Appel 1288 du 121218

30.07 ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2153/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 25/07/2018

Affaire :

Madame ZADIO DANIELLE

(Me BENE K. LAMBERT)

C/

LA SOCIETE BATIM-CI

(Cabinet DIRABOU ET ASSOCIES)

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare l'action de madame ZADIO Danielle recevable ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résolution du contrat conclu entre feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur, de son vivant et la société BATIM-CI

Condamne la société BATIM-CI à payer à Madame ZADIO Danielle pour le compte de son enfant mineur, les sommes de dix-sept millions six cent trente-cinq mille francs (17.635.000 F) CFA et de cinq millions de francs (5.000.000 F) CFA, respectivement au titre du remboursement de l'acompte versé pour l'acquisition de la villa et de dommages et intérêts du fait de l'inexécution de son obligation contractuelle de restituer;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours, à hauteur de la somme de dix-sept millions trois cent soixante mille francs (17.365.000F) CFA ;

Met les dépens de l'instance à la charge de la société BATIM-CI;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 25 juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN EPSE ZAH, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, EMERUWA EDJIKEME ET COULIBALY ADAMA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

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

Madame ZADIO Danielle, née le 07 juillet 1969 à séambly, de nationalité Ivoirienne, commerçante, domiciliée à Abidjan Yopougon, agissant au nom et pour le compte de son enfant mineur KASSINIBOUIN FOUNGNIGUE JEAN PAUL ARTHUR, né le 17 Août 2002 à Cocody, de nationalité ivoirienne;

Laquelle fait élection de domicile au Cabinet BENE K. LAMBERT, avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody les 2 plateaux, boulevard des Martyrs, résidence latrille SICOGI (près de la mosquée d'Aghien), Bâtiment N, 2ème étage, porte 165, 20 BP 1214 Abidjan 20, Tel : 22 42 72 86, fax : 22 50 17 61 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE BATIM-CI, SA au capital social se 110.000.000FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Angré, non loin de la station pétro-ivoire, en face de la Paroisse Catholique Saint Ambroise le Jubilé, 21 BP 1970 Abidjan 21, Tel : 22 52 01 52 / 22 52 01 99, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur MAXIMIN DIGBEU, de nationalité ivoirienne demeurant au siège de ladite société, en ses bureaux;

Ayant pour conseil le Cabinet DIRABOU ET ASSOCIES, avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody les 2 plateaux, lot 16 villa n°108, route de la polyclinique des 2 plateaux, 1ère à droite en face du jardin municipal, Tel : 22 41 84 76/09 74 39 70/22 41 03 25 ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 13 juin 2018, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO ISABELLE épouse DIAPPONON et renvoyée pour être mise en délibéré au 04 juillet 2018 ;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture n° 883/2018 ;

A l'audience du 04 juillet 2018, la cause a été renvoyée au 11 juillet 2018 pour retenue;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 25 juillet 2018 ;

Advenue ladite audience, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au dossier ;

Ouï 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 21 mars 2018, madame ZADIO Danielle agissant au nom et pour le compte de son fils mineur KASSINIBOUIN Foungnigue Jean-Paul Arthur a fait assigner la société BATIM-CI à comparaitre le 04 avril 2018 par-devant la juridiction de ce siège, à l'effet de voir :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;

- Dire que feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur a versé entre les mains de la société BATIM-CI la somme de dix-sept millions trois cent soixante mille francs (17.365.000F) CFA au titre de la réservation de la villa de quatre pièces, à bâtir sur le lot n°00345 sis au II Plateaux 9e tranche ;

- Constater que la preuve de la prétendue cession alléguée par la société BATIM-CI n'a pas été rapportée ;

- Prononcer la résolution du contrat de réservation conclu par feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur ;

- Condamner la société BATIM-CI, à lui payer les sommes de dix-sept millions trois cent soixante mille francs

(17.365.000F) CFA au titre de la restitution de l'acompte versé pour l'acquisition d'une maison et dix millions de francs (10.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts ;

- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

- Condamner la société BATIM aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, madame ZADIO Danielle expose, que dans le cadre de l'opération immobilière mise en œuvre par la société BATIM CI et dénommée « STAR 14 », feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur, le géniteur de son fils, a conclu de son vivant avec la société susdite, un contrat de réservation portant sur une villa de quatre pièces, à bâtir sur le lot n°00345 sis au II Plateaux 9e tranche ;

Elle souligne que sur le prix de vente de la villa fixé à vingt-huit millions cent trente-cinq mille francs (28.135.000 F) CFA, feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur a versé entre les mains de la défenderesse, la somme de dix-sept millions trois cent soixante-cinq mille francs (17.365.000 F) CFA ;

Elle fait valoir qu'informée des rapports contractuels entre feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur et la société BATIM-CI le 16 septembre, peu avant son décès, elle a, conformément aux dernières volontés de ce dernier, contacté la défenderesse en vue de réclamer le remboursement de la somme par lui versée pour l'acquisition de l'immeuble ;

Elle allègue qu'en réponse, la société BATIM-CI a refusé de lui restituer le montant réclamé tout en l'informant qu'il n'existait plus de contrat entre elle et feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur au motif que ce dernier avait, avant sa mort, cédé ses droits de réservation à un dénommé BAMBA Daouda ;

Elle relève que, pour rapporter la preuve de ladite cession, la société BATIM-CI, lui a produit un simple courrier non authentifié, qui selon elle a été rédigé par le défunt;

Elle estime que ce courrier n'a aucune valeur probante puisqu'elle ne rapporte pas la preuve que la société BATIM-CI, en sa qualité de vendeur de l'immeuble a donné son accord pour cette cession ;

Elle argue qu'une telle attitude de la défenderesse lui cause un préjudice tant financier que moral ;

Au titre du préjudice financier, elle fait valoir que du fait du refus de la société BATIM-CI de lui restituer le montant réclamé, elle est contrainte d'engager des frais dans le cadre de la présente procédure et se trouve privée de revenus pouvant lui permettre de subvenir aux besoins de son enfant mineur ;

En outre, au plan moral, dit-t-elle, cette attitude de la défenderesse jette le discrédit aussi bien sur le défunt que sur le requérant ;

Pour toutes ces raisons, elle demande que le tribunal prononce la résolution du contrat de réservation et condamne la société BATIM-CI à lui payer les sommes de dix-sept millions trois cent soixante mille francs (17.365.000 F) CFA au titre de la restitution de l'acompte pour l'acquisition de la villa et dix millions de francs (10.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, la société BATIM-CI révèle que l'article 25 de la loi n°99-478 du 02 août 1999, portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière dispose qu'en cas de non réalisation de la vente du seul fait du réservataire, celui-ci a la faculté de céder l'ensemble des droits et de ses obligations au titre du contrat préliminaire de réservation à un tiers qu'il doit soumettre à l'agrément du réservant au plus tard un mois avant la date prévue pour la signature de l'acte de vente ;

Elle prétend que conformément à l'article sus visé qui ne prescrit aucune condition de forme quant à la cession du contrat de réservation, celle opérée suite au courrier de feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur est valable puisqu'elle l'a agréé;

Elle estime qu'à défaut d'avoir matérialisé son accord, elle l'a prouvé en réalisant la vente au profit de monsieur BAMBA Daouda, lequel a supporté le reliquat du coût de l'immeuble;

Elle conclut qu'elle n'a commis aucune faute et que la demanderesse doit être déclarée mal fondée en toutes ses demandes ;

En réaction à la réplique de la société BATIM-CI, la demanderesse fait observer que, conformément à l'article 25 sus cité, l'agrément ou l'accord du réservant doit être matérialisé par une réponse de ce dernier au réservataire alors que la défenderesse n'a jamais donné son accord à une quelconque cession de droits et obligations du réservataire;

Sur les dommages et intérêts réclamés, elle fait valoir que le refus de la société BATIM-CI de reverser les sommes perçues à titre de réservation est constitutif de faute, puisqu'elle avait l'obligation de restituer ces sommes dès lors que la vente n'a pu se réaliser;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BATIM CI ayant eu connaissance de la procédure pour y avoir conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux de 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, madame ZIADO Danielle sollicite la résolution du contrat de réservation conclu entre feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur et la société BATIM-CI, la condamnation de celle-ci à lui payer les sommes de dix-sept millions trois cent soixante mille francs (17.365.000 F) CFA au titre de la restitution de l'acompte versé pour l'acquisition d'une maison et dix millions de francs (10.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts ; ;

La demande en résolution étant indéterminée ;
Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame ZADIO Danielle ayant été initiée dans les formes et délais légaux;

Il y a lieu de la déclarer recevable;

AU FOND

Sur la résolution du contrat de réservation

La demanderesse sollicite la résolution du contrat conclu entre_feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur et la société BATIM-CI ;

Celle-ci s'y oppose au motif que ledit contrat n'existe plus dans la mesure où, à la demande de feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur, l'immeuble litigieux a été cédé à BAMBA Daouda ;

Aux termes de l'article 1184 du code civil dispose 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.» ;

Le contrat synallagmatique s'entend d'une convention faisant naître à la charge des parties, des prestations réciproques et dans laquelle la cause de l'engagement d'une partie repose sur l'obligation de l'autre et réciproquement, de sorte que chaque partie est à la fois créancière et débitrice de l'autre, leurs obligations étant interdépendantes ;

S'agissant d'un tel contrat mettant à la charge des parties des obligations réciproques se servant mutuellement de cause,

l'inexécution par l'une des parties de ses obligations entraine la résolution du contrat si l'autre en fait la demande par voie de justice ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur, de son vivant, a conclu de son vivant, avec la société BATIM CI, un contrat de réservation en date du 11 juin 2002, en vertu duquel, la défenderesse s'est engagée à mettre à la disposition du souscripteur, une villa basse de 04 pièces à bâtir sur le lot n°00345 sis au II Plateaux 9e tranche, dans le cadre de son projet immobilier dénommé « STAR 14 » et qu'en exécution de sa part d'obligation, ce dernier a versé la somme de 17.635.000 FCFA;

Il ressort des mêmes pièces qu'au décès de ce dernier, madame ZADIO Danielle, agissant pour le compte de son fils, ayant droit du défunt, a sollicité auprès de la société BATIM-CI la résolution dudit contrat ;

La défenderesse s'y est opposée au motif qu'il y a eu cession de l'immeuble au profit d'un dénommé BAMBA Daouda, suite à la cession de son contrat de réservation opérée par KASSINIBOUIN Etienne Arthur, de son vivant;

Pour justifier ladite cession, elle produit une correspondance prétendue écrite par feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur de son vivant ;

Le tribunal constate que l'acte de cession du contrat de réservation dont se prévaut la société BATIM-CI, n'est pas revêtue de la signature de KASSINIBOUIN Etienne Arthur, censé l'avoir écrit;

Or, la procédure de cession en application de l'article 25 de la loi n°99-478 du 02 août 1999, portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière nécessite l'accord du réservant, pour l'effectivité de la dite cession ;

En l'espèce, de ce qui précède, il ressort que ladite procédure n'a pas été respectée de sorte que la société BATIM-CI ne peut opposer une quelconque cession de l'immeuble à la demanderesse pour refuser de reverser à celle-ci la somme réclamée;

Il s'ensuit que la défenderesse a manqué à son obligation consistant à reverser à la demanderesse le montant réclamé ;

Dans ces conditions, la défenderesse n'ayant pas exécuté sa part d'obligation, il y a lieu, en application du texte précité, de dire ce chef de demande de Madame ZADIO Danielle bien fondé et de prononcer la résolution du contrat conclu entre feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur et la société BATIM-CI ;

Sur le paiement de la somme de 17.635.000 FCFA

Madame ZADIO Danielle sollicite que le tribunal condamne la société BATIM -CI à lui rembourser la somme de 17.635.000 FCFA que feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur lui a versée pour l'acquisition de la villa;

La société BATIM-CI prétend que cette demande est mal fondée parce qu'ayant cédé ses droits de réservataire à Monsieur BAMBA Daouda, suite à la cession de son contrat de réservation opérée par KASSINIBOUIN Etienne Arthur, de son vivant, celui-ci avait déjà reçu remboursement de cette somme ;

En l'espèce, il a été sus jugé que la cession dont se prévaut la société BATIM-CI n'a pu être prouvée et le contrat de réservation liant celle-ci aux ayants droits de feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur ayant été résolu, les prestations qui ont été faites en exécution dudit contrat, doivent être restituées ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame ZADIO Danielle, agissant au nom et pour le compte de , ayant droit de feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur, bien fondé et de condamner la société BATIM-CI à lui restituer la somme de dix-sept millions six cent trente-cinq mille francs (17.635.000 F) CFA;

Sur le paiement de dommages et intérêts

La demanderesse sollicite la condamnation de la société BATIM-CI à lui payer la somme de dix millions de francs (10.000.000 F) CFA à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice moral et financier qu'elle subit du fait du refus de cette dernière de lui restituer la somme sus indiquée;

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.* » ;

La réparation ainsi sollicitée par la demanderesse est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il est constant comme provenant des pièces du dossier qu'alors que la société BATIM-CI avait l'obligation de restituer le montant de l'acompte versé par feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur de son vivant, dès lors que la vente n'a pu se réaliser, elle ne

s'est pas exécutée ;

Un tel agissement de la part de la société BATIM-CI consistant dans le refus de celle-ci de restituer l'acompte versé, est constitutif de faute contractuelle ;

La demanderesse justifie son préjudice en expliquant que du fait du refus de la société BATIM-CI de lui restituer le montant réclamé, elle est contrainte d'engager des frais dans le cadre de la présente procédure et elle se trouve privée de revenus pouvant lui permettre de subvenir aux besoins de son enfant mineur, seul ayant droit de feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur ;

En outre, au plan moral, cette attitude de la défenderesse qui a tenté de faire croire que de son vivant, le défunt a cédé ses droits de réservataire à un tiers, jette le discrédit aussi bien sur le défunt que sur son fils ;

Il s'établit donc de ce qui précède que c'est l'attitude de la société BATIM-CI qui prive la demanderesse de revenus pouvant lui permettre de subvenir aux besoins de son fils et qui porte atteinte à l'honneur de celui-ci ;

Il en résulte manifestement pour la demanderesse, un préjudice financier et moral qu'il s'impose de réparer ;

Toutefois, la demanderesse n'ayant pas quantifié le montant des frais nécessaires pour l'entretien et l'éducation de son fils, il y a lieu de revoir le montant réclamé à la baisse et de condamner la société BATIM-CI à lui payer la somme de cinq millions de francs (5.000.000F) CFA à titre de dommages-intérêts tout en le déboutant du surplus de cette demande;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative *« L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la

condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à mettre les fonds à la disposition de madame ZADIO Danielle pour le compte de son enfant mineur;

Dans ces conditions, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la décision relativement à la somme de dix-sept millions six cent trente-cinq mille francs (17.635.000 F) CFA, nonobstant toutes voie de recours;

Sur les dépens

La société BATIM-CI succombe;
il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort;

Déclare l'action de madame ZADIO Danielle recevable ;

L'y dit bien fondée ;

Prononce la résolution du contrat conclu entre feu KASSINIBOUIN Etienne Arthur, de son vivant et la société BATIM-CI

Condamne la société BATIM-CI à payer à Madame ZADIO Danielle pour le compte de son enfant mineur, les sommes de dix-sept millions six cent trente-cinq mille francs (17.635.000 F) CFA et de cinq millions de francs (5.000.000 F) CFA, respectivement au titre du remboursement de l'acompte versé pour l'acquisition de la villa et de dommages et intérêts du fait de l'inexécution de son obligation contractuelle de restituer;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours, à hauteur de la somme de dix-sept millions trois cent soixante mille francs (17.365.000F) CFA ;

Met les dépens de l'instance à la charge de la société BATIM-CI;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre
Direction Générale des Impôts
Direction Régionale Abidjan Nord III
Recette
PC 8017
Recette des Revenus Divers du Domaine du Plateau
Recette Principale Abidjan Nord