

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2024/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 24/07/2019

Affaire :

Monsieur JEAN CLAUDE CORNET

(Cabinet AYIE & ASSOCIES)

C/

**LA SOCIETE IVOIRIENNE DE
CONSTRUCTION ET DE GESTION
IMMOBILIERE dite SICOGI**

(Cabinet VIRTUS)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action initiée par
monsieur Jean-Claude CORNET ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de
réservation du 25 Juillet 2016 liant les
parties ;

Condamne en conséquence, la Société
Ivoirienne de Construction et de Gestion
Immobilière dite SICOGI à payer à
monsieur Jean-Claude CORNET la somme
de quatre-vingt-neuf millions sept cent
cinquante mille (89.750.000) francs
CFA représentant la somme versée pour
l'acquisition de la villa ;

Condamne également la Société Ivoirienne
de Construction et de Gestion Immobilière
dite SICOGI à lui payer la somme de dix
millions (10.000.000) francs CFA à titre de
dommages et intérêts ;

Déboute monsieur Jean-Claude CORNET
du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent
jugement à hauteur de quatre-vingt-neuf
millions sept cent cinquante mille

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JUILLET
2019**

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

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

Messieurs **ZUNON JOEL, N'GUESSAN EUGENE, DOUKA
CHRISTOPHE et EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

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

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

Monsieur JEAN CLAUDE CORNET, né le 29 Novembre
1976 à Eloka Palmindustrie, de nationalité ivoirienne, Tel : 88 75
75 71, domicilié à Abidjan ;

Lequel fait élection de domicile au **Cabinet AYIE &
ASSOCIES**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE
GESTION IMMOBILIERE dite SICOGI**, SA au capital de
4.566.200.000FCFA, RCCM N° CI-ABJ-1962-B-210, dont le
siège social est situé à Abidjan commune d'Adjamé, immeuble le
MIRADOR, 01 BP 1856 Abidjan 01, prise en la personne de son
représentant légal ;

Laquelle a élu domicile au **Cabinet VIRTUS**, Avocats près la
Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau,
Boulevard Clozel, résidence les Acacias, 2^{ème} étage, 20 BP 1304
Abidjan 20, Téléphone : 20-33-52-52 ;

Défenderesse,

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 29 mai 2019, la cause a été
appelée à cette date puis renvoyée au 05 juin 2019 pour
communication de pièces ;

290817
cm D'W



RALE...

(89.750.000) francs CFA ;

Condamne la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI aux dépens de l'instance.

A l'audience du 05 juin 2019, la cause a été renvoyée au 12 juin 2019 pour la défenderesse;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 19 juin 2019 pour le demandeur ;

A la date du 19 juin 2019, la cause a été renvoyée au 26 juin 2019 pour la SICOGI ;

Au 26 juin 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 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 ;

Où 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 17 Mai 2019, monsieur Jean Claude CORNET a fait servir assignation à la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI, d'avoir à comparaitre, le 29 Mai 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui rembourser la somme de 100.000.000 F CFA ;
- Condamner également celle-ci à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, monsieur Jean-Claude CORNET expose que suivant deux contrats distincts conclus le 25 Juillet 2016, il a réservé auprès de la SICOGI les logements N°61 et N°74 à bâtir dans le cadre de l'opération immobilière dénommé SICOGI LES RESIDENCES ESPERANCE 2, sis sur la route de Bingerville ;

Il affirme que pour l'acquisition de la villa N°61, il a payé un acompte de 21.000.000 F CFA, et 71.000.000 F CFA pour la villa N°74;

Le demandeur soutient, qu'après avoir constaté que les travaux de construction de la villa N°61 n'avaient pas été réalisés dans les délais convenus, il s'est désisté du contrat portant sur ladite villa, tout en demandant à la SICOGI de reporter la somme de 21.000.000 F CFA qu'il a payée, sur le prix d'acquisition de la villa N°74 ;

Toute chose, qui selon lui, a été acceptée par la SICOGI à travers le courrier N°878 qu'elle lui a adressé le 29 Mars 2017 ;

Il précise qu'à ce jour, il a payé en tout, pour l'achat de la villa N°74, la somme de 89.750.000 F CFA à la défenderesse ;

Toutefois, il relève qu'au jour d'aujourd'hui, celle-ci n'a réalisé aucuns travaux de construction de la villa N°74, de sorte que le site devant abriter ladite villa demeure totalement nu ;

Ainsi, soutenant que la SICOGI a manqué à son obligation de lui délivrer la villa N°74, il sollicite la résolution du contrat de réservation portant sur ladite villa, de même que la condamnation de la SICOGI à lui rembourser la somme de 89.750.000 F CFA qu'il lui a payée ;

En outre, monsieur Jean-Claude CORNET fait valoir, que le financement de l'opération immobilière par la SIB, n'est pas une condition de réalisation de sa villa, stipulée au contrat de réservation le liant à la SICOGI ;

Dès lors, selon lui, cette dernière ne saurait valablement se prévaloir de ce fait, pour justifier son inexécution ;

Au demeurant, il affirme que l'inexécution de la SICOGI lui a causé un préjudice certain, d'autant que par sa faute, il n'a pu acquérir ne serait-ce qu'une seule des villas dont il s'est porté acquéreur pour loger sa famille ;

Il ajoute que dans ces conditions, la SICOGI le contraint à demeurer en location ;

Ainsi, il argue qu'il a été obligé de déboursier des sommes d'argent beaucoup plus importantes, pour souscrire à un autre projet immobilier ;

De même, il note que par la faute de la SICOGI, il lui est reproché d'avoir dissipé les fonds que son fils, footballeur professionnel, lui a remis pour l'acquisition des villas susdites ;

Pire, monsieur Jean-Claude CORNET soutient que sa famille et lui ont fait l'objet d'une procédure pénale, pour des questions de logement ;

En réparation de ces préjudices moraux et financiers, il sollicite

la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Il prie enfin, la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire à hauteur de la somme de 89.750.000 F CFA, motif pris de ce que cette créance n'est pas contestée par la SICOGI ;

Par ailleurs, il plaide le rejet de la proposition faite par la SICOGI, tendant à construire et à lui délivrer la villa réservée dans un délai de 06 mois ;

En réponse, la SICOGI reconnaît qu'elle a accusé un retard dans la construction de la villa N°74 réservée par monsieur Jean-Claude CORNET ;

Toutefois, elle soutient que cette défaillance est consécutive au désistement de la Société Ivoirienne de Banque dite SIB, qui s'était engagée à l'accompagner dans le financement de son opération immobilière ;

Elle fait savoir, qu'une solution a été trouvée à cette situation depuis la signature d'une convention de partenariat passée avec la société dénommée URBANEA COTE D'IVOIRE ;

Ainsi, elle prie la juridiction de céans de lui donner acte, qu'elle s'engage à construire et à délivrer la villa réservée par monsieur Jean-Claude CORNET, dans un délai maximum de six mois ;

Elle ajoute, qu'au cas où le demandeur n'accepte pas cette proposition, elle ne s'oppose pas à ce que la juridiction de céans la condamne à lui restituer la somme de 89.750.000 F CFA ;

En outre, rappelant que sa défaillance est imputable à la SIB, elle plaide le rejet de la demande en paiement de la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, au motif qu'elle n'a commis aucune faute ;

Enfin, elle plaide le rejet de la demande tendant à l'exécution provisoire de la décision à intervenir, arguant que les conditions prévues aux articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative, ne sont pas réunies ;

SUR CE

Sur le caractère de la décision

La SICOGI a fait valoir ses moyens de défense ;

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 a été initiée dans les forme et délai prescrits par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

AU FOND

- **Sur le bienfondé de la demande en résolution de la convention de réservation du 25 Juillet 2015**

Monsieur Jean-Claude CORNET sollicite la résolution du contrat de réservation du 25 Juillet 2015 portant sur la villa N°74 de l'opération immobilière LES RESIDENCES ESPERANCE 2, au motif que la SICOGI n'a pas construit la villa en cause dans le délai convenu ;

Pour sa part, la SICOGI prétend que l'inexécution de ses obligations contractuelle est consécutive au désistement de la SIB, qui s'était engagée à financer son projet immobilier ;

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 l'espèce, il résulte des pièces du dossier notamment du contrat de réservation en date du 25 Juillet 2016 que les parties sont liées par un contrat de réservation, contrat synallagmatique en vertu duquel la SICOGI s'est engagée à livrer à monsieur Jean-Claude CORNET une villa contre paiement de la somme de 140.200.000 F CFA représentant le prix de la villa ;

A la page deux (02) de ses conclusions prises le 10 Juin 2019, la SICOGI relève qu'elle n'a pu construire la villa réservée dans le délai convenu, du fait de la défaillance de la SIB, qui s'était engagée à financer son projet immobilier ;

Toutefois, il ne ressort nulle part de la convention du 25 Juillet 2016, liant les parties que l'obligation de la SICOGI de construire et délivrer la villa N°74 à monsieur Jean-Claude CORNET, était subordonnée au financement de son projet immobilier par la SIB ;

Dès lors, elle ne saurait valablement se prévaloir du fait de ce tiers, pour justifier son inexécution, encore qu'elle ne prouve pas que cette banque avait pris l'engagement de la financer ;

Il s'évince de ce qui précède, que la SICOGI a manqué à son obligation contractuelle, consistant à construire et à délivrer la villa N°74 à monsieur Jean-Claude CORNET pour laquelle celui-ci lui a payé un acompte de 89.750.000 F CFA ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 1184 précité, de prononcer la résolution du contrat de réservation les liant, sans qu'il ne soit nécessaire de se prononcer sur la proposition faite par la SICOGI de poursuivre l'exécution du contrat de réservation en cause ;

- **Sur le bienfondé de la demande en restitution de la somme de 89.750.000 F CFA**

Monsieur Jean-Claude CORNET sollicite la condamnation de la SICOGI à lui rembourser la somme de 89.750.000 F CFA, correspondant à l'acompte qu'il lui a payé pour l'acquisition de la villa N°74, objet de leur contrat de réservation du 25 Juillet 2016 ;

La SICOGI déclare qu'elle ne s'oppose pas à cette demande ;

En droit des obligations, 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 réservation les ayant liés, monsieur Jean-Claude CORNET a payé à la SICOGI la somme de 89.750.000 F CFA ;

Ce contrat ayant été résolu, il y a lieu de rétablir les parties dans le statu quo ante, en condamnant la SICOGI à rembourser à monsieur Jean-Claude CORNET, la somme de 89.750.000 F CFA ;

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

Monsieur Jean-Claude CORNET sollicite la condamnation de la SICOGI à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, motif pris de ce que son inexécution contractuelle lui a causé divers préjudice ;

La SICOGI s'oppose à cette demande, au motif que la faute que lui impute le demandeur, est imputable au fait du tiers, en l'occurrence, à la SIB ;

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, il s'infère des motifs qui précèdent, que la SICOGI a commis une faute dans l'exécution du contrat de réservation du 25 Juillet 2016 la liant à monsieur Jean-Claude CORNET, en n'ayant ni construit, ni délivré la villa réservée dans le délai convenu ;

En outre, le fait du tiers dont elle se prévaut, en l'occurrence, la défaillance du financement de la SIB n'est appuyé par aucun élément de preuve, de sorte qu'il ne saurait valablement justifier son inexécution ;

En ayant ainsi manqué aux obligations sus précisées, la SICOGI

5

a causé un préjudice moral certain à monsieur Jean-Claude CORNET, d'autant que ce dernier n'a pu disposer de la villa pour laquelle, il a eu à déboursier la somme de 89.750.000 F CFA ;

En outre, il s'évince de l'analyse du contrat de bail du 1^{er} octobre 2017 produit au dossier, que ce dernier subit un préjudice financier, d'autant qu'il se trouve contraint de demeurer en location, et payer un loyer mensuel de 400.000 F CFA, pour se loger avec sa famille ;

La juridiction de céans précise néanmoins, que les autres préjudices dont se prévaut monsieur CORNET Jean-Claude, à savoir qu'il a dissipé les fonds que lui a remis son fils, et qu'il a engagé des frais plus importants pour l'acquisition d'une autre villa, ne sont appuyés par aucun élément probant, de sorte qu'il y a lieu d'y passer outre ;

De la sorte, il y a lieu de relever que la somme de 50.000.000 F CFA réclamée par monsieur Jean-Claude CORNET à titre de réparation est excessive, et doit être réduite à de justes proportions, soit à la somme de 10.000.000 F CFA ;

Il convient dès lors, de faire partiellement droit à la demande de monsieur Jean-Claude CORNET, et condamner la SICOGI à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur Jean-Claude CORNET sollicite l'exécution provisoire du présent jugement, au motif que la SICOGI ne conteste pas sa créance de 89.750.000 F CFA ;

Suivant les dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office, en cas d'aveu ;

En l'espèce, la SICOGI reconnaît qu'elle est redevable à monsieur Jean-Claude CORNET de la somme de 89.750.000 F CFA ;

Dès lors, il y a lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, à hauteur de ce montant ;

Sur les dépens

La SICOGI 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 Jean-Claude CORNET ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation du 25 Juillet 2016 liant les parties ;

Condamne en conséquence, la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI à payer à monsieur Jean-Claude CORNET la somme de quatre-vingt-neuf millions sept cent cinquante mille (89.750.000) francs CFA représentant la somme versée pour l'acquisition de la villa ;

Condamne également la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

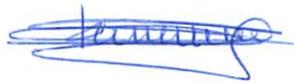
Déboute monsieur Jean-Claude CORNET du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement à hauteur de quatre-vingt-neuf millions sept cent cinquante mille (89.750.000) francs CFA ;

Condamne la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI 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. /.

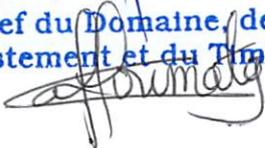


150 000

1/5 % 10 000 000 = 100 000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 26 août 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 64
N° 1341 Bord. 507/1 05
DEBET : Cent cinquante mille francs

Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre



26/08/2019

