

Appel n° 380 du 04-1419

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3849/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/02/2019

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
« LES JARDINS D'EDEN » dite SCI
LES JARDINS D'EDEN

(Cabinet OUATTARA & ASSOCIES)

C/

MADAME N'GUESSAN épouse
GNEBEHI BODO LYDIE

(Maître HONORE KOUOTO-ATABI)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Se déclare incompetent pour connaitre de la
demande de délai de grâce formulée par
Madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI
Bodo Lydie au profit du juge de l'exécution
du Tribunal de céans ;

Déclare recevable l'action de la Société
Civile Immobilière les JARDINS D'EDEN ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résolution du contrat de
réservation du 02 Décembre 2009 la liant à
madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI
Bodo Lydie ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de
celle-ci de la villa de 05 pièces formant le
lot N°281 ilot N°025 de l'opération
immobilière dénommée la « SCI LES
JARDINS D'EDEN » sise à Cocody
M'Badon ;

Condamne la SCI LES JARDINS D'EDEN à
payer à madame N'GUESSAN épouse
GNEBEHI Bodo Lydie, la somme de vingt-
deux millions soixante-neuf mille
(22.069.000) francs CFA, correspondant à
l'acompte par elle acquitté au titre du

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 FEVRIER
2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 06 février 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à
laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO
épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE,
DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KOUAME BI GOULIZAN
VIVIEN, Greffier;

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

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LES JARDINS
D'EDEN » dite SCI LES JARDIN D'EDEN, sise à Abidjan
Cocody Riviera M'Badon, 04 BP 1073 Abidjan 04, prise en la
personne de son Directeur Général, Monsieur YOROKPA
Séraphin ;

Ayant élu domicile au Cabinet OUATTARA & ASSOCIES,
Avocats près la Cour d'Appel d'Appel d'Abidjan, y demeurant
Abidjan Cocody Palmeraie, Boulevard Mitterrand, Rond-Point
de la Palmeraie, Immeuble Santa Benedicta, 2^e étage,
Appartement 4 B, 03 BP 29 Abidjan Cedex 03, téléphone : 07-
34-12-92 ;

Demanderesse;

D'une

part ;

Et ;

Madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI BODO LYDIE, née le
24 mars 1959 à Bouaké, Fonctionnaire à la retraite, de
nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody Riviera
M'Badon ;

Ayant élu domicile au Cabinet HONORE KOUOTO-ATABI,
Avocat à la Cour ; téléphone 22-43-14-18 ;

Défenderesse ;



contrat de réservation ;

D'autre part ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens.

Enrôlée pour l'audience du 21 novembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 28 novembre 2018 pour la défenderesse;

A cette date, le dossier a été renvoyé au 05 décembre 2019 ;

A l'audience du 05 décembre 2018, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 09 janvier 2019 ;

A cette audience, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 février 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

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

Où 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 13 Novembre 2018, la Société Civile Immobilière LES JARDINS D'EDEN a fait servir assignation à madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo d'avoir à comparaître, le 21 Novembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résolution du contrat de réservation la liant à la défenderesse, relativement à la villa de 05 pièces formant le lot N°281 ilot N°025 de l'opération immobilière dénommée « LES JARDINS D'EDEN » ;
- Ordonner en conséquence, son expulsion de ladite villa ;

Au soutien de son action, la SCI Les Jardins d'Eden expose que suivant contrat du 02 Décembre 2009, madame N'GUESSAN

épouse GNEBEHI Bodo et son défunt époux, se sont portés réservataires de la villa sus décrite, qu'elle a bâtie dans le cadre de son opération immobilière dénommée « *Les Jardins d'Eden* » sise à *Cocody M'Badon*, ce, pour un montant de 36.931.152 F CFA ;

Elle précise, que ce montant devait être soldé dans un délai maximum de deux ans à compter de la signature du contrat, soit au plus tard le 02 Décembre 2011 ;

Toutefois, elle relève qu'à cette échéance, les époux GNEBEHI n'ont payé que la somme de 18.000.000 F CFA, de sorte qu'ils restent lui devoir le reliquat de 18.931.152 F CFA ;

Elle soutient que par pur humanisme, elle les a autorisés à occuper la villa réservée, tout en leur remettant les documents administratifs s'y rapportant, en l'occurrence, l'attestation d'attribution, l'attestation de remise de clés et l'autorisation de monter la clôture ;

Pour le paiement du reliquat, poursuit la SCI les Jardins d'Eden, madame GNEBEHI lui a proposé à maintes reprises des échéanciers de paiement, qu'elle n'a pas honorés ;

Elle souligne, que depuis 10 ans maintenant, la défenderesse n'a pas été en mesure de lui payer ne serait-ce qu'un acompte, sur le reliquat de 18.931.152 F CFA dont elle lui est redevable ;

En pareilles circonstances, elle conclut à l'évidence, que madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo est dans l'incapacité de régler sa dette ;

Elle avance ainsi, que madame N'GUESSAN Gnebehi épouse BODO a manqué à ses obligations résultant de leur contrat de réservation du 02 Décembre 2009 ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résolution dudit contrat, ainsi que son expulsion de la villa en cause ;

Ensuite, la demanderesse sollicite que la juridiction de céans donne acte à madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo Lydie, de ce que le reliquat qu'elle lui doit, s'élève non pas à la somme de 18.931.152 F CFA, mais plutôt à celle de 14.862.152 F CFA, comme le prétend cette dernière ;

Elle en déduit, que la demande aux fins de reddition de compte est devenue sans objet ;

Par ailleurs, elle prie la juridiction de céans de rejeter la demande aux fins de délai de grâce, au motif que depuis 10 ans, la défenderesse n'a pas payer sa dette, ce, en dépit des multiples engagements qu'elle a pris à son égard ;

Elle ajoute que la défenderesse ne rapporte pas la preuve de ce que la pension de retraite de son défunt époux, pourra permettre de couvrir toute sa dette ;

Enfin, la SCI LES JARDINS D'EDEN sollicite, sur le fondement des articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire du présent jugement, en raison de l'aveu de la demanderesse ;

En réplique, madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo reconnaît, qu'elle est redevable envers la SCI les Jardins d'Eden, du reliquat du prix d'acquisition de la villa sus décrite ;

Toutefois, elle prétend que le montant de 18.931.152 F CFA dont se prévaut la demanderesse à ce titre, est inexact ;

Pour ce faire, elle explique qu'elle a réalisé des impenses sur l'immeuble, à hauteur de 444.000 F CFA ;

En outre, elle fait état de ce que la communauté villageoise de M'Badon a menacé de détruire sa villa, au motif que la SCI Les Jardins d'Eden n'avait pas procédé à la purge de leurs droits coutumiers ;

Elle affirme que pour amener la chefferie à surseoir à ces menaces, elle a dû lui payer, par virement bancaire, la somme de 3.500.000 F CFA, outre les frais d'huissier de Justice et de Géomètre d'un montant total de 125.000 F CFA ;

Pour elle, il y a lieu d'ajouter ces sommes d'argent d'un montant total de 4.069.000 F CFA, à l'acompte de 18.000.000 F CFA qu'elle a déjà payé à la partie adverse ;

Dès lors, elle prétend avoir versé en totalité, la somme de 22.069.000 F CFA à la SCI les JARDINS D'EDEN, de sorte qu'elle ne reste lui devoir que celle de 14.862.152 F CFA ;

Elle sollicite d'ailleurs, une reddition de compte à l'effet de déterminer le montant exact de sa dette envers la SCI LES JARDINS D'EDEN ;

Par ailleurs, madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo Lydie avance qu'elle a traversé une situation difficile, liée à la

maladie et au décès de son époux ;

Pour ce motif, elle sollicite reconventionnellement un délai de grâce de 12 mois, à l'effet d'apurer sa dette ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans, se conformant à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, a rabattu le délibéré, afin de solliciter d'office les observations des parties sur son incompétence à connaître de la demande de délai de grâce, au profit du juge de l'exécution du Tribunal de céans ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo 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 compétence du tribunal de céans pour connaître de la demande de délai de grâce

Madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo prie la juridiction de céans de lui accorder un délai de 12 mois, pour lui permettre d'apurer sa dette à l'égard de la SCI LES JARDINS D'EDEN ;

L'article 39 de l'acte uniforme portant organisation des

procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : « *Le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.*

Toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

Elle peut en outre subordonner ces mesures à l'accomplissement, par le débiteur, d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette.»

Il ressort de l'analyse de ce texte que le président de la juridiction saisie, statuant en matière d'urgence, après analyse de la situation du débiteur et prise en considération des besoins du créancier, peut décider de reporter ou d'échelonner le paiement des sommes dues par le débiteur dans la limite d'une année, en cas d'exécution forcée d'une décision de condamnation au paiement desdites sommes, à l'exclusion des dettes d'aliments et les dettes cambiales ;

Il s'ensuit que le délai de grâce intervient en matière d'exécution forcée ;

Or, l'article 49 du même acte uniforme dispose : « *La juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui.*

Sa décision est susceptible d'appel dans un délai de quinze jours à compter de son prononcé.

Le délai d'appel comme l'exercice de cette voie de recours n'ont pas un caractère suspensif, sauf décision spécialement motivée du président de la juridiction compétente » ;

Il s'évince de ces dispositions, que les contestations relatives aux mesures d'exécution forcée ou aux saisies conservatoires doivent être portées devant le juge de l'exécution, qu'est le Président du Tribunal ;

En l'espèce, il est constant que la présente demande aux fins de délai de grâce est portée devant la juridiction collégiale de céans, laquelle n'est pas habilitée à connaître de cette demande ;

Dès lors, il y a lieu de se déclarer incompétent au profit du juge de l'exécution du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de la demande en résolution

La SCI les JARDINS D'EDEN, prie la juridiction de céans d'ordonner la résolution du contrat de réservation la liant à la défenderesse, au motif que cette dernière n'a pas soldé le prix de la villa réservée dans les délais convenus, soit au plus tard le 02 Décembre 2011 ;

Pour sa part, Madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo reconnaît qu'elle n'a pas exécuté ses obligations, soutenant qu'elle reste devoir la somme de 14.862.152 F CFA à la demanderesse ;

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 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 est constant que par contrat du 02 Décembre 2009, monsieur GNEBEHI s'est porté réservataire d'une villa de 5 pièces, auprès de la SCI les Jardins d'Eden, moyennant paiement de la somme de 36.931.152 F CFA, payable au plus tard le 02 Décembre 2011 ;

Il est établi, que la SCI LES JARDINS D'EDEN a remis les clés de la villa à monsieur GNEBEHI le 09 Janvier 2014, avant que celui ne décède deux années plus tard, soit le 26 Août 2018 ;

Toutefois, au jour de son décès, intervenu 05 ans après la date butoir de paiement, ce dernier n'avait pu acquitter que la somme de 18.000.000 F CFA à la SCI LES JARDINS, de sorte qu'il restait lui devoir celle de 18.931.152 F CFA, ce, en violation

des clauses contractuelles relatives aux modalités de paiement du prix ;

En outre, son épouse, madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo qui a poursuivi l'exécution du contrat jusqu'à ce jour, n'a également pas été en mesure de solder ce reliquat ;

Dans ces conditions, il convient de constater qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles ;

Dès lors, il y a lieu, conformément à l'article 1184 précité, de prononcer la résolution du contrat de réservation du 02 Décembre 2009 liant les parties ;

Sur le bien-fondé de la demande en expulsion

Tirant les conséquences de la résolution du contrat de réservation, la SCI LES JARDINS D'EDEN sollicite l'expulsion de la défenderesse de la villa litigieuse ;

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

En l'espèce, le contrat de réservation du 02 Décembre 2009 a été résolu, de sorte que les parties ne sont plus dans les liens contractuels ;

Dès lors, c'est à bon droit que la SCI LES JARDINS D'EDEN sollicite l'expulsion de la défenderesse des lieux loués, en vue de reprendre la possession de sa villa ;

Néanmoins, elle devra, pour sa part, restituer l'acompte que lui a versé madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo ;

A ce titre, il ressort des déclarations de la SCI LES JARDINS D'EDEN, contenues à la page N°2 de ses conclusions du 17 Décembre 2018, que sur le montant de 36.951.152 F CFA, madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo ne reste lui devoir que la somme de 14.862.152 F CFA ;

Il s'en induit, que la défenderesse lui a versé en totalité, un acompte de somme de 22.069.000 F CFA ;

Dès lors, il convient d'expulser madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo de la villa litigieuse, et condamner la SCI LES JARDINS D'EDEN à lui rembourser ladite somme de 22.069.000 F CFA ;

Sur l'exécution provisoire

La SCI LES JARDINS D'EDEN sollicite l'exécution provisoire du présent jugement, en raison d'un aveu de la défenderesse ;

Aux termes des dispositions de l'article 145 du code de procédure

civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire peut être ordonnée en cas d'aveu ;

En l'espèce, l'aveu est caractérisé par le fait que madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo Lydie reconnaît devoir la somme de 14.862.152 F CFA à la Sci les Jardins d'Eden ;

Dès lors, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

Madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo Lydie succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Se déclare incompétent pour connaître de la demande de délai de grâce formulée par Madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo Lydie au profit du juge de l'exécution du Tribunal de céans ;

Déclare recevable l'action de la Société Civile Immobilière les JARDINS D'EDEN ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation du 02 Décembre 2009 la liant à madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo Lydie ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de celle-ci de la villa de 05 pièces formant le lot N°281 ilot N°025 de l'opération immobilière dénommée la « SCI LES JARDINS D'EDEN » sise à Cocody M'Badon ;

Condamne la SCI LES JARDINS D'EDEN à payer à madame N'GUESSAN épouse GNEBEHI Bodo Lydie, la somme de vingt-deux millions soixante-neuf mille (22.069.000) francs CFA, correspondant à l'acompte par elle acquitté au titre du contrat de réservation ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

05

Condamne la défenderesse aux dépens.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N^o Qce: 00282797

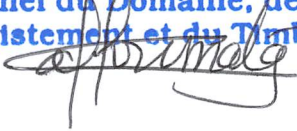
D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 19 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 23
N° 458 Bord 1901 80

REÇU : Dix huit mille francs

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



REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre
N°
REGISTRE AL. Vol. 18.000 F.
Le 10 Mars 2012
ENREGISTRE AU PLATEAU
D.F. : 18.000 francs