

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4443/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 10/04/2019

Affaire :

Monsieur ALAVO PHILIPPE PASCAL

(Maître JULES AVLESSI)

C/

LA SOCIETE BATIM CI

(Maître EFFI & ASSOCIES)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejette l'exception de communication de pièces soulevée par monsieur ALAVO Philippe Pascal ;

Déclare recevable l'action de monsieur ALAVO Philippe Pascal ;

L'y dit mal fondé en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA EDJIKEME, 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 ALAVO PHILIPPE PASCAL, né le 1^{er} Mai 1955 à Aplahoué / Bénin, de nationalité ivoirienne, titulaire de la CNI N° 0037448051, délivrée à Abidjan le 07 juillet 2009, directeur de société, demeurant à Abidjan Riviera Golf, lot N°88, BP 460 CIDEX 03 Abidjan, Tel : 07 09 13 35 ;

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître JULES AVLESSI, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux, boulevard Latrille, résidence SICOGLI LATRILLE B, Bâtiment O, 1^{er} étage, porte 174, 01 BP 8643 Abidjan 01, Tel : 22 52 45 85 ;

Demandeur;

D'une part ;

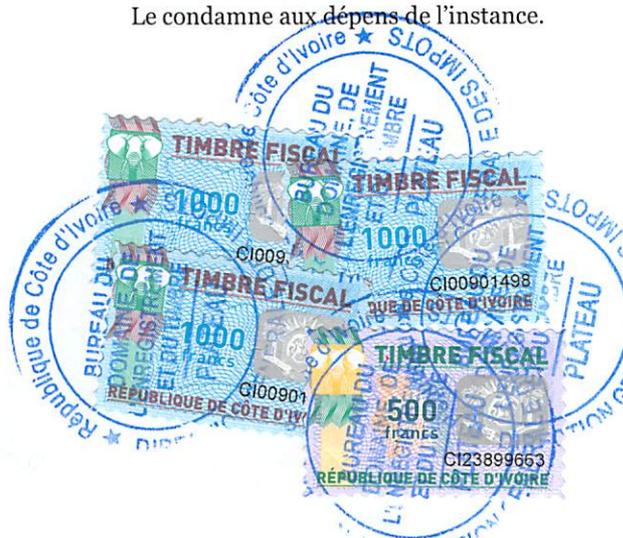
Et ;

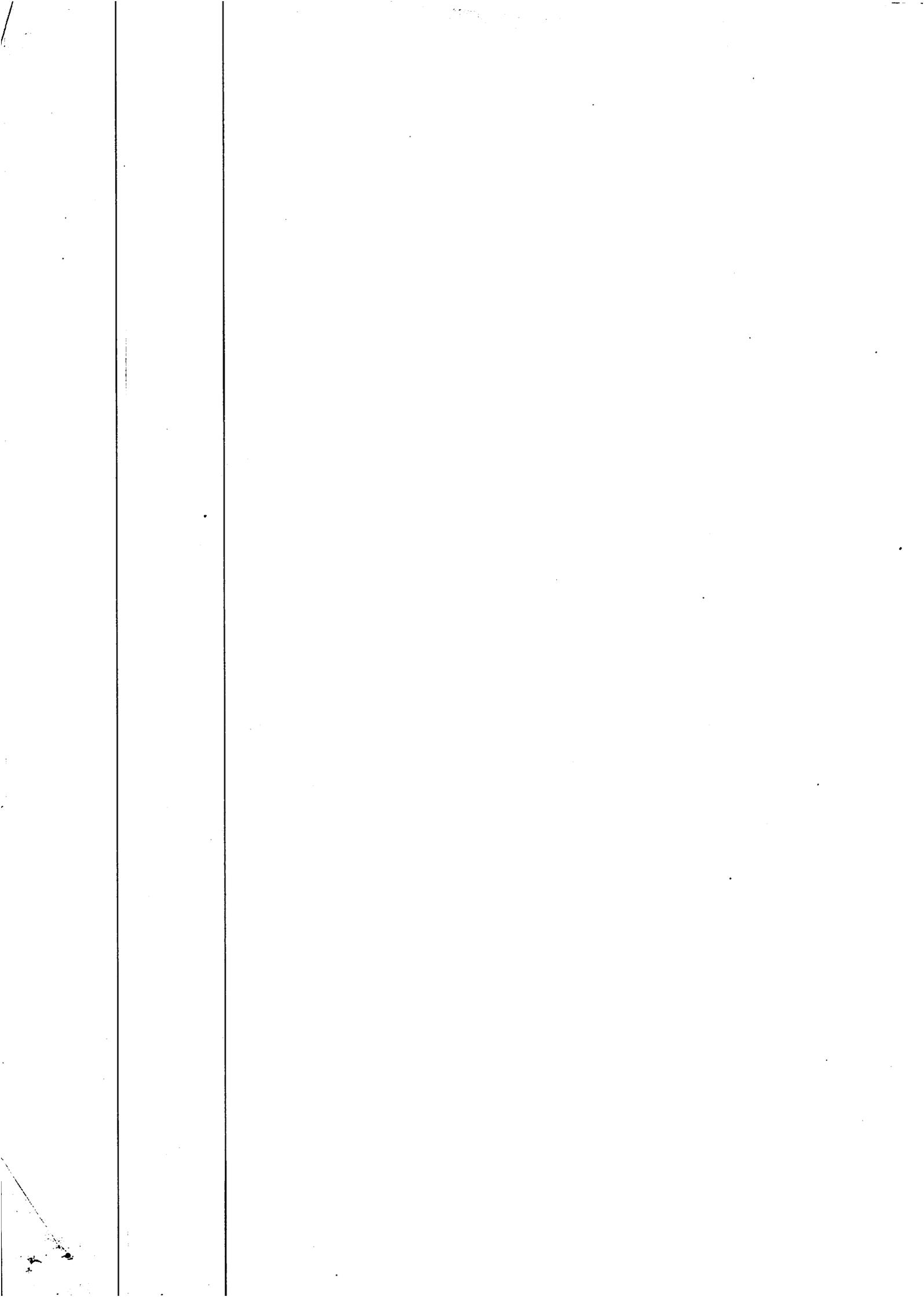
LA SOCIETE BATIM CI, Société Anonyme au capital de 110.000.000 FCFA dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Angré face au Jubilé Saint Ambroise, RCCM N°CI-ABJ-1991-B-152.801, 21 BP 1970 Abidjan 21, Téléphone : 22-52-01-52, prise en la personne de son représentant légal;

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;

Défenderesse;

D'autre part ;





Enrôlée pour l'audience du lundi 31 décembre 2018, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge DOUA MARCEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 28 janvier 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°152/2019;

A l'audience du 28 janvier 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 18 février 2019 ;

A cette audience, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 04 Mars 2019 ;

A cette date, le délibéré a été rabattu et renvoyé au 06 mars 2019 devant la 3^{ème} chambre pour attribution ;

A ladite audience, la cause a été de nouveau mise en délibéré pour décision être rendue le 10 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

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 ;

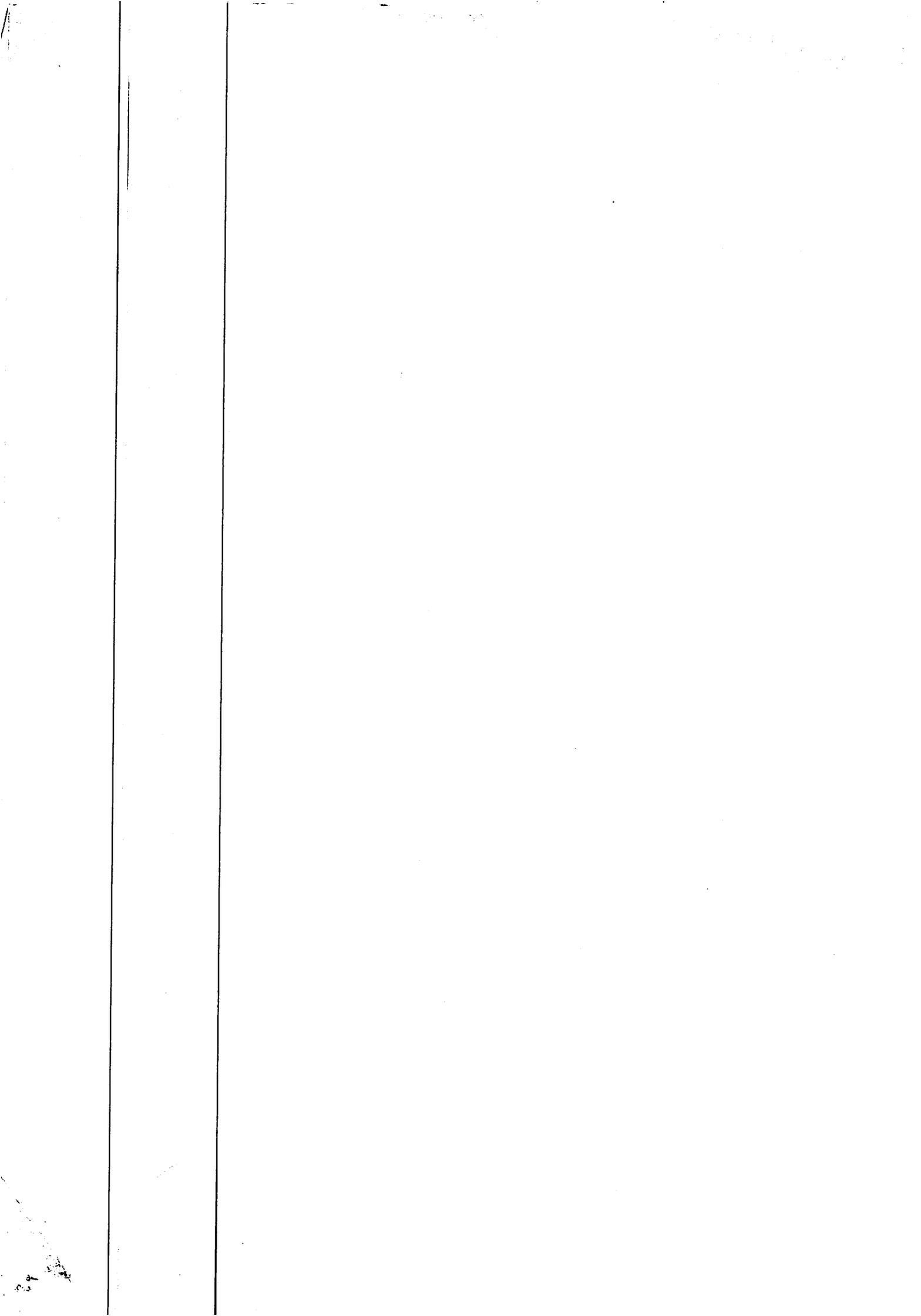
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 19 Décembre 2018, monsieur ALAVO Philippe Pascal a fait servir assignation à la société BATIM CI, d'avoir à comparaître, le 31 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui restituer l'acompte de 8.977.547 F CFA, qu'il a payé pour l'acquisition d'une villa sise à Bassam ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur ALAVO Philippe Pascal expose



qu'il s'est porté acquéreur auprès de la société BATIM CI d'une villa à construire d'un montant de 56.065.000 F CFA, dans le cadre du projet immobilier dénommé « PALMYRE BASSAM » initié par ladite société ;

Au titre de ce contrat, il indique qu'il a acquitté au profit de cette dernière la somme de 8.977.547 F CFA, tel que cela ressort du courrier de confirmation de solde établi le 04 Janvier 2018 ;

Contre toute attente, soutient-il, la société BATIM a réévalué à la hausse et de façon unilatérale, le prix d'achat de la villa convenue ;

Il affirme qu'en raison de cette augmentation, il s'est désisté de son projet d'achat de ladite villa, par courrier du 15 Janvier 2018, adressé à la défenderesse ;

En réponse à ce courrier, fait noter le demandeur, la société BATIM CI s'est engagée, par une correspondance du 13 Février 2018, à lui restituer l'acompte de 8.977.547 F CFA qu'il lui a versé, à la condition que la villa en cause, soit au préalable revendue ;

Il avance qu'après cette revente, et en dépit des multiples relances qu'il a eu à adresser à la défenderesse en vue de recouvrer ses fonds, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

C'est pourquoi, il sollicite sa condamnation à lui payer ladite somme de 8.977.547 F CFA, outre celle de 8.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, pour avoir manqué à son obligation de remboursement ;

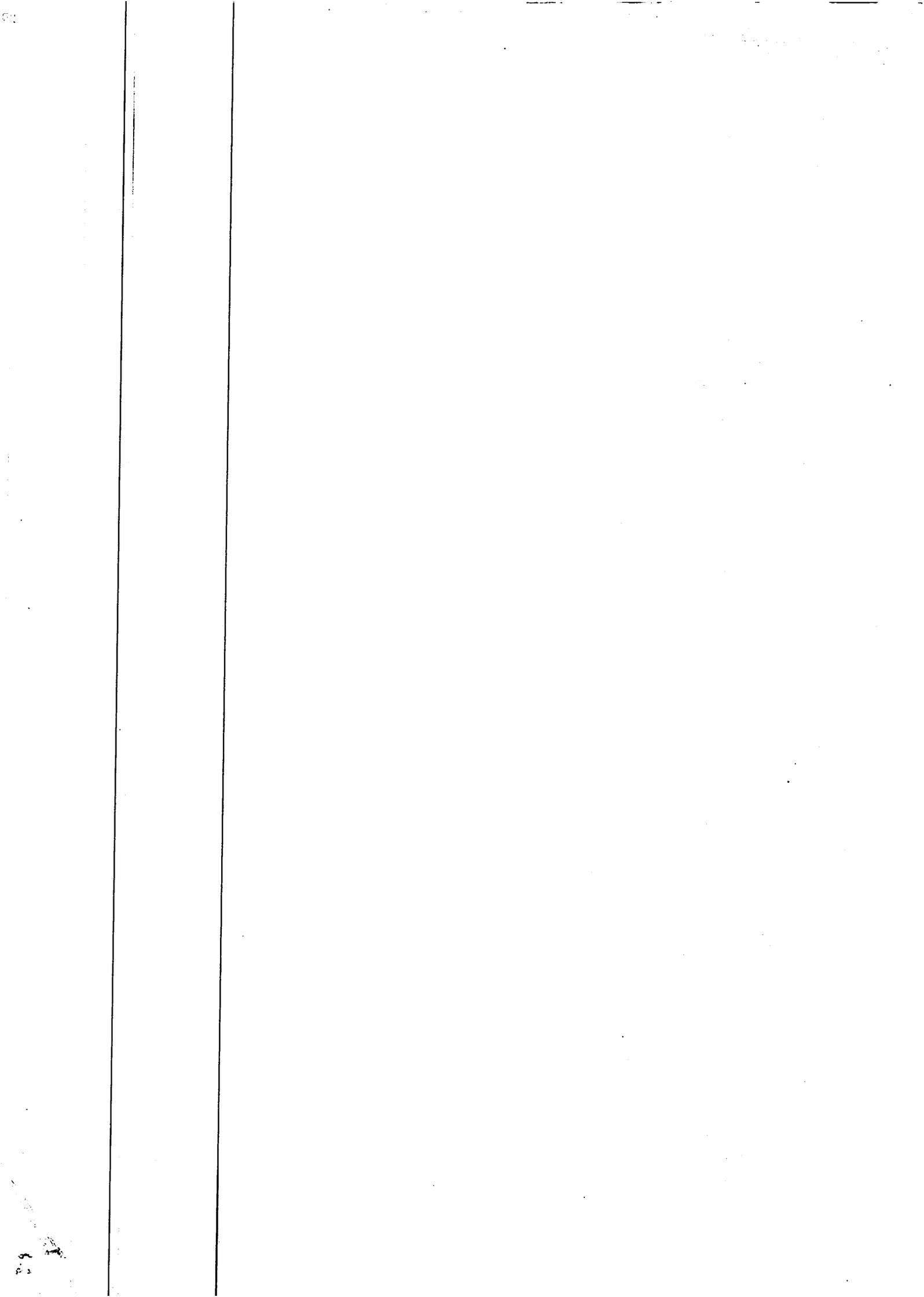
En outre, il prie la juridiction de céans, sur le fondement des articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative, d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, motif pris de ce que la défenderesse a reconnu sa dette ;

Par ailleurs, monsieur ALAVO Philippe Pascal relève que pour sa défense, la société BATIM CI se prévaut de l'article 24 alinéa 2 de leur contrat de réservation, sans toutefois lui communiquer ladite convention, afin qu'il puisse y faire des observations ;

Dès lors, se fondant sur l'article 120 du code de procédure civile, commerciale et administrative relatif à l'exception de communication de pièces, il prie la juridiction de céans d'écarter ladite convention des débats, dans le cas où elle figurerait parmi les pièces du dossier ;

En tout état de cause, il soutient que le moyen de défense tiré de la violation de l'article 24 alinéa 2 sus invoqué, est inopérant et doit être rejeté comme tel ;

En réplique, la société BATIM CI fait valoir que pour recouvrer sa créance, monsieur ALAVO Philippe Pascal ne lui a pas notifié de demande de remboursement par lettre recommandée avec accusé de réception, ce, en violation de l'article 24 alinéa 2 de la loi n°99-



478 du 02 Août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et la promotion immobilière ;

Dès lors, elle estime que le demandeur ne lui a présenté aucune demande de remboursement, et sollicite pour ce motif, le rejet de son action comme étant mal fondée ;

Relativement à la demande en paiement de dommages et intérêts, elle avance que le défendeur ne rapporte la preuve d'aucun préjudice par lui subi, du fait de l'inexécution fautive qu'il lui impute ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de le débouter de cette demande, comme étant mal fondée ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

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

Il convient donc de statuer contradictoirement ;

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 » ;*

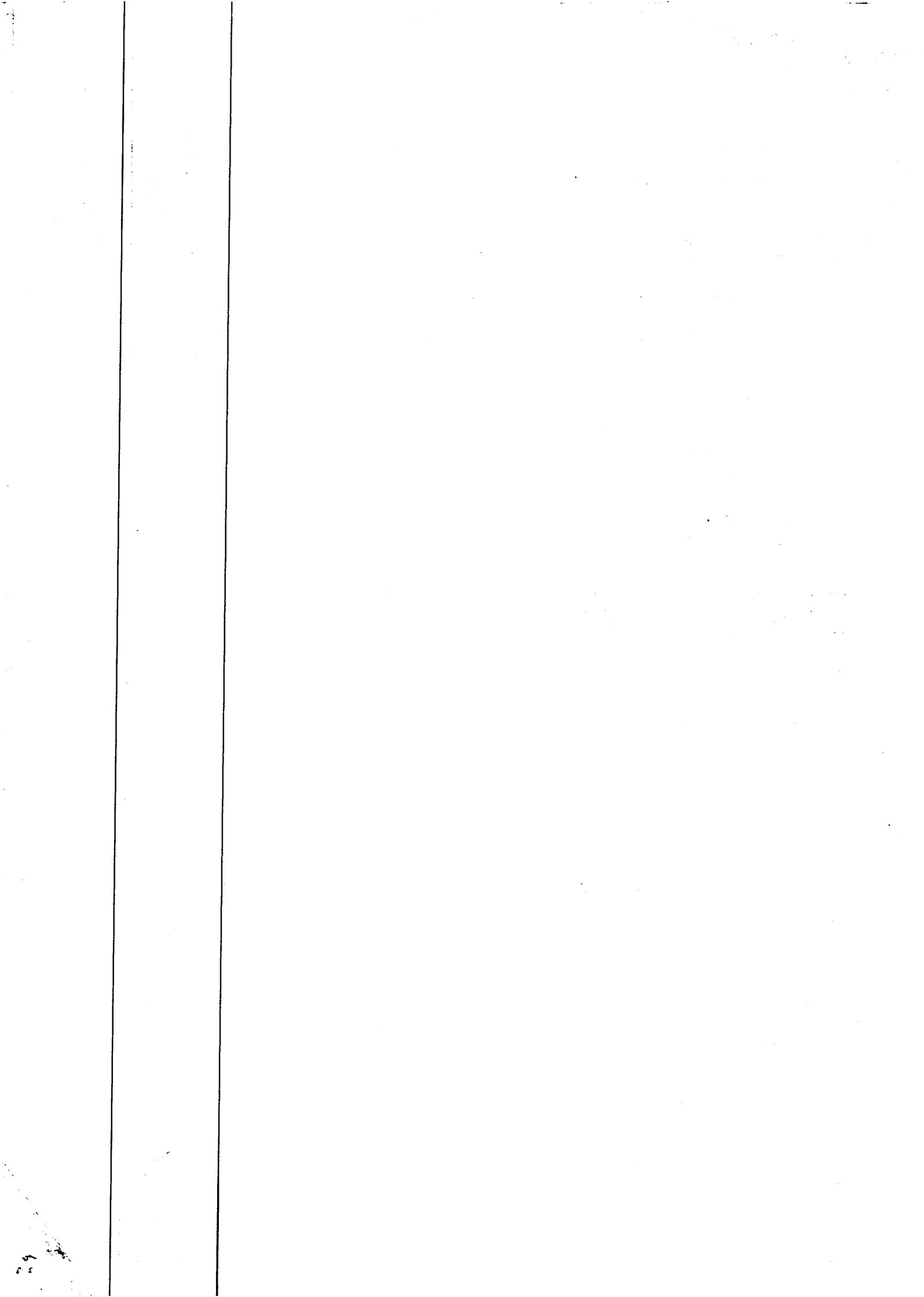
En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur l'exception de communication de pièces

Monsieur ALAVO Philippe Pascal explique que la société BATIM CI se prévaut de l'article 24 alinéa 2 d'une convention de réservation, qu'elle ne lui a pas communiquée ;

Dès lors, il prie la juridiction de céans, sur le fondement de l'article 120 du code de procédure civile, commerciale et administrative relatif à l'exception de communication de pièces, de retirer des débats la convention de réservation en cause, dans le cas où elle



figurerait au dossier de la procédure ;

En réplique, la société BATIM CI fait valoir que l'article 24 alinéa 2 qu'elle a invoqué, est relatif, non à un contrat de réservation, mais plutôt à la loi n°99-478 du 02 Août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et la promotion immobilière ;

Il s'en induit, que l'exception de communication de pièces soulevée par monsieur ALAVO Philippe Pascal ne se justifie pas, alors et surtout qu'aucune convention de réservation n'a été produite au dossier par la société BATIM CI ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter cette exception ;

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 en restitution

Monsieur ALAVO Phillippe Pascal sollicite la condamnation de la société BATIM CI à lui rembourser la somme de 8.977.547 F CFA, correspondant à l'acompte qu'il a payé pour l'acquisition de la villa réservée ;

La société BATIM CI réplique que cette demande doit être déclarée mal fondée, motif pris de ce que monsieur ALAVO Philippe Pascal ne lui a pas adressé de demande de remboursement par lettre recommandée avec accusé de réception, ce, en violation de l'article 24 alinéa 2 de la loi n°99-478 du 02 Août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et la promotion immobilière

En droit des obligations, les prestations effectuées par les parties au titre d'un contrat synallagmatique de cession immobilière, ne peuvent valablement donner lieu à restitution, que si ce contrat a été annulé ou résolu par voie de justice ;

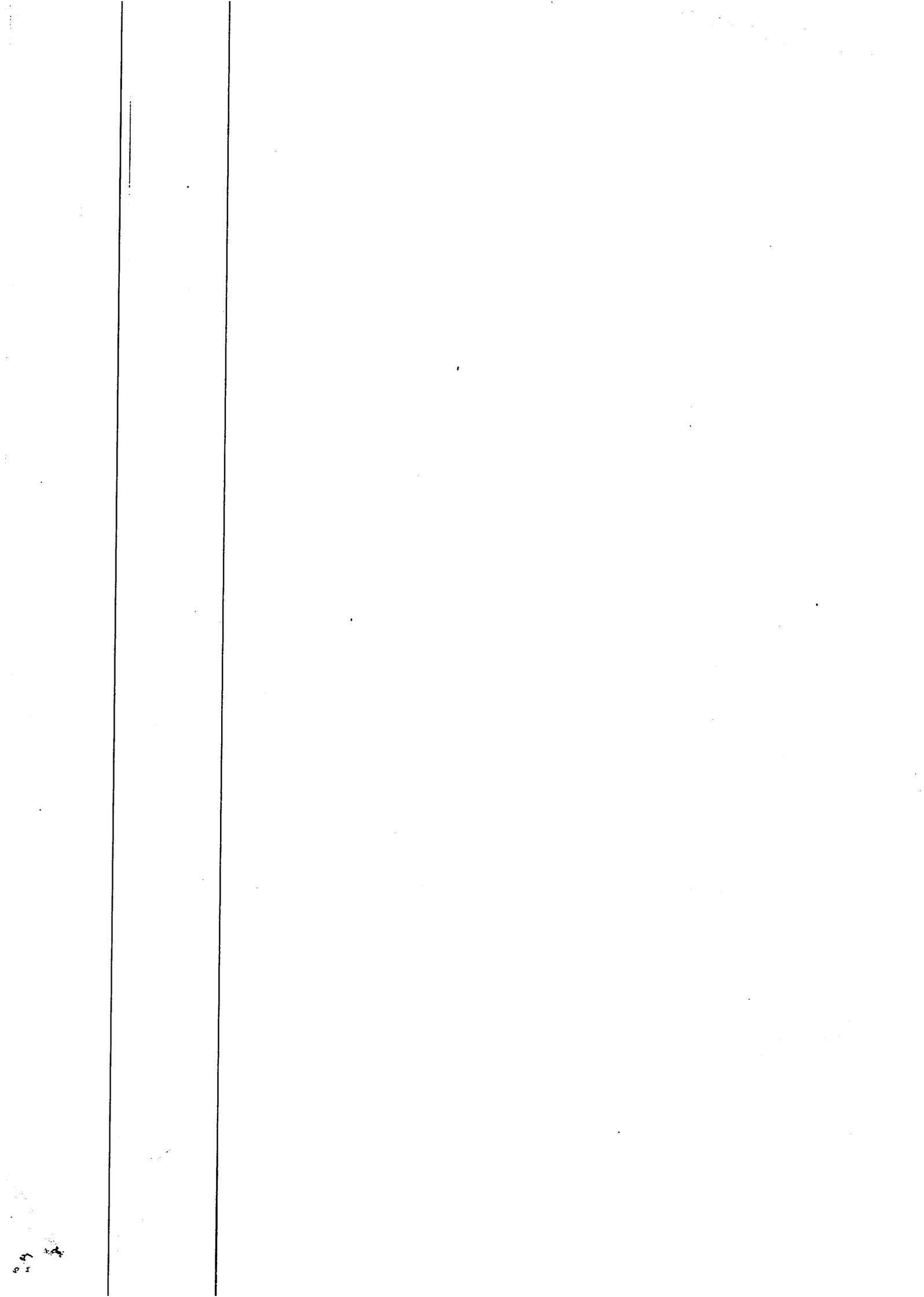
En l'espèce, aucune pièce du dossier et encore moins les déclarations des parties, ne permettent d'établir, que le contrat de réservation liant les parties, a déjà été annulé ou résolu par voie de justice ;

En outre, monsieur ALAVO Philippe Pascal réclame l'acompte qu'il a payé au titre dudit contrat, sans toutefois solliciter la résolution du contrat de réservation ;

Faute d'avoir sollicité la résolution de ladite convention, il est mal venu à réclamer l'acompte de 8.977.547 F CFA qu'il a payé ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter sa demande comme étant mal fondée en l'état ;

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



Monsieur ALAVO Pascal Philippe sollicite la condamnation de la société BATIM CI à lui payer la somme de 8.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, motif pris de ce qu'elle n'a pas honoré son engagement de rembourser la somme de 8.977.547 F CFA ;

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 notamment la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

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

En l'espèce, monsieur ALAVO Philippe Pascal fait grief à la société BATIM-CI de n'avoir pas honoré l'engagement qu'elle a pris de lui rembourser l'acompte de 8.977.547 F CFA qu'il lui a payé ;

Toutefois, cette obligation de restitution imputée à la société BATIM CI n'existe pas, d'autant que le contrat de réservation justifiant le paiement de cet acompte, demeure valable jusqu'à ce jour ;

Dès lors, en l'état, aucune faute ne peut être valablement reprochée à la société BATIM CI relativement au paiement de cette somme d'argent ;

Au surplus, monsieur ALAVO Philippe Pascal ne fait état d'aucun préjudice par lui subi, du fait de la défaillance de la société BATIM CI à payer la somme réclamée ;

Il résulte de ce qui précède que les conditions de mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle que sont la faute et le préjudice, ne sont pas réunies ;

Par conséquent, il y a lieu en de déclarer monsieur ALAVO Philippe Pascal mal fondé en l'état de sa demande et l'en débouter en l'état ;

Sur l'exécution provisoire

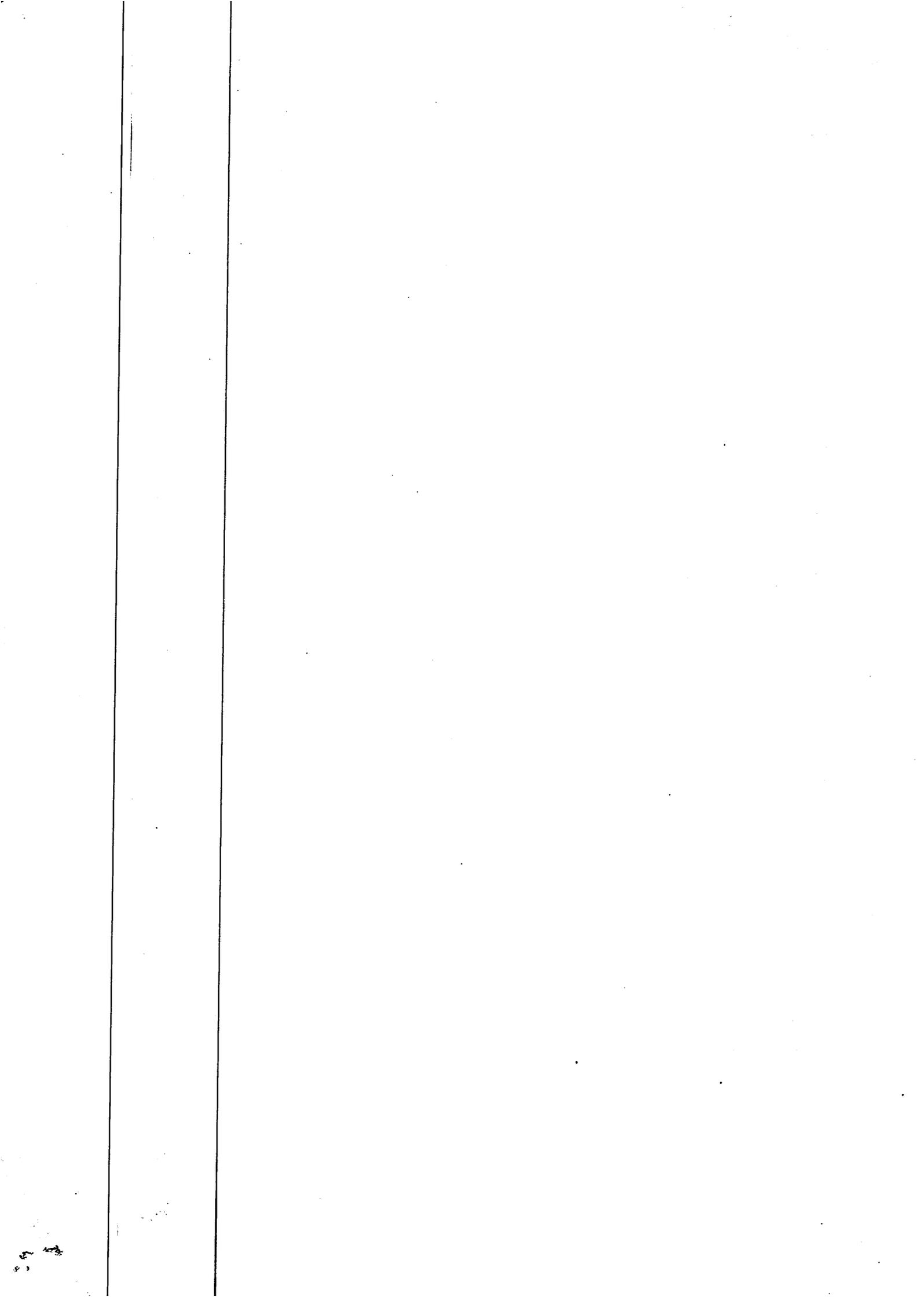
Monsieur ALAVO Philippe Pascal n'ayant pas eu gain de cause, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Sur les dépens

Monsieur ALAVO Philippe succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;



Rejette l'exception de communication de pièces soulevée par monsieur ALAVO Philippe Pascal ;

Déclare recevable l'action de monsieur ALAVO Philippe Pascal ;

L'y dit mal fondé en l'état ;

L'en déboute en l'état ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



NOQE: 00282812

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 14 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol..... 45F°..... 38

N°..... 790Bord..... 360 /..... 43

REÇU : Dix huit mille francs

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



RECEIVED
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U. S. DEPARTMENT OF JUSTICE
WASHINGTON, D. C. 20535
JUN 14 1962
COMMUNICATIONS SECTION

COMM: 001045 SAC