TA/KAD/KV

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1458/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 21/06/2018

Affaire :

1/ Monsieur PIERRE-MICHEL PONS
2/ Monsieur PRADEEP KISHNANI (SCPA ADOU & BAGUI)

Contre

1/ La société PERL INVEST
2/ La société BNI GESTION

DECISION :

Contradictoire

Déclare l'action de Messieurs PIERRE MICHEL PONS et PRADEEP KISHNANI recevable ;

Met hors de cause la société BNI GESTION ;

Dit Messieurs PIERRE MICHEL PONS et PRADEEP KISHNANI partiellement fondés en leur action ;

Constate la résolution du contrat de réservation conclu par Messieurs PIERRE MICHEL PONS et PRADEEP KISHNANI et la société PERL INVEST ;

Condamne la société PERL INVEST à payer à Messieurs PIERRE MICHEL PONS et PRADEEP KISHNANI les sommes suivantes :
- 200.000.000 F CFA au titre du remboursement du prix d'acquisition de l'immeuble objet du contrat de réservation ;

- 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne la société PERL INVEST aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 21 JUIN 2018

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

Madame TOURE AMINATA EPOUSE TOURE, Président du Tribunal ;

Madame KOFFI PETUNIA, Messieurs KOFFI YAO, ALLAH KOUAME JEAN MARIE, DOSSO IBRAHIMA, TRAZIE BI VANIE EVARISTE et DICOH BALAMINE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître CAMARA W N'KONG Blandine**, Greffier ;

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

1/ Monsieur PIERRE-MICHEL PONS, né le 15/03/1969 à Marseille (France), de nationalité française, directeur de société, domicilié à Abidjan ;

2/ Monsieur PRADEEP KISHNANI, né le 25/11/1978 à AJMER (INDE), directeur de société, domicilié à Abidjan ;

Demandeurs, représentés par la **SCPA ADOU & BAGUI,** Avocats près la cour d'Appel d'Abidjan, demeurant Abidjan-Plateau, Avenue Abdoulaye FADIGA, Cité Esculape, face BCEAO, Bâtiment K, 5ème Etage, porte K5, tél : 20 21 88 77, téléfax : 20 21 65 93 ;

d'une part ;

Et

1/ La société PERL INVEST, Société par Actions Simplifiées Unipersonnelle (SASU), au capital de 10 000 000 F CFA, immatriculée au RCCM sous le numéro CI-ABJ-2016-B-7720, ayant son siège à Abidjan, Cocody-Angré 9e tranche, 01 BP 670 Abidjan 01 ;

2/ La société BNI GESTION, Société d'actifs, Société Anonyme

(SA), au capital de 500 000 000 F CFA, immatriculée au RCCM sous le numéro CI-ABJ-2008-B-2640, ayant son siège à Abidjan Plateau Avenue Lambin prolongée, Immeuble Belle Rive 7eme étage , Cocody-Angré 9e tranche, 01 BP 670 Abidjan 01, tel : (225) 20 31 22 71 / 20 31 22 76 ;

Défenderesse ;

Enrôlée le 16 avril 2018 pour l'audience du 18 avril 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée à la 1ère chambre pour attribution au 19 avril 2018 ;

A cette date, le tribunal ordonnait une instruction et renvoyait l'affaire au 24 mai 2018 ;

A cette dernière date, étant en état d'être jugée, elle a été mise en délibéré pour décision être rendue le 14 juin 2018, mais le délibéré a été prorogé au 21 juin 2018 pour cause de férié ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 09 avril 2018, **Monsieur PIERRE-MICHEL PONS et Monsieur PRADEEP KISHNANI** ont assigné **la Société PERL INVEST** et **la Société BNI GESTION** à comparaitre le 18 avril 2018, devant le tribunal de céans pour s'entendre :

- déclarer leur action recevable ;
- les y dire bien-fondés ;
- prononcer la résolution du contrat de réservation les liant à la société PERL INVEST ;

- retenir la responsabilité solidaire de la société BNI GESTION, parce que jouissant d'une unité de direction, d'action, d'intérêts et de gestion avec la société PERL INVEST ;

- ordonner le remboursement par les défenderesses de l'acompte de 200.000.000 F CFA versé par eux ;

- condamner les défenderesses au paiement de la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts pour le préjudice financier subi ;

- condamner les défenderesses aux dépens, à distraire au profit de la SCPA ADOU & BAGUI, Avocats aux offres de droit ;

A l'appui de leur action, les demandeurs expliquent que le 27 septembre 2016, ils ont conclu un contrat de réservation avec la société PERL INVEST portant sur un immeuble de dix (10) appartements, compris dans le programme immobilier que la société PERL INVEST entendait mettre en œuvre à ABATTA sous le nom « RESIDENCE BELLE-RIVE » ;

Ils indiquent que conformément au contrat liant les parties, l'immeuble devait leur être livré au cours du 2eme trimestre de l'année 2017 au plus tard ; Cependant, disent-ils, à ce jour, plus de neuf (9) mois après cette date, aucune livraison n'a eu lieu, ou même ne se profile à l'horizon ;

Souhaitant obtenir par voie amiable, et conformément à la lettre et à l'esprit de l'Article XII de la convention les liant à la société PERL INVEST, le remboursement de leur acompte, ils ont adressé, par le biais de leur conseil, une offre de conciliation aux sociétés PERL INVEST et BNI GESTION, la société-mère de la première, laquelle est restée sans suite ;

Selon les demandeurs, le contrat de réservation liant les parties est un contrat synallagmatique qui mettait à la charge de la société PERL INVEST l'obligation de livrer le bien immobilier, objet de la convention de réservation susnommée, au plus grand tard dans le courant du 2eme trimestre de l'année 2017 ;

Ils indiquent que celle-ci ayant manqué à ses obligations contractuelles, le contrat de réservation n'a plus lieu d'être et doit être résolu ;

C'est la raison pour laquelle, ils sollicitent sur le fondement de l'article 1184 du code civil, la résolution du contrat liant les parties ;

Par ailleurs, ils affirment que l'inexécution par la société PERL

INVEST de ses obligations contractuelles leur a causé préjudice puisque l'acquisition de l'immeuble était censé leur apporter des gains ;

Aussi, sollicitent-ils, la condamnation solidaire des sociétés PERL INVEST et BNI GESTION à leur payer en plus de la somme de 200.000.000 F CFA représentant l'acompte, la somme de 100.000.000 F CFA à titre dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

Ils précisent que la responsabilité de la BNI GESTION est engagée en raison de sa qualité de société mère de la société PERL INVEST ;

Poursuivant, les demandeurs font valoir que contrairement aux allégations de la société PERL INVEST, les dispositions de l'article 8 de la convention des parties, qui prévoit que *« La livraison du bien immobilier, faisant l'objet de la présente réservation, doit intervenir, sauf cas de force majeure, dans le courant du premier trimestre de l'année 2017 »*, précisent clairement le cas dans lequel il peut y avoir prorogation de délai qui est le cas de force majeure ;

Ils affirment que la prorogation du délai de livraison opérée par la société PERL INVEST n'est nullement justifiée par un cas de force majeure, de sorte que c'est en violation des dispositions de l'article 8 de la convention et en fraude de leurs droits que la société PERL INVEST a procédé à la prorogation du délai de livraison, prévu au deuxième trimestre de l'année 2017 ;

Relativement à l'alinéa 3 de l'article 9 du contrat de réservation invoqué par la société PERL INVEST pour retenir une pénalité de 10% sur la somme de 200.000.000 F CFA payée pour l'acquisition des appartements objet du litige, les demandeurs soutiennent que la société PERL INVEST fait une interprétation erronée des termes de l'article 9 alinéa 3 du contrat de réservation, qui stipule que : «*Toutefois, si en cas de force majeure ou de tout événement indépendant de la volonté des RESERVATAIRES (perte de l'emploi des RESERVATAIRES ou de leur conjoint, réduction de salaire ne leur permettant plus de supporter les échéances, la présente énumération étant strictement limitative), les RESERVATAIRES étaient amenés à se désister, le RESERVANT restituera aux RESERVATAIRES l'intégralité du dépôt de garantie, comme il est dit au paragraphe suivant, après déduction d'une pénalité pour immobilisation de 10% du prix de vente (hors frais de notaire) »* ;

Selon eux, il ressort clairement de cette disposition que les cas de désistement dans lesquels la retenue de 10% doit s'appliquer

sont limitativement énumérés, à savoir :

- désistement pour cas de force majeure ;
- tout événement indépendant de la volonté des réservataires, perte de l'emploi des réservataires strictement ou de leur conjoint, réduction de salaire ne leur permettant plus de supporter les échéances, la présente énumération étant imitative ;

Or, font-ils remarquer, en l'espèce, ils ne se sont pas désistés pour les cas énumérés ci-dessus, mais pour manquement par la société PERL INVEST à son obligation de livrer l'immeuble dans le délai fixé dans le contrat de réservation ; La retenue de 10% invoquée par la société PERL INVEST ne leur est pas opposable ;

Par ailleurs, les demandeurs rejettent le moyen de la société PERL INVEST selon lequel le remboursement de l'acompte est subordonné à l'acquisition des biens immobiliers par un nouvel acquéreur ;

En effet, déclarent-ils, les stipulations de l'alinéa 2 de l'article 9 du contrat de réservation sur lequel la société PERL INVEST fonde sa prétention, ne s'appliquent que dans l'hypothèse où le réservataire n'aurait pas donné de suite six (06) mois après la signature du contrat de réservation ;

Pourtant, soutiennent-ils, il est établi qu'ils ont bel et bien donné suite à leur réservation dans le délai de six (06) en réglant la somme de 200.000.000 F CFA et qu'au contraire, c'est la société PERL INVEST qui n'a pas donné suite au contrat de réservation en ne livrant pas les logements dans le délai prévu ;

Ils ne sont aucunement tenus par la vente des prétendus logements qui n'ont en réalité pas été construits, pour solliciter le remboursement des sommes versées au titre de l'acquisition des logements qui n'ont jamais été livrés ;

Ils estiment donc au vu de ce qui précède être fondés en leur demande en recouvrement, surtout que la condition invoquée par la société PERL INVEST est une condition potestative qui est prohibée dans les conventions ;

Ils sollicitent également l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

En outre, les demandeurs s'opposent à la mise hors de cause de la société BNI GESTION au motif que l'opération immobilière

litigieuse était dirigée par elle en sa qualité de société mère de la société PERL INVEST, sa filiale ;

Ils spécifient que les deux entités jouissent d'une unité de direction, de gestion et d'intérêts, toute chose qui révèle l'existence d'une collusion entre les deux sociétés et qui justifie que la société BNI GESTION soit condamnée solidairement avec la société PERL INVEST tant pour le remboursement de l'acompte qu'ils ont payé qu'au paiement des dommages et intérêts par eux réclamés ;

En réplique la société BNI GESTION conteste les allégations des demandeurs et sollicite sa mise hors de cause ;

Elle précise que depuis courant 2017, par acte notarié en date du 18 juillet 2017, elle a cédé la société PERL INVEST à la Société Ivoirienne de Dépôt Douanes dite SIDD, avec tout le passif et l'actif, de sorte que la société PERL INVEST n'étant plus sa filiale, les actions menées contre cette société ne peuvent plus être dirigées contre elle ;

Elle fait valoir en effet que l'opération immobilière n'a jamais été initiée, ni même dirigée par elle ; qu'elle n'est pas une société de promotion immobilière, mais plutôt une société de gestion d'actifs qui exerce dans le domaine de la finance;

En outre, fait-elle noter, il ressort de l'analyse du contrat de réservation, qu'elle n'a jamais été partie audit contrat portant sur un bien immeuble liant uniquement les demandeurs à la société PERL INVEST;

Aussi, dit-elle, en sa qualité de tiers au contrat et en vertu de l'article 1165 du code civil qui stipule que: *« Les conventions n'ont d'effets qu'entre les parties contractantes, elles ne nuisent point aux tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121 »,* elle ne peut être contrainte de répondre aux manquements contractuels de son ex filiale qui jouit d'ailleurs d'une personnalité juridique et d'une autonomie fiscale propre, et qui est donc responsable de ses propres agissements ;

Elle considère que c'est à tort que les demandeurs sollicitent sa condamnation solidaire avec la société PERL INVEST et demande donc sa mise hors de cause ;

Pour sa part, la société PERL INVEST explique que par convention en date du 27 septembre 2016, les demandeurs se sont portés réservataires d'un immeuble de dix (10)

appartements intégrés dans son programme immobilier en construction à Abatta, dénommé Résidence Belle-Rive » ;

Au titre de cette réservation, déclare-t-elle, les demandeurs ont versé la somme de deux cent millions (200.000.000) de francs CFA comme acompte du prix de leur future acquisition fixé à cinq cent millions (500.000.000) de francs CFA ;

Elle précise qu'aux termes du contrat de réservation, l'immeuble devait leur être livré au cours du deuxième trimestre de l'année 2017 ; Toutefois, ce délai a été prorogé au premier trimestre de l'année 2018, ainsi que cela se fait couramment dans les opérations de construction immobilière et Monsieur PONS a été régulièrement informé de la prorogation du délai de livraison ;

Elle indique que le 22 septembre 2017, Monsieur PONS l'a informé de sa volonté de se désister de sa réservation et par courriel en date du 03 octobre 2017 elle a pris acte du désistement de Monsieur PONS et s'est engagée à lui rembourser 90% du montant de la réservation, les 10% restant, étant retenus au titre de la pénalité pour immobilisation, prévu au point 3 de l'article 9 du contrat de réservation ;

Elle ajoute qu'elle a également informé les demandeurs que les sommes équivalant à 90% du montant par eux acquittées au titre de la réservation leurs seront remboursées une fois un nouvel acquéreur trouvé ;

Elle déclare que c'est pendant qu'elle effectuait tous ses efforts dans le but de trouver un nouvel acquéreur pour l'immeuble pour lequel les demandeurs s'étaient portés acquéreurs et se sont désistés, et/ou de trouver des preneurs pour chaque appartement pris individuellement pour aller plus vite, qu'elle s'est vue servir par exploit d'huissier de justice en date du 09 avril 2018, une assignation en résolution et en paiement ;

La société PERL INVEST soutient que l'inexécution par elle de ses obligations contractuelles à la date convenue n'est pas fautive dans la mesure où, le contrat de réservation liant les parties a été amiablement rompu ; Cette rupture étant intervenue suite au désistement de PIERRE MICHEL PONS et PRADEEP KISHNANI, leur demande en résolution est sans objet ;

Elle ajoute qu'aux termes du point 3 du contrat de réservation intitulé « DELAI D'EXECUTION», les parties avaient convenu que la livraison de l'immeuble serait effectuée au deuxième

trimestre de l'année 2017 ; que de plus, le point susmentionné édicte en ses alinéas 2 et suivants que « *Toutefois, ce délai pourra le cas échéant être majoré selon les usages en vigueur dans les chantiers de bâtiment.*

Les réservataires s'engagent par les présentes à souscrire à cette prorogation éventuelle de délai » ;

Ainsi, elle considère avoir conformément au contrat de réservation, procédé à une prorogation du délai de livraison faisant passer celui-ci du deuxième trimestre de l'année 2017 au premier trimestre de l'année 2018 ; Dès lors, ceux-ci ayant manifesté leur désir de rompre, lequel désir a été accepté par elle, c'est à tort qu'il sollicite la résolution d'un contrat qui n'existe plus ;

Poursuivant, la société PERL INVEST fait valoir que contrairement aux allégations des demandeurs, la prorogation de délai est intervenue conformément à l'article 8 du contrat de réservation qui stipule que « *La livraison du bien immobilier, faisant l'objet de la présente réservation, doit intervenir, sauf cas de force majeure, dans le courant du 1er trimestre de l'année 2017, après paiement complet du prix de vente du bien immobilier stipulé et du total des frais.* » ;

Selon la société PERL INVEST il s'infère de la lecture de cette disposition que la prorogation de délai ne peut se faire qu'en cas de force majeure ;

Or, en l'espèce, révèle-t-elle, le cas de force majeure intervenu en l'espèce, résulte de sa cession à un nouvel acquéreur notamment la Société Ivoirienne de Dépôt Douanes dite SIDD, qui a de fait eu pour effet un changement de l'actionnariat et de l'équipe dirigeante et les demandeurs ont été verbalement informés de cette situation ;

En outre, elle fait valoir que lors de leur réservation, l'immeuble qu'entendaient acquérir les demandeurs était prévu être un R+3, mais qu'à leur demande, il a été décidé de passer de trois (03) à quatre (04) étages ;

Ainsi, argue-t-elle, les travaux supplémentaires que nécessitait ce changement a eu un impact sur la date de livraison, étant entendu qu'elle se trouvait dans l'obligation de construire un étage supplémentaire à la demande de ses clients ;

Elle déclare que de tout ce qui précède, il convient de constater que plusieurs évènements imprévisibles et irrésistibles se sont imposés à elle l'obligeant, afin de pouvoir tenir ses engagements de construction, à proroger la date de

la livraison de l'immeuble ;

Elle affirme que la prorogation du délai de livraison a été effectuée dans le respect du contrat de réservation et qu'il n'y a donc aucune faute à lui reprocher ;

Poursuivant, la société PERL INVEST soutient que les demandeurs sont mal venus à exciper d'une faute contractuelle par elle commise alors même qu'ils n'avaient pas rempli la totalité de leurs engagements ;

En effet, souligne-t-elle, suivant l'article 8 suscité qui dispose que : *« La livraison de l'immeuble ne devait intervenir à cette date qu'après paiement complet du prix de vente du bien immobilier »,* les demandeurs n'avaient pas, contrairement aux conditionnalités fixées par l'article susvisé, acquitté complètement le prix de vente de l'immeuble encore moins du total des frais ; Sur la valeur de cinq cent millions (500.000.000) de francs CFA, ils ont payé deux cent millions (200.000.000) de francs FCFA ;

Elle estime donc n'avoir commis aucune faute dans l'exécution du contrat et que par conséquent, la demande en paiement des dommages et intérêts des demandeurs doit être déclarée mal fondée ;

Enfin, elle affirme que la clause de rétention de 10% par elle appliquée sur l'acompte versé par les demandeurs est justifiée dans la mesure où leur désistement est un cas de force majeure résultant de sa cession et des travaux supplémentaires par eux sollicités ;

Elle sollicite que le tribunal valide ce mode de calcul ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les sociétés BNI GESTION et PERL INVEST ont comparu et fait valoir des moyens ;

Il convient 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, l'intérêt du litige étant indéterminé en raison de la demande en résolution du contrat de réservation, il y a donc lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action des demandeurs a été initiée dans les prescriptions de forme et de délai ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la mise hors de cause de la société BNI GESTION

La BNI sollicite sa mise hors de cause au motif qu'elle n'est pas partie au contrat de réservation d'une part et d'autre part, qu'au moment de conclusion dudit contrat, la société PERL INVEST qu'elle a cédée par la suite, n'était que sa filiale et ne peut donc être tenue des dettes de celle-ci, sauf s'il est prouvé qu'elle s'est immiscée fautivement dans les affaires de sa filiale ;

Les demandeurs s'opposent à cette demande en soutenant que leur adhésion au projet immobilier de la société PERL INVEST s'est faite en considération d'une garantie financière qu'apportait la BNI, la société mère de la société PERL INVEST et que par conséquent, elle est tenue des actes commis par sa filiale avec laquelle elle a une unicité d'actions, de gestion, de direction et d'intérêts ;

La filiale est une société dont le capital est détenu pour plus de la moitié par une autre, dite société mère dont elle est juridiquement distincte, mais économiquement et financièrement dépendante ;

Il en résulte que la société mère et la filiale bénéficient chacune d'une personnalité morale et la société mère n'est pas responsable des actes commis par une filiale, et ce, même si certains dirigeants de la société mère sont également dirigeants de la société filiale ;

Toutefois, la responsabilité de la société mère peut être engagée lorsqu'elle a pris part à la relation entre la filiale et son client notamment la conclusion d'un contrat ou lorsqu'il y a eu une

confusion dans l'esprit du tiers qui ne saisit pas le lien ou la différence entre les deux sociétés ;

Certes, en l'espèce, à l'analyse des pièces du dossier, il s'infère que le projet immobilier de la société PERL INVEST a été financé par la société BNI GESTION ; Cependant, les demandeurs n'établissement qu'elle s'est immiscée dans la conclusion du contrat de réservation, en ce sens qu'ils ne produisent aucun élément attestant les actes par elle accomplis pour les déterminer à conclure le contrat de réservation ;

Par ailleurs, la société BNI GESTION n'est pas partie au contrat de réservation et conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil qui dispose que : « *Les conventions n'ont d'effets qu'entre les parties contractantes, elles ne nuisent point aux tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121* », ne peut être tenue responsable des engagements pris par la société PERL INVEST, et ce, d'autant moins que la société BNI GESTION a cédé cette société à une autre société avec tout l'actif et le passif ;

Il y a donc lieu de la mettre hors de cause ;

Sur la résolution du contrat de réservation

Monsieur PIERRE-MICHEL PONS et Monsieur PRADEEP KISHNANI sollicitent la résolution du contrat de réservation les liant à société PERL INVEST ;

Suivant l'article 1134 du code civil : « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi »;

En outre, aux termes de l'article 1184 du code civil : « *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 pas 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 doit être accordé au défendeur un délai selon les circonstances» ;

Il ressort de la lecture combinée des dispositions susmentionnées que les parties sont liées par les engagements qu'elles ont contractés ; Ainsi, en cas d'inexécution de ses obligations par l'une des parties, le tribunal prononce la résolution de la convention ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que suite à la prorogation de délai de livraison de l'immeuble objet du contrat de réservation, les demandeurs ont, par courriel daté du 22 septembre 2017, informé la société PERL INVEST de leur volonté de se désister et la société PERL INVEST a pris acte de leur désistement par un courriel en date du 03 octobre 2017 et s'est engagée à leur rembourser 90% du montant de la réservation ;

Il est également constant que par un autre courriel en date du 12 octobre 2017 les demandeurs ont confirmé leur désistement et ont sollicité des informations quant au remboursement des sommes qu'ils ont acquittées ;

Le tribunal constate que la volonté manifestée par les demandeurs de rompre le contrat de réservation a été acceptée par la société PERL INVEST ;

Il en résulte que le contrat de réservation liant les parties a été rompu d'accord parties par celles-ci, conformément aux articles 1134 et 1184 du code civil susvisé ;

Dès lors, il y a lieu de constater que le contrat de réservation a été résolu d'accord parties ;

Sur la demande en paiement de la somme de 200.000.000 F CFA

Les demandeurs sollicitent la condamnation de la société PERL INVEST à leur payer la somme de 200.000.000 F CFA au titre du remboursement du prix de la réservation de l'immeuble ;

La société PERL INVEST résiste à la demande ; Elle soutient que conformément aux points 2 et 3 de l'article 9 du contrat de réservation, le remboursement des sommes versées par les demandeurs ne peut se faire qu'à l'issue de la vente de l'immeuble objet de la réservation d'une part, qu'elle est fondée à retenir 10% sur la somme de 200.000.000 F CFA versée par les demandeurs pour l'acquisition des appartements de sorte qu'ils n'ont droit qu'à

90% du montant du prix acquitté, leur désistement étant intervenu suite à un cas de force majeure d'autre part et qu'enfin, elle a prorogé le délai de livraison selon les usages en la matière ;

Le point 2 de l'article 9 du contrat de réservation stipule que : « *Si les réservataires ne donnent pas suite à leur réservation pour quel que cause que ce soit, dans un délai de six (06) mois, à compter de la signature du contrat de réservation, ce dépôt de garantie restera au réservant à titre d'indemnité d'immobilisation.*
Il est bien entendu que le remboursement des réservataires ne se fera que lorsque le bien immobilier retenu aura été réattribué à un nouvel acquéreur et le prix de vente totalement payé par ce dernier » ;

Il ressort de l'analyse de cette stipulation contractuelle que la condition relative au remboursement des sommes versées par les réservataires ne s'applique que dans l'hypothèse où le réservataire n'aurait pas donné suite six (06) mois après la signature du contrat de réservation ;

Or, il est établi que les demandeurs ont donné suite à leur réservation dans le délai de six (06) mois prévu au contrat de réservation en versant à la société PERL INVEST un acompte de 200.000.000 F CFA ;

Il s'ensuit que ce n'est pas à bon droit que la société PERL INVEST invoque le point 2 de l'article 9 du contrat de réservation pour s'opposer au remboursement de la somme perçue ;

Il y a donc lieu de rejeter ce moyen ;

La société PERL INVEST se fonde également sur le point 3 de l'article 9 pour justifier son droit de rétention de 10% sur la somme réclamée par les demandeurs ;

Ce point 3 de l'article 9 du contrat de réservation stipule que «*Toutefois, si en cas de force majeure ou de tout événement indépendant de la volonté des RESERVATAIRES (perte de l'emploi des RESERVATAIRES ou de leur conjoint, réduction de salaire ne leur permettant plus de supporter les échéances, la présente énumération étant strictement limitative), les RESERVATAIRES étaient amenés à se désister, le RESERVANT restituera aux RESERVATAIRES l'intégralité du dépôt de garantie, comme il est dit au paragraphe suivant, après déduction d'une pénalité pour immobilisation de 10% du prix de vente (hors frais de notaire)* » ;

Il résulte de ce texte que la pénalité de 10% n'est appliquée que si les réservataires se désistent en cas de force majeure ou de tout évènement indépendant de leur volonté ;

La société PERL INVEST affirme que la prorogation du délai de livraison est intervenue suite à des cas de forces majeures résultant de la cession de ses actifs à une autre société et des travaux supplémentaires occasionnés par le désir des demandeurs de voir l'immeuble passer de 3 étages à 4 étages ; Dès lors, la prorogation du délai de livraison ayant servi de fondement au désistement des demandeurs est un cas de force majeure et lui donne le droit d'appliquer la pénalité ;

Le Tribunal rappelle que la force majeure suppose que le fait soit extérieur, imprévisible et irrésistible ;

En l'espèce, la cession des actifs de la société PERL INVEST à la Société Ivoirienne de Dépôt Douanes dite SIDD le 18 juillet 2017, est extérieure à la défenderesse dans la mesure où cette cession a été opérée par la société BNI GESTION la société mère ;

En revanche, ce fait n'est pas imprévisible puisqu'il est établi que la société PERL INVEST est une filiale de la BNI GESTION et en raison de cette situation de dépendance, la société mère pouvait à tout moment lui imposer des objectifs ou décider de sa cession ;

En outre, la société PERL INVEST en sa qualité de filiale et ayant une même direction que la société PERL INVEST, ne peut soutenir qu'elle ignorait la cession qui devait être opérée ;

Il s'ensuit qu'elle avait l'obligation de prendre toutes les mesures idoines pour respecter ses engagements ; le fait invoqué n'est donc pas irrésistible ;

Par ailleurs, la preuve des travaux supplémentaires sur lesquels se fonde la société PERL INVEST n'étant pas rapportée en l'espèce, ce fait ne peut être considéré comme un cas de force majeure ;

En l'espèce, contrairement aux allégations de la défenderesse, le désistement des demandeurs ne résulte nullement d'un cas de force majeure mais de l'inexécution par elle de ses obligations contractuelles consistant à livrer les appartements à la date convenue ;

En conséquence, c'est à tort que la société PERL INVEST entend

appliquer la pénalité de 10% prévue par l'application du point 3 de l'article 9 du contrat de réservation ; ce moyen doit être rejeté ;

Le tribunal relève que la société PERL INVEST prétend avoir prorogé le délai selon les usages en la matière conformément aux stipulations contractuelles ;

Toutefois, elle ne produit aucun élément pour justifier ses allégations à l'effet de permettre au tribunal de céans d'apprécier les usages sur lesquels elle s'est fondée pour proroger les délais ;

Aux termes de l'article 1134 du code civil, « *« les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;

Il en découle que les contrats s'imposent aux parties contractantes qui sont tenues de les exécuter ;

En l'espèce, il ressort du contrat de réservation conclu par les parties que les demandeurs se sont portés réservataires d'un immeuble de dix (10) appartements dans le programme immobilier de la société PERL INVEST moyennant la somme de 500.000.000 F CFA représentant le prix d'achat de l'immeuble et la société PERL INVEST s'est engagée à livrer l'immeuble au plus tard au cours du deuxième trimestre de l'année 2017 ;

Il est établi qu'en exécution dudit contrat les demandeurs ont versé à la société PREL INVEST la somme de 200.000.000 F CFA représentant un acompte du prix de l'immeuble ;

La société PERL INVEST n'ayant pas exécuté ses obligations contractuelles, ce qui a entrainé la rupture du contrat liant les parties, il y a lieu de la condamner à rembourser aux demandeurs la somme de 200.000.000 F CFA par elle perçue ;

Sur la demande en paiement des dommages et intérêts

Les demandeurs sollicitent la condamnation de la société PERL INVEST au paiement de la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

L'article 1147 du code civil qui dispose que : *« Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au payement 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 ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part » nécessite pour son application l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité ;

En l'espèce, la faute contractuelle de la société PERL INVEST est suffisamment établie au regard des développements ci-dessus ;

Cette faute contractuelle a nécessairement causé un préjudice certain aux demandeurs puisque ceux-ci se sont portés réservataires de l'immeuble dans le but d'en tirer un profit et dont ils sont désormais privés ;

Au demeurant, ils ne peuvent plus avoir au même prix un immeuble du même standing, compte tenu de la flambée des prix dans le domaine immobilier ;

Toutefois, le montant sollicité pour la réparation du préjudice est excessif ; il y a lieu en tenant compte des circonstances de la cause et des éléments du dossier, de le ramener à de justes proportions en condamnant la société PERL INVAST à payer la somme de 10.000.000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts et en déboutant les demandeurs du surplus de cette prétention ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la décision à intervenir sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative au motif qu'il existe un titre privé non contesté ;

L'article 145 dispose que : *« outre les cas où elle est prescrite par la loi, et sauf dispositions contraires de celle-ci, l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office, nonobstant opposition ou appel, s'il y a titre authentique ou privé non contesté , aveu ou promesse reconnue »* ;

En l'espèce, le contrat de réservation est un titre privé non contesté par aucune partie, justifiant l'exécution provisoire de la présente décision qui dans ce cas est de droit ;

Il y a donc lieu de l'ordonner ;

Sur les dépens

La société PERL INVEST succombe ; il convient de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action de Messieurs PIERRE MICHEL PONS et PRADEEP KISHNANI recevable ;

Met hors de cause la société BNI GESTION ;

Dit Messieurs PIERRE MICHEL PONS et PRADEEP KISHNANI partiellement fondés en leur action ;

Constate la résolution du contrat de réservation conclu par Messieurs PIERRE MICHEL PONS et PRADEEP KISHNANI et la société PERL INVEST ;

Condamne la société PERL INVEST à payer à Messieurs PIERRE MICHEL PONS et PRADEEP KISHNANI les sommes suivantes :
- 200.000.000 F CFA au titre du remboursement du prix d'acquisition de l'immeuble objet du contrat de réservation ;

- 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne la société PERL INVEST 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./.

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 19 JUIL 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 57
N° 1107 Bord 1107/02
REÇU : Cent cinquante mille francs
Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre

République de Côte d'Ivoire
Ministère de la Justice et des Droits de l'Homme
LE PRESIDENT
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN