

3000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 OCTOBRE 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 2445/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 17/10/2018

Affaire :

Monsieur LAMAH CHARLES

(Cabinet PORQUET Denise)

C/

LA SOCIETE GROUPE  
D'ENCADREMENT ET D'APPUI  
AU NANTISSEMENT SOCIAL  
(GEANS)

(YAO KOBENA Innocent)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 17 Octobre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Mesdames N'GUESSAN ABOUT OLGA, TRAORE née KOUAHO MARTHE, Messieurs KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE,** Assesseurs ;

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

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

**Monsieur LAMAH CHARLES,** né le 09/02/1969 à Danané, de nationalité ivoirienne, ingénieur mécanicien, demeurant à Abidjan Cocody les II Plateaux ;

Lequel fait élection de domicile en l'Etude Maître PORQUET Denise, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Riviera Palmeraie, à gauche du carrefour de l'école de danse de Marie Rose GUIRAUD, venant de la Pharmacie du bonheur, 1<sup>er</sup> immeuble, carreaux marron, escaliers BB, 1<sup>er</sup> étage, Porte BB 02, Abidjan, Côte d'Ivoire, téléphone : 57-98-29-65 ; email : [porquetdenise@yahoo.fr](mailto:porquetdenise@yahoo.fr);

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE D'ENCADREMENT ET D'APPUI AU NANTISSEMENT SOCIAL en abrégé GEANS,** Société à Responsabilité, au capital de 5.000.000 F. CFA, dont le siège social est à Abidjan Plateau, immeuble Corniche, 5<sup>e</sup> étage, Porte 53, 23 BP 3411 Abidjan 23, Téléphone : 20-33-56-75, RCCM n°



11 12 18 2018 Porquet

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 04 juillet 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON Joël et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 25 juillet 2018 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 992/18 du 20 juillet 2018 ;

A l'audience du 25 juillet 2018, l'affaire a été renvoyée au 03 juillet 2018 pour retenue ;

A cette dernière date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 octobre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit;

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Suivant exploit d'huissier en date du 18 juin 2018, monsieur LAMAH CHARLES a fait servir assignation à la société d'ENCADREMENT ET D'APPUI AU NANTISSEMENT SOCIAL dite GEANS d'avoir à comparaître le 04 juillet 2018 par-devant le tribunal de céans, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- la condamner à lui payer la somme de dix millions de francs (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice financier et moral subi ;
- la condamner aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur LAMAH CHARLES expose que, suivant contrat en date du 24 juin 2013, il a souscrit à une promotion immobilière organisée par la défenderesse en vue de l'acquisition d'une villa de quatre (04) pièces, bâtie sur une superficie de 300m<sup>2</sup>, dans la circonscription communale de Cocody ;

GT

Il explique qu'aux termes dudit contrat, il avait l'obligation de s'acquitter d'un montant d'un million six cent cinquante-six mille (1.656.000 ) francs CFA, au titre de l'apport initial, payable sur trente-six (36) mois par tranches consécutives de quarante-six mille (46.000 ) francs CFA, et en contrepartie, la défenderesse s'engageait à lui remettre les clés de la villa dans le délai de douze (12) mois suivant le paiement de la dernière échéance ;

Toutefois, précise-t-il, alors qu'il s'est acquitté régulièrement du paiement de ses échéances et a fini de solder l'apport initial, depuis le 02 juin 2015, la défenderesse n'a pas rempli sa part d'obligation, consistant à lui remettre les clés de la villa, alors qu'elle a livré des villas à certains souscripteurs qui les occupent ;

Il indique que, suivant exploit en date du 18 novembre 2016 de maître CISSE Yao Jules, il l'a sommée de le faire et en réponse, la société GEANS a protesté par acte d'huissier de justice, au motif qu'elle conteste le montant des versements effectués et, qu'étant dans l'impossibilité de lui livrer la villa, elle optait pour le remboursement du montant de l'apport initial ;

Il fait savoir qu'en vue de parvenir à un règlement amiable du litige qui les oppose, elle a adressé à la société GEANS plusieurs courriers, qui ont abouti à la restitution par cette dernière de la somme d'un million six cent cinquante-six mille francs (1.656.000 F) CFA réclamée ;

Il argue que le non-respect par la défenderesse de son obligation de lui livrer la villa lui cause un préjudice tant financier que moral dans la mesure où, s'il avait placé cet argent en banque, il aurait pu bénéficier d'intérêts ;

Il indique également qu'il aurait pu souscrire à une autre opération immobilière ou acheter un terrain, ce qu'il ne peut désormais plus faire puisqu'il ne dispose pas de moyens financiers et que depuis l'année 2013, date de conclusion du contrat à celle de l'introduction de l'instance, soit 05 ans plus tard, le coût des terrains nus et des maisons a connu une hausse ;

C'est pourquoi, il sollicite conformément à l'article 1147 du code civil que le tribunal condamne la défenderesse à lui payer la somme de dix millions de francs à titre de dommages et intérêts ;

Poursuivant, monsieur LAMAH CHARLES argue que contrairement aux prétentions de cette dernière, ils ne se sont accordés que sur le paiement de la somme d'un million six cent cinquante-six mille (1.656.000) francs CFA, représentant l'apport initial, le montant de trois cent quarante-quatre millions (344.000) de francs CFA à lui proposé au titre des

dommages et intérêts ayant été refusé dans son courrier en date du 20 mars 2018, réceptionné par la société GEANS le 23 mars 2018 ;

Il fait remarquer que la défenderesse qui a expliqué dans ses écritures qu'elle n'a pas exécuté son obligation résultant du contrat du fait du tiers n'en a toutefois pas rapporté la preuve ;

Sur le montant des dommages et intérêts réclamés, il sollicite, si le tribunal fait droit à la demande de la société GEANS relativement à l'application des dispositions de l'article 32 al 2 du code de procédure civile, commerciale et administrative, que le tribunal fixe le montant des dommages et intérêts au maximum prévu par ledit article, eu égard à l'ancienneté de sa créance, la mauvaise foi de la société GEANS, le préjudice financier et moral qu'il a subi et sa situation financière précaire ;

En réplique, la société GEANS fait valoir que le demandeur, lui reprochant un retard dans l'exécution des travaux, a résilié son contrat alors même qu'il savait que ledit retard ne relevait pas de son fait mais de celui des propriétaires coutumiers qui lui ont demandé une rallonge du prix du terrain, et de l'administration qui a mis du temps à lui délivrer les titres de propriétés et le permis de construire ;

Elle ajoute qu'ils ont réglé leur litige à l'amiable et qu'elle a procédé au remboursement de l'apport initial versé par le demandeur de sorte que celui-ci ne peut lui reprocher aucune faute ;

Relativement à la somme de dix millions (10.000.000 F) de francs CFA réclamée par monsieur LAMAH Charles au titre des dommages et intérêts, elle estime que le montant sollicité est excessif et n'est pas conforme à l'article 32 alinéa 6 du code de procédure civile, commerciale et administrative qui dispose « qu'en toute matière, le montant des dommages et intérêts alloué ne peut excéder le montant de la demande principale » ;

Elle ajoute qu'en tout état de cause, le taux d'intérêts pratiqué par les banques étant de trois pour cent, le montant d'un million six cent cinquante-six mille (1.656.000) francs CFA versé comme apport initial aurait produit au bout de cinq années moins de cent cinquante mille francs au titre des intérêts, de sorte que monsieur LAMAH Charles ne peut réclamer plus de deux cent mille (200.000 F) francs CFA ;

#### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

La société GEANS a comparu et a fait valoir des moyens de défense;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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, le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA ;

L'intérêt du litige n'excédant pas vingt-cinq millions de francs, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action de monsieur LAMAH CHARLES a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Il y convient de la recevoir ;

### **AU FOND**

#### **Sur la demande en paiement de dommages et intérêts**

Le demandeur sollicite la condamnation de la société GEANS à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice qu'il subit du fait du défaut de livraison par celle-ci de la villa issue du projet immobilier qu'elle a initié et auquel il a souscrit ;

La société GEANS s'y oppose aux motifs que cette situation ne lui est pas imputable puisque le retard qu'elle a accusé dans la livraison de l'immeuble résulte du fait des propriétaires terriens qui ont sollicité une rallonge du prix du terrain, et de l'administration qui a mis du temps à lui délivrer les titres de propriété et le permis de construire ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *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.» ;*

Il résulte de ce texte que la responsabilité contractuelle qui fonde la réclamation de monsieur LAMAH Charles est soumise, dans sa mise en œuvre à trois conditions cumulatives, à savoir la faute, le préjudice et un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, notamment du contrat en date du 24 juin 2013, que monsieur LAMAH CHARLES a souscrit à une promotion immobilière initiée par la société GEANS en vertu de laquelle, il s'est engagé à lui verser à titre d'apport initial, la somme d'un million six cent cinquante-six mille francs (1.656.000 F) CFA sur une période de trente-six mois par tranches mensuelles consécutives de quarante-six mille francs (46.000 F) CFA ;

En contrepartie, la défenderesse s'est engagée à débiter les travaux de construction de la villa 24 mois après la première tranche mensuelle et à lui livrer ladite villa 12 mois plus tard, soit après 36 mois de cotisation, en cas de paiement régulier de ses cotisations mensuelles ;

Il est établi comme résultant des différents courriers échangés par les parties et versés aux débats qu'alors que le demandeur a exécuté sa part d'obligation consistant au paiement de la somme d'un million six cent cinquante-six mille (1.656.000 F) francs CFA, dans le délai de 36 mois exigé par la convention des parties, la société GEANS n'a pas exécuté la sienne ;

Un tel agissement est constitutif d'une faute contractuelle qui doit être réparée;

Le demandeur indique que cette faute commise par son cocontractant lui cause un préjudice tant financier que moral en ce sens que s'il avait placé son argent en banque, il aurait pu bénéficier d'intérêts ;

Il indique également qu'il aurait pu souscrire à une autre opération immobilière ou acheter un terrain, ce qu'il ne peut désormais plus faire puisqu'il ne dispose pas de moyens financiers, et que depuis l'année 2013, date de conclusion du contrat, à celle de l'introduction de l'instance, soit 05 ans plus tard, le cout des terrains nus et des maisons a connu une hausse ;

Il en résulte manifestement pour ce dernier un préjudice moral et financier qu'il s'impose de réparer ;

La défenderesse prétend que l'inexécution de son obligation consistant dans la livraison de la villa ne lui est pas imputable mais est dû au fait des tiers ;

Toutefois, elle n'en rapporte pas la preuve conformément à l'article 1315 alinéa 1 du code civil qui dispose que « *Celui qui réclame*

*l'exécution d'une obligation doit la prouver. »*

En outre, elle prétend que le montant de dix millions (10.000.000) de francs CFA sollicité est excessif et n'est pas conforme à l'article 32 alinéa 6 du code de procédure civile commerciale et administrative qui dispose « *qu'en toute matière, le montant des dommages et intérêts alloué ne peut excéder le montant de la demande principale* » ;

Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer en l'espèce puisque le demandeur n'a pas formulé une demande autre que celle de paiement de dommages et intérêts, laquelle constitue en réalité la demande principale ;

Il s'en induit que les conditions de la responsabilité contractuelle sont réunies, en l'espèce, toutefois, vu les circonstances de la cause, il y a lieu de ramener le quantum de la demande à de justes proportions, soit à la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA et de condamner la défenderesse à lui payer ce montant et de le débouter du surplus ;

### Sur les dépens

La société GEANS succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en premier et dernier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur LAMAH CHARLES ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société GEANS à lui payer la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;  
Le déboute du surplus de sa demande ;

Condamne la société GEANS aux dépens de l'instance ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



**GRATIS**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**

29 NOV 2018  
REGISTRE A. J Vol..... F°  
1° 1917 Bord.....

REÇU : GRATIS

Le Chef du Domaine, de  
Enregistrement et du Timbre

RECEVU  
LE CHEF DU DOMAINE DE  
L'ÉTATMENT ET DU TIMBRE  
REÇU : GRATIS  
LE 2 NOV 1908  
REGISTRE AU  
GRATIS