

30000
ME

TAKYIKV
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 2828/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 27/12/2018

Affaire :

Monsieur Yves Romain WADJAS
(Maître YAO Kouadio Patrice)

Contre

La Société de Développement Immobilier Italo-
Ivoirien en abrégé SD3I

(Maître Césaire KOICOU-HANGBAN)

DECISION :

Contradictoire

Déclare l'action principale de Monsieur Yves Romain Wadjas et la demande reconventionnelle de la Société de Développement Immobilier Italo-Ivoirien dite SD3I recevable ;

Les y dits cependant mal fondés ;

Les en déboute ;

Condamne toutes les parties aux entiers dépens de l'instance, chacune pour moitié.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 DECEMBRE
2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi vingt sept décembre de l'an deux mil dix-huit tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE Aminata épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Madame DADJE MARIA Messieurs KOFFI YAO, ALLAH KOUAME JEAN MARIE, N'GUESSAN GILBERT, DAGO ISIDORE, DICKO BALAMINE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud Paule Emilie**, Greffier ;

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

Monsieur Yves Romain WADJAS, né le 28 février 1956 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Architect, agréé à l'Ordre National des Architectes de Côte d'Ivoire sous le N°82/76/71 et exerçant sous la dénomination commerciale de l' « Agence ARCHITECTURAL », sis à Abidjan, Cocody, dans la quartier de la RIVIERA III, Immeuble YAHVE-JIRE, 1^{er} étage, 01 BP 1493 Abidjan 01.

Demandeur, représenté par **Maître YAO Kouadio Patrice**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody Riviera Bonoumin, non loin du centre commercial « Abidjan Mall » et du carrefour de l'Eglise dénommée « LA MAISON DE LA DESTINEE » Rue I 82, Immeuble de couleur Gris-Rose, Bâtiment B porte N°9, 09 BP 2854 Abidjan 09, Tél : 22 49 61 81 ;

d'une part ;



12

12

Et ;

La Société de Développement Immobilier Italo-Ivoirien en abrégé SD3I, Société Anonyme au capital de 20 000 000 de francs CFA, sise à Abidjan-Plateau, Avenue CHARDY, Immeuble SIMI, 3^{ème} étage, 08 BP 3168 Abidjan 08 ;

Défenderesse, représentée par **Maître Césaire KOICOU-HANGBAN**, Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, y demeurant Abidjan, Commune de Cocody, Riviera 2, Rond-point Ste Famille (CAP NORD), Résidence LA PAIX 1, 2^{ème} étage, Appartement N°8, Tél : 22 49 98 16 ;

d'autre part ;

Enrôlée le 23 juillet 2018 pour l'audience du 26 juillet 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 18 octobre 2018 pour régularisation de la constitution du conseil de la défenderesse ;

A cette date, une instruction a été ordonnée, confiée au juge GALE MARIA épouse DADJE et le tribunal a renvoyée la cause et les parties au 29 novembre 2019 pour retour après instruction ;

Celle-ci a fait objet de clôture suivant ordonnance N° 1401/2018 en date du 26 novembre 2018 ;

Appelée le 29 novembre 2018, la cause étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 décembre 2018, mais le délibéré a été prorogé au 27 décembre 2018 ;

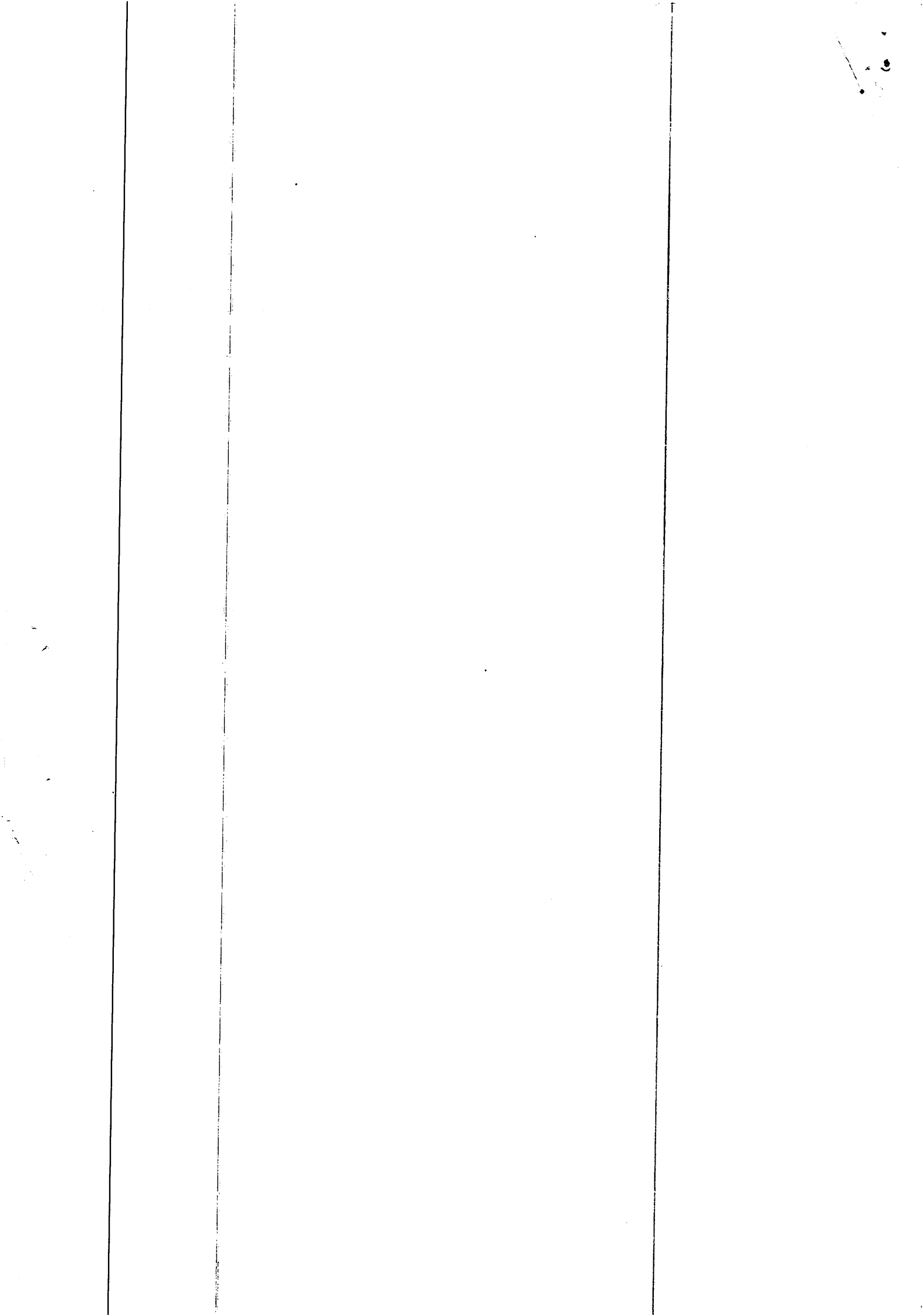
Advenue cette audience, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit.

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;



FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier de justice daté du 17 juillet 2018, Monsieur Yves Romain Wadjas a fait servir assignation à la Société de Développement Immobilier Italo-Ivoirien dite SD3I, aux fins d'inscription d'hypothèque définitive sur la parcelle objet de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) N°14-2743/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AO du 12/09/2014 du titre foncier 201199 de la circonscription foncière d'Anyama et exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, il expose que pour sûreté et paiement de sa créance de 529.953.137 FCFA résultant de ses honoraires d'architecture et diverses diligences, il a bénéficié de l'ordonnance présidentielle N°195/2018 du 19/06/2018, l'autorisant à prendre une inscription d'hypothèque conservatoire sur la parcelle susvisée, propriété de la SD3I ;

Il dit qu'en application des articles 212 et suivants de l'Acte uniforme de l'Ohada portant organisation des sûretés, il sollicite que le tribunal constate qu'il a saisi le juge du fond pour avoir paiement de sa créance et pour garantie, ordonne l'inscription définitive de l'hypothèque à lui consentie ;

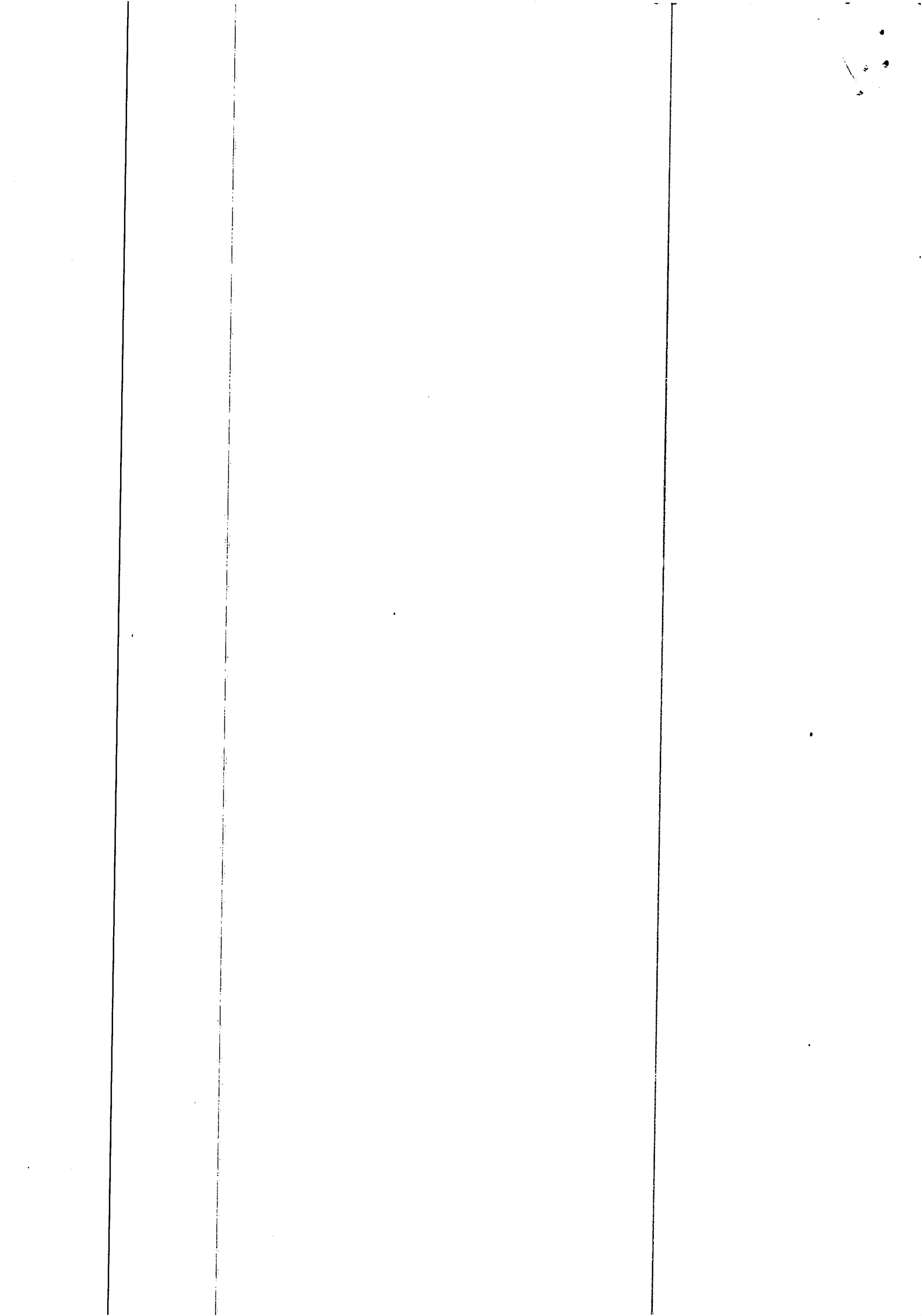
En réaction, la SD3I, *in limine litis*, oppose la caducité de l'ordonnance d'hypothèque conservatoire ;

Elle explique en effet qu'en violation de l'article 238 du code de procédure civile, commerciale et administrative qui dispose que l'ordonnance sur requête non exécutée ou non suivie de l'acte de procédure dont elle est le préliminaire, dans le mois de sa date est non avenue, le demandeur, plus de quatre mois après l'ordonnance litigieuse, n'a toujours pas procédé à son exécution par l'inscription de l'hypothèque conservatoire au livre foncier, comme l'attestent un exploit de compulsoire en date du 05/11/2018 et l'état foncier délivré par le conservateur d'Abobo le 07/11/2018 ;

Aussi, sollicite-t-elle, la rétractation pure et simple de l'ordonnance dont s'agit ;

Par ailleurs, elle conteste la créance du demandeur et sollicite à titre reconventionnel la résiliation du contrat d'architecture conclu avec lui pour cause de force majeure ;

Elle précise en effet que pour pallier la défaillance de l'architecte, elle a mené des démarches personnelles



coûteuses par l'intermédiaire des nommés Adou Kakou Marius et Bordin Emmanuel Marcel, qui ont abouti à l'obtention du permis de construire ;

En outre, elle fait noter qu'elle n'a jamais validé les travaux d'architecture dont les honoraires lui sont réclamés ;

En tout état de cause, renchérit-elle, le projet immobilier projeté ayant avorté pour des raisons qui lui sont totalement étrangères et revêtant les caractères de la force majeure, elle dit solliciter à son tour la résiliation du contrat d'architecture ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a eu personnellement connaissance de la procédure et a fait valoir des moyens ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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, le taux du litige est indéterminé ;

Il convient en conséquence de statuer en premier ressort ;

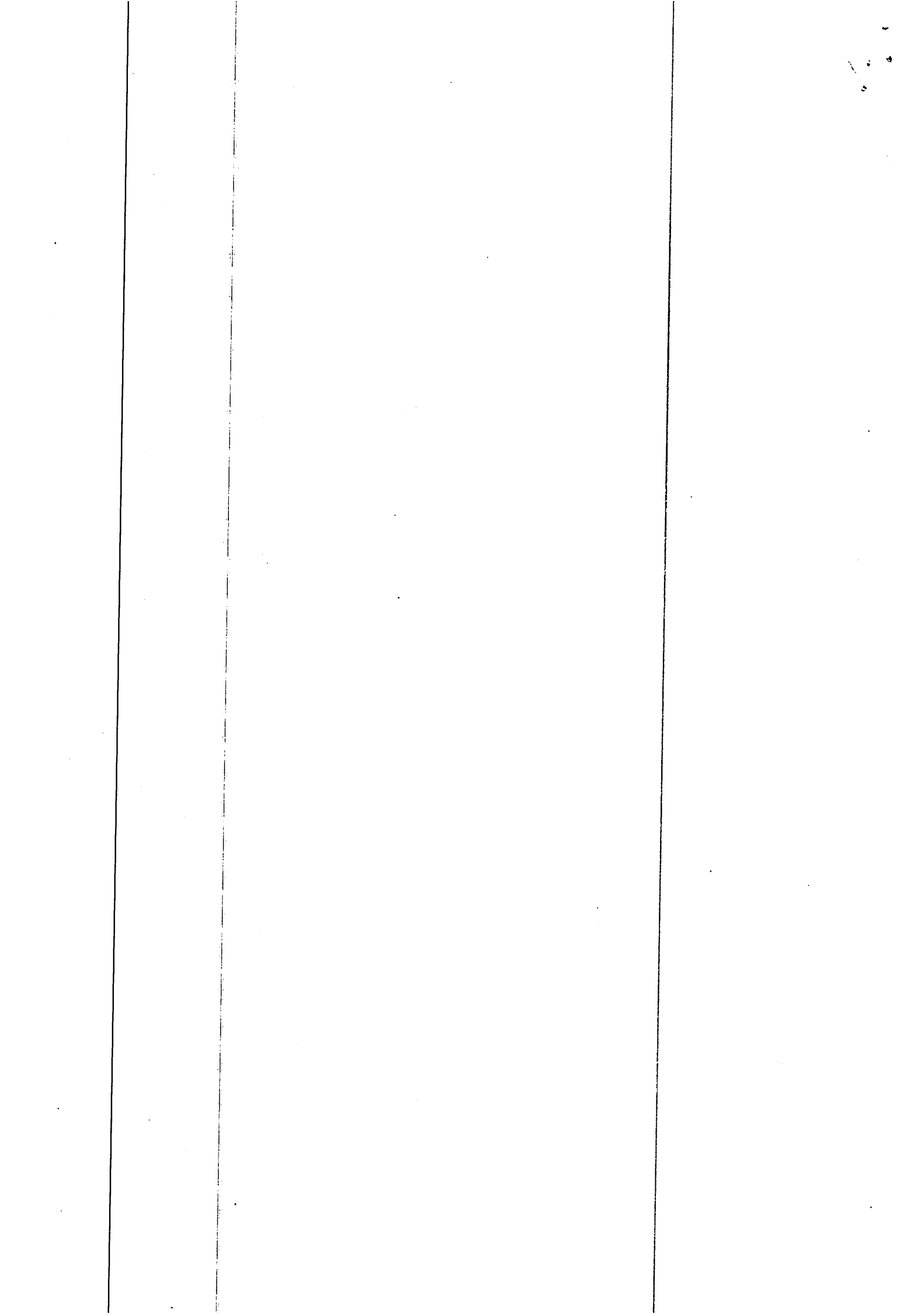
Sur la recevabilité

L'action principale de Monsieur Yves Romain Wadjas et la demande reconventionnelle de la SD3I ont été régulièrement introduites ;

Il sied en conséquence de les recevoir ;

Au fond

Sur la demande principale



Monsieur Yves Romain Wadjas sollicite l'inscription d'une hypothèque définitive sur la parcelle objet de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) N°14-2743/MCLAU/DGUF/DDU/COD-AO du 12/09/2014 du titre foncier 201199 de la circonscription foncière d'Anyama ; Il est constant que pour sûreté et paiement de sa créance de 529.953.137 FCFA résultant de ses honoraires d'architecture et diverses diligences, le demandeur a bénéficié de l'ordonnance présidentielle N°195/2018 du 19/06/2018, l'autorisant à prendre une inscription d'hypothèque conservatoire sur la parcelle susvisée, propriété de la SD3I ;

Il est précisé dans ladite ordonnance que suite à sa signification, le Conservateur de la propriété foncière devra procéder à l'inscription de la prénotation au Livre foncier ; Cela suppose une signification de ladite ordonnance au conservateur aux fins d'inscription de l'hypothèque conservatoire au Livre foncier ;

Or, la preuve de cette inscription n'est pas rapportée ; Mieux, un exploit de compulsoire en date du 05/11/2018 et un état foncier délivré par le conservateur d'Abobo le 07/11/2018 à la demande de la SD3I attestent qu'aucune inscription de ladite hypothèque n'a été enregistrée ;

L'article 213 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant organisation des sûretés dispose : *« Pour sûreté de sa créance, en dehors des cas prévus par les articles 210 à 212 du présent Acte uniforme, le créancier peut être autorisé à prendre inscription provisoire d'hypothèque sur les immeubles de son débiteur en vertu d'une décision de la juridiction compétente du domicile du débiteur ou du ressort dans lequel sont situés les immeubles à saisir. La décision rendue indique la somme pour laquelle l'hypothèque est autorisée. Elle fixe au créancier un délai dans lequel il doit, à peine de caducité de l'autorisation, former devant la juridiction compétente l'action en validité d'hypothèque conservatoire ou la demande au fond, même présentée sous forme de requête à fin d'injonction de payer. Elle fixe, en outre, le délai pendant lequel le créancier ne peut saisir la juridiction du fond.*

Si le créancier enfreint les dispositions de l'alinéa précédent, la décision peut être rétractée par la juridiction qui a autorisé l'hypothèque » ;

Cette disposition impose à la juridiction qui ordonne l'hypothèque conservatoire d'indiquer le délai dans lequel le créancier doit saisir le juge en validation de ladite hypothèque, sous peine de caducité de l'ordonnance ;

Il va sans dire que dans ce délai, le créancier a l'obligation de signifier l'ordonnance d'hypothèque conservatoire au conservateur aux fins d'inscription au Livre foncier car, en toute logique, aucune mesure d'inscription d'hypothèque définitive ne peut être prise sans l'accomplissement de ces formalités substantielles ;

Dans la présente cause, l'ordonnance querellée a impartie à cet effet à Monsieur Yves Romain Wadjas un délai de quarante-cinq jours pour assigner la SD3I en validation de l'hypothèque conservatoire ;

Cependant, comme souligné plus haut, les preuves de la signification faite de l'ordonnance dont s'agit et de l'inscription de l'hypothèque conservatoire ne sont pas rapportées ;

Il y a donc lieu de rejeter la demande aux fins d'inscription définitive de l'hypothèque ;

Sur la demande reconventionnelle

La société SD3I prenant prétexte de l'échec du projet immobilier pour des raisons qui lui sont totalement étrangères et revêtant les caractères de la force majeure, sollicite à son tour la résiliation du contrat d'architecture la liant au demandeur ;

Elle invoque à cet effet l'article 18.1 dudit contrat qui précise qu'avant terme, *« le contrat peut être résilié De la part du promoteur...en cas de force majeure pouvant empêcher l'architecte d'exécuter tout ou partie de la mission qui lui a été confiée si nécessaire ou se poursuit à la cessation des causes de force majeure »* ;

Elle invoque également l'article 1148 du code civil qui dispose : *« Il n'y a aucun dommage et intérêt lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit »* ;

La force majeure est définie comme la circonstance exceptionnelle, étrangère à la personne de celui qui l'éprouve et qui a eu pour résultat de l'empêcher d'exécuter les prestations qu'il devait à son créancier ;

En général, pour que la force majeure entraîne un tel effet, il est nécessaire que le juge constate que l'événement dont

le débiteur se prévaut ait eu une intensité telle, qu'il ne pouvait y résister ;

La SD3I fait noter qu'en réalité, l'architecte lui a été expressément et exclusivement recommandé par l'APPEL-ONUICI pour la conception et la réalisation d'un projet immobilier « Cité Avlon d'Ahoutoué », réservé uniquement à ses membres ;

Elle prétend que le client APPEL-ONUICI n'existe plus en raison de la fin de la mission de l'ONUICI depuis 2016, aucune souscription pour l'acquisition d'un logement n'a été enregistré, le terrain devant abriter le projet est encore nu et qu'en tout état de cause, ledit projet ne peut plus être exécuté ;

Toutefois, contrairement aux allégations de la SD3I, les circonstances ci-dessus énumérées ne revêtent pas les caractères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité qui définissent la force majeure ;

En effet, il était prévisible que la mission de l'ONUICI ne s'éterniserait pas et les aléas liés aux désistements dans le cadre des projets immobiliers sont fréquents et constituent des événements dont il faut tenir compte dès le départ ;

Les motifs invoqués à l'appui de la demande en résiliation n'étant pas justifiés, il y a lieu de rejeter cette demande comme mal fondée ;

Sur les dépens

Toutes les parties succombent et doivent supporter les dépens, chacune pour moitié ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action principale de Monsieur Yves Romain Wadjas et la demande reconventionnelle de la Société de Développement Immobilier Italo-Ivoirien dite SD3I recevable ;

Les y dit, chacun, mal fondés ;

Les en déboute ;

2
2
2
2

Condamne toutes les parties aux entiers dépens de l'instance, chacune pour moitié.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



n° 00282780

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 29 JAN 2019
REGISTRE A. J. Vol. 40 F° 08
N° 162 Bord 55 / 32
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre
affirmata



Faint, illegible text in the upper middle section of the page.

Faint, illegible text in the lower right section of the page.