

3000
ME

APPEL N° 1628 du 18/11/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1666/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 03/07/2019

Affaire :

**1-Monsieur HAUMONEAUT
CHRISTIAN DAUBLARD**

**2-Madame ADJOBI épouse
HAUMONEAUT ADJOBA EVELYNE
CHRISTIANE**

(Maître MAGNE H. KASSI-ADJOUSSOU)

C/

**LA SOCIETE DE CONSTRUCTION
IMMOBILIERE DEKAM (SCI
DEKAM)**

(Maître ASSAMOI ALAIN)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action initiée par monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane ;

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résolution du contrat de cession immobilière liant les parties, relativement à l'immeuble formant le lot N° 1 de Noyatho Résidence ;

En conséquence, condamne la Société de Construction Immobilière DEKAM dite SCI DEKAM à leur payer la somme de neuf millions (9.000.000) francs CFA ;

Déboute monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane du surplus de leurs prétentions ;

Condamne la SCI DEKAM aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 JUILLET
2019**

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

Madame **KOUASSI AMENAN HELENE** épouse **DJINPHIE**, Président;

Messieurs **SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS COULIBALY ADAMA** et Madame **ABOUT OLGA**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

1-Monsieur HAUMONEAUT Christian Daublard, né le 27 janvier 1964 à Abidjan/Adjamé, de nationalité ivoirienne, pasteur;

2-Madame ADJOBI épouse HAUMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane, née le 11 Août 1978 à Abidjan/Adjamé, de nationalité ivoirienne, assistante d'éducation;

Tous deux demeurant à 7, rue Henri BARBUSSE 94340 Joinville-le-Pont (France), pour lesquels domicile est élu en leur propre demeure ;

Par le ministère de Maître MAGNE H. KASSI ADJOUSSOU, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau 44, avenue LAMBLIN, Résidence EDEN, 3^{ème} étage, Porte 32, 01 BP 1261 Abidjan 01, Téléphone : 20-22-34-14 ;

Demandeurs,

D'une part ;

Et ;

La Société de Construction Immobilière DEKAM (SCI DEKAM), au capital de 5.000.000 de francs CFA, dont le siège social est sis à Abidjan-Cocody Riviera, ABATTA, RCCM N°CI-ABJ-2015-B-25022, 25 BP 174 Abidjan 25, Tel : 22 47 24 75, Cel : 88 68 47 98 / 44 17 17 28, représentée par son gérant, Madame KOMENAN Eva épouse ANOSSE, en ses bureaux;

Laquelle a élu domicile en l'Etude de Maître ASSAMOI ALAIN, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody



Exp. 27/09/19 1
HAUMONEAUT

boulevard de France SICOGLI, 360 logements professeur
immeuble Charlemagne, 1^{er} étage porte 3, 01 BP 2892 Abidjan 01,
Téléphone : 22-44-78-26 ;

Défenderesse,

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 08 Mai 2019, la cause a été
appelée à cette date;

une mise en état a ensuite été ordonnée puis confiée au juge
ABOUT OLGA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du
05 juin 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture
N°806/2019;

A l'audience du 05 juin 2019, la cause a été mise en délibéré pour
décision être rendue le 03 juillet 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 ;

Oui 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 29 Avril 2019, monsieur HOMONEAUT Christian
Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba
Evelyne Christiane ont fait servir assignation à la Société de
Construction Immobilière DEKAM dite SCI DEKAM, d'avoir à
comparaître, le 08 Mai 2019, par-devant la juridiction de céans, à
l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui restituer la somme de
10.700.000 F CFA ;
- Condamner également cette dernière à lui payer la somme
de 25.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de leur action, monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane exposent qu'ils se sont portés acquéreurs, auprès de la SCI DEKAM, d'une parcelle de terrain d'une superficie de 700 m² sise dans la commune de Bingerville, formant l'ilot N°47 du lotissement Adjamé-Bingerville, au prix de 7.000.000 F CFA ;

Sur ce montant, ils affirment avoir payé un acompte de 5.300.000 F CFA à la SCI DEKAM ;

Ils relèvent toutefois, que lors de l'accomplissement des démarches administratives pour l'obtention du titre de propriété, le notaire instrumentaire les a informés que la parcelle de terrain en cause, était litigieuse ;

Ainsi, ils soutiennent qu'à leur tour, ils ont informé la SCI DEKAM de cette situation, laquelle société leur a donc délivré une parcelle de terrain en substitution, en l'occurrence, celle formant le lot N° 1 de Noyatho Résidence ;

Toutefois, monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane avancent que pour l'acquisition de cette nouvelle parcelle de terrain, la SCI DEKAM a exigé d'eux, le paiement d'une somme supplémentaire de 2.000.000 F CFA, portant ainsi le coût de la parcelle de terrain objet de leur convention, à la somme de 9.000.000 F CFA ;

Ils avancent en outre, qu'après avoir acquitté la somme de 9.000.000 F CFA susdite, le notaire instrumentaire les a informés à nouveau, de ce que cette parcelle de substitution était également conflictuelle ;

Au demeurant, ils relèvent que la superficie de cette parcelle de terrain est de 660 m², et non de 700 m², comme convenue initialement ;

En dépit de cela, monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane soutiennent avoir été rassurés par le défendeur, de ce qu'ils pouvaient entreprendre des travaux de construction sur le bien en cause ;

Dans ces conditions, ils indiquent y avoir érigé une clôture à hauteur de 1.400.000 F CFA ;

Cependant, ils arguent qu'ils n'ont pu finalement obtenir les documents administratifs relatifs audit bien, en raison du litige

01

dont ils ont été informé par le Notaire ;

C'est pourquoi, ils sollicitent la résolution de la convention de cession immobilière les liant à la SCI DEKAM, ainsi que le remboursement de la somme de 10.700.000 F CFA qu'ils ont payé au titre de ce contrat ;

Par ailleurs, les demandeurs font noter qu'ils résident en France, de sorte que pour les besoins de leur projet immobilier, ils ont dû se rendre en Côte d'Ivoire à plusieurs reprises, engageant ainsi des frais de voyage et de séjour, qu'ils évaluent à la somme de 25.000.000 F CFA ;

Se prévalant ainsi d'un préjudice financier, ils sollicitent la condamnation de la SCI DEKAM à leur payer cette somme de 25.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, pour toutes causes de préjudices confondus ;

En réponse, la SCI DEKAM se dit disposer à rembourser la somme de 9.000.000 F CFA, que les demandeurs ont acquitté pour l'acquisition de la parcelle de terrain en cause ;

Cependant, elle soutient que celle de 1.400.000 F CFA, engagée par ces derniers pour la réalisation de la clôture, ne lui est pas imputable ;

Par ailleurs, elle prétend que la somme de 25.000.000 F CFA qu'ils réclament à titre de dommages et intérêts, ne lui est également pas imputable, en ce que les frais de voyage et de séjour en cause, n'ont aucun lien avec leur contrat de cession immobilière ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La SCI DEKAM a été assignée à son siège social et a conclu ;

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 de 34.300.000 F CFA et donc supérieur à 25.000.000 F CFA

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée dans les formes et délais légaux, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

- **Sur le bienfondé de la demande en résolution**

Monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane sollicitent la résolution de la convention de cession en cause, au motif que la SCI DEKAM leur a délivré une parcelle de terrain litigieuse ;

En réponse, la SCI DEKAM se dit disposer à leur rembourser la somme de 9.000.000 F CFA qu'ils lui ont payée pour l'acquisition de la villa ;

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 ou la mauvaise exécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique, peut entraîner la résolution dudit contrat, si l'autre en fait la demande en justice ;

En outre, conformément à l'article 1625 du code civil, celui qui cède un immeuble à un tiers, est tenu de lui en garantir une jouissance paisible ;

En l'espèce, il est acquis aux débats, pour n'avoir fait l'objet d'aucune contestation de la SCI DEKAM, qu'au titre du contrat de cession immobilière du 15 Juin 2017 liant les parties, elle a livré

aux époux HOMONEAUT une parcelle de terrain litigieuse, de sorte que ces derniers ne peuvent se faire délivrer les documents administratifs y afférents ;

Par ailleurs, en soutenant qu'elle est disposée à rembourser les fonds acquittés par les demandeurs au titre de ce contrat, la SCI DEKAM reconnaît implicitement le conflit existant sur ladite parcelle ;

Il s'évince de ce qui précède, qu'elle a manqué à son obligation de garantir la jouissance paisible de la parcelle de terrain cédée à monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane ;

Dans ces conditions, il convient de déclarer monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane bien fondés en leur demande, et prononcer la résolution de la convention en cause aux torts exclusifs de la SCI DEKAM et rétablir les parties dans le statut quo ante ;

• **Sur le bienfondé de la demande en restitution de la somme de 10.700.000 F CFA**

Monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane sollicitent la condamnation de la SCI DEKAM à leur rembourser la somme de 10.700.000 F CFA, qu'ils ont payée pour l'acquisition de l'immeuble litigieux ;

La SCI DEKAM pour sa part, se dit disposer à leur rembourser la somme de 9.000.000 F CFA qu'elle a reçu d'eux, au titre du contrat en cause ;

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

En l'espèce, il est acquis aux débats, pour n'avoir pas été contesté par les parties, qu'au titre du contrat de cession immobilière les ayant liés, la SCI DEKAM a reçu des demandeurs, la somme de 9.000.000 F CFA ;

Le surplus à hauteur de 1.700.000 F CFA réclamé pour les frais de clôture et de compulsoire, ne correspond à aucune prestation exécutée par l'une des parties au contrat, au profit de l'autre ;

Il s'en induit, que cette somme d'argent ne saurait valablement donner lieu à restitution ;

Ainsi, et au regard de ce qui précède, il y a lieu de tirer les conséquences de la résolution de la convention en cause, en

ut

déclarant monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane partiellement fondés en leur demande, et en condamnant la SCI DEKAM à leur restituer la somme de 9.000.000 F CFA ;

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

Monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane sollicitent la condamnation de la SCI DEKAM à leur payer la somme de 25.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, motif pris de ce que l'inexécution par elle de ses obligations contractuelle leur a causé un préjudice ;

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, que sont la faute, le préjudice et le lien de causalité entre ces deux conditions ;

La faute, en matière contractuelle, découle de la violation par l'une des parties, des clauses et conditions de la convention qui les lie ;

En l'espèce, la faute contractuelle commise par la SCI DEKAM, est caractérisée à suffisance, par le manquement à son obligation de garantir à monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et à madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane une jouissance paisible de la parcelle de terrain objet du contrat les ayant liés ;

Cependant, les demandeurs ne produisent aucun élément pour attester du préjudice financier dont ils se prétendent victimes, en l'occurrence, les frais de voyage et de séjour déboursés dans le cadre de leur déplacement à Abidjan, pour la résolution du présent différend, encore qu'ils ne prouvent nullement leur qualité de résidents étrangers ;

Il s'ensuit, que le préjudice invoqué par monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane n'est pas établi ;

Le préjudice faisant ainsi défaut, il y a lieu de les déclarer mal fondés en leur demande et les en débouter ;

Sur les dépens

La SCI DEKAM 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 initiée par monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane ;

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résolution du contrat de cession immobilière liant les parties, relativement à l'immeuble formant le lot N° 1 de Noyatho Résidence ;

En conséquence, condamne la Société de Construction Immobilière DEKAM dite SCI DEKAM à leur payer la somme de neuf millions (9.000.000) francs CFA ;

Déboute monsieur HOMONEAUT Christian Daublard et madame ADJOBI épouse HOMONEAUT Adjoba Evelyne Christiane du surplus de leurs prétentions ;

Condamne la SCI DEKAM 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. /.

13500

09/09/2019



1,5% x 9000 000 = 135000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 11 SEP 2019
REGISTRE A.J. Vol... 45... F°... 68
N° 1415 Bord 529 A 04
DEBET : cent trente cinq mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre

