

30000

T/ANB/KS
REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3228/18

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE du
08/11/2018

Affaire

Monsieur KASSI JOSEPH
(Société d'Avocats
JurisFortis)

Contre

La Société SARL LES
LAURIERS

DECISION :

Contradictoire

Reçoit Monsieur KASSI
JOSEPH en son action ;

L'y dit partiellement fondé ;

Ordonne à la Société SARL
LES LAURIERS de lui
restituer la villa duplex
formant le lot 236 ilot numéro
18 sis à Abidjan Cocody,
Riviera Palmeraie sous
astreinte comminatoire de
200.000 F CFA par jour de
retard à compter de la
signification de la présente
décision;

Déboute le demandeur du
surplus de ses prétentions ;

Dit que la présente décision
est assortie de l'exécution
provisoire nonobstant toutes
voies de recours ;

Condamne la défenderesse
aux entiers dépens de
l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 NOVEMBRE 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
du huit novembre deux mil dix-huit tenue au siège dudit Tribunal,
à laquelle siégeaient :

Madame **TOURE AMINATA épouse AMINATA**, Président du
Tribunal ;

Madame **TUO ODANHAN épouse AKAKO** et Messieurs **KOFFI
YAO, N'GUESSAN BODO JOAN-CYRILLE, N'GUESSAN
GILBERT, DAGO ISIDORE, DOSSO IBRAHIMA**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE ASSAUD PAULE
EMILIE**, Greffier ;

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

Monsieur KASSI JOSEPH, né le 22 mars 1968 à Adjamé,
Médecin, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Cocody,
Deux-Plateaux, AGHIEN Villa 368, 01 BP 2410 Abidjan 01 ;

Demandeur représenté par la **Société d'Avocats JurisFortis**,
Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan
Cocody les Deux-Plateaux, Rue des Jardins, quartier Sainte
Cécile, Rue J 59, Villa numéro 570, 01 BP 2641 Abidjan 01, Tél :
22 42 92 17, Fax : 22 42 83 91 ; Cel : 01 21 32 86, e-mail :
jurifortis@jurisfortis.com, comparaisant ;

d'une part ;

Et

La Société SARL LES LAURIERS, Société A Responsabilité
Limitée (SARL) au capital de 200.000.000 francs CFA,
immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier sous
le numéro CI-ABJ-1996-B-196.240, dont le siège est sis à Abidjan
Marcory, KM 8, Boulevard Giscard d'Estaing, 18 BP 2384 Abidjan
18, Tél : 21 25 90 95/21 24 96 93, Fax : 21 25 62 28, prise en la
personne de son représentant légal, Monsieur **MARCOS Elie
Assad**, Gérant statutaire de ladite société, de nationalité
française, demeurant ès qualité audit siège social, en ses
bureaux ;

Défenderesse comparaisant ;



08 11 2018
jurifortis

D'autre part ;

Enrôlée le 17 septembre 2018 pour l'audience publique du 20 septembre 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 11 octobre 2018 pour attribution ;

A l'audience du 11 octobre 2018, la cause a été renvoyée au 18 octobre 2018 pour la défenderesse, puis mise en délibéré pour décision être rendue le 08 novembre 2018 ;

Advenue cette audience, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 06 Septembre 2018, **Monsieur KASSI JOSEPH** a fait servir assignation à la **Société SARL LES LAURIERS** d'avoir à comparaître devant le Tribunal de commerce d'Abidjan pour entendre :

- ✓ Ordonner à la Société SARL LES LAURIERS de lui livrer la villa duplex formant le lot 236 ilot numéro 18 sis à Abidjan Cocody, Riviera Palmeraie en bon état, et ce, conformément aux stipulations contractuelles, le tout sous astreinte comminatoire de 1.000.000 FCFA par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir ;
- ✓ Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- ✓ Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur KASSI JOSEPH expose que, par acte notarié en date du 26 Décembre 2012, la Société SARL LES LAURIERS lui a vendu une villa duplex formant le lot

236 ilot numéro 18 sis à Abidjan Cocody, Riviera Palmeraie à hauteur de 29.350.000 FCFA ;

Pour honorer ses obligations contractuelles, il indique qu'il s'est acquitté de la somme de 11.600.000 FCFA avant la date de la signature de la convention ;

A la suite de la signature de la convention, la défenderesse lui a délivré une attestation de propriété qui certifie que ce dernier s'est acquitté de la totalité du prix convenu et par la suite, le certificat de propriété qui confirme ses droits de propriétaire de la villa susdite ;

Il indique que malgré ce paiement, il n'a reçu aucune villa du fait des retards accusés dans l'exécution des travaux ;

Il ajoute qu'en dépit des nombreuses relances faites à la défenderesse, celle-ci n'a pas encore mis la villa duplex formant le lot 236 ilot numéro 18 sis à Abidjan Cocody, Riviera Palmeraie à sa disposition ;

Il fait valoir qu'en application de l'article 1134 du code civil, la Société SARL LES LAURIERS a l'obligation de mettre à sa disposition ladite villa ;

Il sollicite donc la condamnation de la défenderesse à lui livrer la villa duplex formant le lot 236 ilot numéro 18 sis à Abidjan Cocody, Riviera Palmeraie sous astreinte comminatoire de 1.000.000 FCFA à compter de la signification de la décision à intervenir et que ladite décision soit assortie de l'exécution provisoire ;

La défenderesse n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La Société SARL LES LAURIERS a été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi 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, l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la demande aux fins de restitution

Monsieur KASSI JOSEPH sollicite la restitution de la villa qu'il a acquise auprès de la Société SARL LES LAURIERS ;

Aux termes de l'article 1603 du code civil : « *Il y a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend.* » ;

L'article 1604 dudit code ajoute que : « *La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.* » ;

Quant à l'article 1605 du même code, il précise que : « *L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété.* » ;

Il s'induit de la lecture combinée de ces textes que l'obligation principale qui pèse sur le vendeur d'un bien est la délivrance dudit bien qui se matérialise, en ce qui concerne les immeubles par la remise des clefs ;

L'article 1184 dudit code précise 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 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 la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix soit de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible soit de demander la résolution du contrat ;

En l'espèce, il est constant que Monsieur KASSI JOSEPH a conclu avec la Société SARL LES LAURIERS un contrat de vente portant sur une villa de quatre (04) pièces principales formant le lot numéro 236 ilot 18 moyennant la somme de 29.350.000 FCFA ;

Il est établi comme ressortant de l'examen des reçus produits au dossier ainsi que les relevés de compte que le demandeur s'est entièrement acquitté du prix d'acquisition de la villa objet du contrat de vente liant les parties ;

L'attestation de propriété en date du 11 janvier 2013 ainsi que le certificat de propriété en date du 27 Mai 2013 établissent le transfert de propriété de ladite villa au profit de Monsieur KASSI JOSEPH;

Aucune pièce produite au dossier n'établit que celui-ci a pris effectivement possession de ladite villa par la réception des clefs ;

Cette résistance injustifiée de la Société SARL LES LAURIERS à livrer la villa objet du contrat de vente liant les parties, est une voie de fait auquel il convient de mettre fin ;

Dès lors, il y a lieu d'ordonner à la défenderesse de remettre au demandeur, la villa de quatre (04) pièces principales formant le lot numéro 236 ilot 18 ;

Sur la demande d'astreinte comminatoire

Monsieur KASSI JOSEPH sollicite que la mesure de restitution prononcée ci-dessus soit assortie d'une astreinte comminatoire

de 1.000.000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

L'astreinte est une mesure qui tend à dissuader le débiteur d'une obligation de faire de la résistance à son exécution de manière injustifiée ;

Elle ne peut donc être prononcée qu'autant que la preuve de cette résistance est faite par celui qui la sollicite ;

En l'espèce, il est constant, comme ressortant du courrier en date du 10 Juillet 2018 qu'en dépit de la sollicitation qui lui a été faite par le demandeur, la Société SARL LES LAURIERS fait toujours des difficultés à livrer la villa objet de leur contrat ;

Celle-ci fait donc preuve de résistance injustifiée qu'il convient de vaincre en assortissant la présente décision d'une astreinte comminatoire de 200.000 FCFA par jour de retard à compter de sa signification, et de débouter le demandeur du surplus de cette demande ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, *« outre les cas où elle est prescrites 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. »* ;

Il s'induit de ce texte que l'exécution provisoire, ou par provision, est de droit, lorsqu'il existe, notamment, un titre authentique ou privée non contesté ;

En l'espèce, il a été produit au dossier différents reçus dans lesquelles la défenderesse reconnaît que Monsieur KASSI JOSEPH s'est acquitté de la somme de 29.350.000 francs CFA pour l'acquisition de la villa objet du contrat de vente ;

Ces reçus constituent des titres privés qui ne souffrent d'aucune contestation ;

Il convient donc d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant, il y a lieu de lui faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit Monsieur KASSI JOSEPH en son action ;

L'y dit partiellement fondé ;

Ordonne à la Société SARL LES LAURIERS de lui restituer la villa duplex formant le lot 236 ilot numéro 18 sis à Abidjan Cocody, Riviera Palmeraie sous astreinte comminatoire de 200.000 F CFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Dit que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux entiers 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.



NR 00 28 2767 14
D.E: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 06 DEC 2018
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....
N° 1959 Bord 60/61
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affirmat