REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 4112/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/02/2019

Affaire :

1-Madame BALLO KARIDIA
2-Monsieur KADJO MAMI HUGUES CLAUDE
3-Monsieur CISSE ABDOULAYE
4-Monsieur NIAGO DIBY ALAIN
5-Monsieur N'ZORE BROU JEAN CLAVER
6-Madame BOLOU DJENEBA LAURENTINE
7-Madame OUATTARA MINATA FOURNIBIGUE
8-Madame MEITE KARIDJA

(DIARRASSOUBA LAMINE)

C/

LA SOCIETE AFRICK CONTRACTOR

(SCPA N'GOUAN, ASMAN & ASSOCIES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de mesdames BALLO KARIDIA, BOLOU DJENEBA LAURENTINE, OUATTARA MINATA FOUNIBIGUE, MEITE KARIDJA, messieurs KADJO MAMI HUGUES CLAUDE, CISSE ABDOULAYE, NIAGO DIBY ALAIN et N'ZORE BROU JEAN CLAVER.

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résiliation des contrats de réservation liant les parties ;

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR à payer aux demandeurs les sommes d'argent suivantes à titre de remboursement :

- BALLO Karidia : 25.000.000 F

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 FEVRIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 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 KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, 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:

1-Madame BALLO KARIDIA, né le 1er septembre 1974 à Boundiali, de nationalité ivoirienne, cadre supérieur domiciliée à Abidjan Riviera 3, 04 BP 2016 Abidjan 04, téléphone : 07-10-94-11 ;

2-Monsieur KADJO MAMI HUGUES CLAUDE, né le 22-10-1970 à Treichville, de nationalité ivoirienne, assureur domicilié à Abidjan Koumassi, 04 BP 314 Abidjan 04, téléphone : 09-19-96-99 ;

3-Monsieur CISSE ABDOULAYE, né le 06-12-1964 à Bouaké, de nationalité ivoirienne, comptable domicilié à Abidjan, 17 BP 1219 Abidjan 17, téléphone : 07-83-12-03 ;

4-Monsieur NIAGO DIBY ALAIN, né le 04-03-1980 à Treichville, de nationalité ivoirienne, Assureur domicilié à Abidjan Marcory Résidentiel, 11 BP 463 Abidjan 11 ;

5-Monsieur N'ZORE BROU JEAN CLAVER, né le 25-12-1977 à Adzopé, de nationalité ivoirienne, comptable domicilié à Abidjan Cocody Angré, 27 BP 633 Abidjan 27, téléphone : 77-13-13-40 ;

6-Madame BOLOU DJENEBA LAURENTINE, née le 10-08-1974 à Anyama, de nationalité ivoirienne, Assureur domicilié à Abidjan Yopougon, téléphone : 47-05-05-36 ;

CFA

- KADJO Mami Hugues : 14.885.000 F CFA
- CISSE Abdoulaye : 3.680.000 F CFA
- DIAGO Diby Alain : 4.680.000 F CFA
- N'ZORE Brou Jean Claver : 11.860.000 F CFA
- BOLOU Djeneba Laurentine : 3.410.000 F CFA
- OUATTARA MinataFouibigué : 7.360.000 F CFA
- MEITE Karidja : 3.410.000 F CFA ;

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR à leur payer chacun la somme de 1.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR aux dépens de l'instance.

7-Madame OUATTARA MINATA FOUNIBIGUE, née le 06-09-1976 à Adjamé de nationalité ivoirienne, Assureur, domicilié à Abidjan Abobo N'dotré, 15 BP 525 Abidjan 15, téléphone : 07-80-35-22 ;

8-Madame MEITE KARIDJA, née le 08 juillet 1988 à Williamsville, de nationalité ivoirienne, Assureur, domiciliée à Abidjan Williamsville, téléphone : 47-02-77-69 ;

Ayant élu domicile au **Cabinet de Maître DIARRASSOUBA Mamadou Lamine**, Avocat à la Cour, y demeurant à Cocody Angré 8e Tranche à la Rue des Banques à l'immeuble Ange Manuela, entre la SGBCI et la BICICI, 1er étage Porte A2, 28 BP 194 Abidjan 28, téléphone : 22-42-75-40 ;

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;

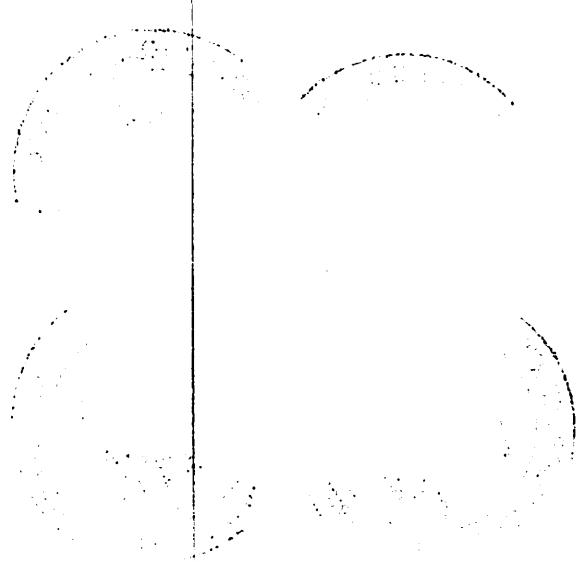
LA SOCIETE AFRICK CONTRACTOR SA, au capital de 15.000.000 F CFA, RCCM N° CI-ABJ-2013-B-5976, sise à Cocody Angré 8e tranche, non loin de l'Eglise Méthodiste Unie, téléphone : 22-50-71-34, 30 BP 624 Abidjan 30, prise en la personne de son représentant légal, son Président Directeur Général ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 12 décembre 2019, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;



Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 062/19 et le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 16 janvier 2019 ;

A cette dernière audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 février 2019 ;

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

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

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 d'huissier en date du 30 Novembre 2018, mesdames BALLO KARIDIA, BOLOU DJENEBA LAURENTINE, OUATTARA MINATA FOUNIBIGUE, MEITE KARIDJA, messieurs KADJO MAMI HUGUES CLAUDE, CISSE ABDOULAYE, NIAGO DIBY ALAIN et N'ZORE BROU JEAN CLAVER ont fait servir assignation à la société AFRICK CONTRACTOR, d'avoir à comparaitre, le 12 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation des contrats les liant à la défenderesse ;

- Condamner celle-ci, de leur rembourser la somme totale de 74.465.000 F CFA au titre des acomptes par eux acquittés ;

- Condamner celle-ci à leur payer la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

- Assortir la condamnation de l'exécution provisoire ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que

dans le cadre du projet immobilier dénommé *CITE LES CACAOYERS* initié par la société AFRICK CONTRACTOR, ils se sont portés acquéreurs de plusieurs villas à construire ;

Ils soutiennent qu'au titre de ce contrat, ils ont payé chacun, à la défenderesse, un acompte détaillé comme suit :

- BALLO Karidia : 25.000.000 F CFA
- KADJO Mami Hugues : 14.885.000 F CFA
- CISSE Abdoulaye : 3.680.000 F CFA
- DIAGO Diby Alain : 4.680.000 F CFA
- N'ZORE Brou Jean Claver : 11.860.000 F CFA
- BOLOU Djeneba Laurentine : 3.410.000 F CFA
- OUATTARA MinataFouibigué : 7.360.000 F CFA
- MEITE Karidja : 3.410.000 F CFA ;

Selon eux, les villas devaient leur être livrées au plus tard en Décembre 2016 ;

Ils indiquent, qu'après plusieurs reports de cette date, la société AFRICK CONTRACTOR s'est engagée à livrer lesdites villas, au plus tard le 30 Décembre 2017 ;

Toutefois, ils relèvent que, la défenderesse n'a pas honoré son engagement à cette échéance ;

Ainsi, ils relèvent que par divers courriers, ils lui ont notifié chacun, leur volonté de se désister desdits contrats, tout en la mettant en demeure de leur restituer les acomptes qu'ils lui ont payé ;

Cette mise en demeure, poursuivent-ils, est restée sans suite ;

C'est donc pour obtenir le remboursement de leurs créances respectives, qu'ils prient la juridiction de céans, sur le fondement de l'article 1184 du code civil, de prononcer la résiliation des contrats de réservation qui les lie à la société AFRICK CONTRACTOR et de condamner celle-ci, à leur restituer les acomptes sus indiqués ;

En outre, les demandeurs prétendent que du fait de

l'inexécution de la défenderesse de ses obligations, ils ont subi un préjudice économique, lié au fait qu'ils ont contracté des prêts pour l'acquisition des villas en cause ;

De même, ils arguent que le refus de la défenderesse de leur restituer leurs acomptes respectifs, les empêche d'investir dans d'autres projets ;

En outre, ils ajoutent avoir subi un préjudice moral, lié au fait que leur projet d'acquisition d'une villa, pour eux-mêmes, ainsi que pour leur famille, ne s'est pas réalisé ;

En réparation de ces préjudices, les demandeurs sollicitent la condamnation de la défenderesse à leur payer la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

La société AFRICK CONTRACTOR, assignée à son siège social, n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société AFRICK CONTRACTOR a eu connaissance de la procédure, pour avoir été assignée à son siège social ;

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 conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en résolution

Les demandeurs prient la juridiction de céans de résoudre les contrats de réservation les liant à la défenderesse, au motif qu'elle ne leur a pas livré dans les délais convenus, les villas objet de leurs contrats de réservation ;

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 entrainer la résolution dudit contrat si l'autre partie en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il résulte des pièces produites au dossier notamment des attestations de paiement et des quittances et chèques, que les demandeurs ont souscrit à l'opération immobilière initiée par la société AFRICK CONTRACTOR, en vue d'acquérir chacun une villa et ont payé à ce titre diverses sommes d'argent à titre d'acompte ;

Les parties sont donc liées par des contrats synallagmatiques qui leur imposent des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour les demandeurs au paiement du prix des villas réservés et pour à la société AFRICK CONTRACTOR en la construction et la livraison desdits biens immobiliers ;

Les pièces du dossier révèlent que les demandeurs ont exécuté leurs obligations contractuelles contrairement à la défenderesse qui n'a pas livré les villas objet du contrat de réservation et n'offre pas de le faire ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 1184 du code civil, de prononcer la résolution des contrats liant les parties ;

Sur la demande de restitution des sommes versées

Les demandeurs sollicitent la condamnation de la société AFRICK CONTRACTOR à leur rembourser les sommes qu'ils ont versé comme acompte au titre de la réservation des villas ;

La résolution du contrat de réservation ayant été prononcée, les parties sont remises en l'état quo ante c'est-à-dire l'état dans lequel elles se trouvaient avant la conclusion dudit contrat ;

La défenderesse doit donc être condamnée à rembourser aux demandeurs les sommes qu'elle a perçues à titre d'acompte pour la réservation des villas comme suit :

- BALLO Karidia : 25.000.000 F CFA
- KADJO Mami Hugues : 14.885.000 F CFA
- CISSE Abdoulaye : 3.680.000 F CFA
- DIAGO Diby Alain : 4.680.000 F CFA
- N'ZORE Brou Jean Claver : 11.860.000 F CFA
- BOLOU Djeneba Laurentine : 3.410.000 F CFA
- OUATTARA Minata Fouibigué : 7.360.000 F CFA
- MEITE Karidja : 3.410.000 F CFA ;

Sur bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts

Les demandeurs prient la juridiction de céans, de condamner la société AFRICK CONTRACTOR à leur payer la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

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 l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre ces deux éléments;

En l'espèce, la faute contractuelle commise par la société AFRICK CONTRACTOR est caractérisée par le fait qu'elle n'a pas ni livrer les villas réservées aux demandeurs, dans le délai convenu, soit au plus tard le 30 Décembre 2017 ;

Il est constant, qu'il en est résulté pour ces derniers, un préjudice certain, lié à la non réalisation de leur projet d'acquisition d'une villa, pour eux-mêmes, ainsi que pour leur famille d'une part, et d'autre part, à la privation du bénéfice desdits biens ce qui les oblige à exposer des frais pour assurer leur logement ;

En réparation de ce préjudice, il y a lieu de condamner la société AFRICK CONTRACTOR à payer à chacun des demandeurs, la somme de 1.000.000 F CFA et de débouter les demandeurs du surplus de cette demande ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la décision ;

L'article 145 du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *Outre les cas où elle est prescrite par la loi, et sauf dispositions contraires de celle-ci, l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office, nonobstant opposition ou appel, s'il y a titre authentique ou privé non contesté, aveu ou promesse reconnue* » ;

L'article 146 du même code précise : « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

1°) s'il s'agit de contestation entre voyageurs, et hôteliers ou transporteurs ;

2°) s'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3°) s'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi-délit dont la partie succombante a été

jugée responsable ;

4°) dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence » ;

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique ou privé non contesté, ni aveu ou promesse reconnue ;

En outre, le demandeur ne fait pas la preuve de l'extrême urgence qu'il y a à exécuter la présente décision ;

Les conditions des articles susvisés n'étant pas réunies, il y a lieu de les débouter de cette demande ;

Sur les dépens

La société AFRICK CONTRACTOR 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 de mesdames BALLO KARIDIA, BOLOU DJENEBA LAURENTINE, OUATTARA MINATA FOUNIBIGUE, MEITE KARIDJA, messieurs KADJO MAMI HUGUES CLAUDE, CISSE ABDOULAYE, NIAGO DIBY ALAIN et N'ZORE BROU JEAN CLAVER.

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résiliation des contrats de réservation liant les parties ;

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR à payer aux demandeurs les sommes d'argent suivantes à titre de remboursement :

- BALLO Karidia : 25.000.000 F CFA
- KADJO Mami Hugues : 14.885.000 F CFA
- CISSE Abdoulaye : 3.680.000 F CFA
- DIAGO Diby Alain : 4.680.000 F CFA
- N'ZORE Brou Jean Claver : 11.860.000 F CFA

- BOLOU Djeneba Laurentine : 3.410.000 F CFA
- OUATTARA MinataFouibigué : 7.360.000 F CFA
- MEITE Karidja : 3.410.000 F CFA ;

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR à leur payer chacun la somme de 1.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR 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. /.

1129 275

11/04/19

Direction Générale des Impôts
Direction Régionale Abidjan Nord III
Recette
Recette des Revenus Divers du Domaine du Plateau
Recette Principale Abidjan Nord III
2017

115 % x 82 285 000 = 1 284 275

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 16 AVR 2019
REGISTRE A.J. Vol. 99 F° 87
N° 630 Bord. 244/03
DEBET : un million deux cent trente quatre mille deux cent soixante-quinze francs

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