'est donc à bon droit que la

Juridiction de premier degré a condamné l'appelante à la restitution des sommes versées ;

Sur la demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts sollicitée par LA SOCIETE LC CONSTRUCTION, Monsieur AYEKOUE **HILAIRE** FRANCK PASCAL argue que c'est vainement que l'appelante soutient avoir subi un manque à gagner du fait de la rupture de leur convention car la villa réservée auprès de LA SOCIETE LC CONSTRUCTION était déjà sortie de terre, les gros œuvres étaient largement avancés et le chainage pour la toiture également effectué, pour avoir été visitée par lui avant son engagement ; par ailleurs, lors de la notification de sa volonté de rompre le contrat de réservation, la société lui a déclaré qu'il serait remboursé après la vente de la villa à un tiers, toute chose qui a été déjà faite car une tierce personne l'occupe depuis plusieurs mois; c'est à tort que l'appelante extirpe d'un quelconque préjudice pour résister à la demande en répétition des sommes reçues;

DES MOTIFS

I- EN LA FORME

A-Sur le caractère de la décision

Considérant que Monsieur AYEKOUE **HILAIRE** FRANCK PASCAL a conclu ;

Qu'il sied par conséquent de statuer contra4jctoirement à l'égard de tous ;

B- Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que LA SOCIETE LC CONSTRUCTION a relevé appel du jugement n° 3859 rendu le 27 décembre 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a donc lieu de le déclarer recevable en son appel ;

II- AU FOND

A- Sur la résolution du contrat de réservation et la restitution de l'acompte :

Considérant que LA SOCIETE LC CONSTRUCTION fait grief au Premier Juge d'avoir fait droit à la demande en résolution de contrat de Monsieur AYEKOUE **HILAIRE** FRANCK PASCAL ;

Considérant cependant que le contrat de réservation de l'espèce est un contrat synallagmatique tirant son existence dans des obligations réciproques de chacune des parties à l'égard de l'autre ;

Que suivant 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 ;

Considérant que l'intimé qui a souscrit au contrat de réservation d'une villa duplex dans la promotion immobilière Pivoine de l'appelante pour un montant de 120.000.000 F CFA est dans l'impossibilité de poursuivre les versements après le paiement d'un acompte de 40.000.000 F CFA ;

Que ne pouvant donc pas satisfaire à son obligation consistant au paiement des 80.000.000 F CFA restants, c'est à bon droit que le Premier Juge a fait droit à sa demande en résolution ;

Considérant en outre que la résolution met les parties en l'état antérieur, en ordonnant à l'appelante la restitution de l'acompte versé, il a fait une saine application de la loi ;

B- Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages-intérêts :

Considérant que LA SOCIETE LC CONSTRUCTION fait grief au Premier Juge d'avoir rejeté sa demande en paiement de la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommage-intérêts ;

Considérant en effet que toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages-intérêts ;

Considérant que la résolution du contrat de réservation sollicitée par l'intimé entraîne un préjudice certain pour l'appelante qui, forte de cette relation d'affaire a certainement effectué des dépenses et fait des projections qui ne peuvent plus être réalisées ;

Qu'il sied par conséquent de faire partiellement droit à sa demande en condamnant Monsieur AYECOUE HILAIRE FRANCK PASCAL à lui payer la somme de deux millions (2.000.000) F CFA à titre de dommages-intérêts

III- SUR LES DEPENS

Considérant que LA SOCIETE LC CONSTRUCTION
succombe partiellement à l'instance ;

Qu'il sied de laisser les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Déclare LA SOCIETE LC CONSTRUCTION recevable en
son appel relevé du jugement n° 3859 rendu le 27 décembre 2017
par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Au fond :

L'y dit partiellement fondée ;

Infirme le jugement querellé en ce qu'il l'a déboutée de sa
demande en payement de dommages-intérêts ;

Statuant à nouveau sur ce point :

Condamne Monsieur AYECOUE HILAIRE FRANCK
PASCAL à payer à LA SOCIETE LC CONSTRUCTION la somme
de deux millions (2.000.000) F CFA à titre de dommages-intérêts ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus de ses
dispositions ;

Laisse les dépens de l'instance à la charge de 4a société.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour
d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que
dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° 00282823
D.F: 24.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 17/10/2019
REGISTRE A.J. Vol... 15 F° 33
N° 1156 Bord... 138/30
REÇU: Vingt quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre





