REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1732/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/06/2018

Affaire :

MONSIEUR BARRY ABDOULAYE

(Maître N'GUESSAN YAO)

C/

LA SOCIETE J. INVEST CORPORATE-SA

(Maître COMLAN PACOME ADIGBE)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare l'action de monsieur BARRY Abdoulaye recevable;

L'y dit bien fondé;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société J. INVEST CORPORATE à payer à monsieur BARRY Abdoulaye, la somme de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000 F) CFA à titre de restitution de l'acompte versé pour l'acquisition d'une villa ;

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

Condamne la société J. INVEST CORPORATE aux dépens de l'instance, distraits au profit de Maître N'GUESSAN YAO, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, aux offres de droit;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 juin 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Monsieur ZUNON JOEL, Madame TRAORE née KOUAO Marthe, Messieurs DOUKA Christophe et KOUAKOU Kouadjo Lambert, Assesseurs ;

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

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

MONSIEUR BARRY ABDOULAYE, né le 14 05 1970 à Odienné, de nationalité ivoirienne, Agent commercial en service à CONAKRY, demeurant en ladite ville, téléphone : 01 59 59 85;

Ayant pour conseil, Maître N'GUESSAN YAO, Avocat à la cour, y demeurant II Plateaux résidence Latrille SICOGI, bâtiment D, 1er étage, porte 174, 01 BP 8643 Abidjan 01 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

LA SOCIETE J. INVEST CORPORATE-SA, société Anonyme au capital social de 108.400.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody deux plateaux Vallon, rue J 107, RCCM N° CI-ABJ-2014-M-13148, N° CC : 1419987M, 04 BP 2350 Abidjan 04, téléphone :22 41 11 35, fax : 22 41 36 91, promoteur immobilier agréé sous le N° 016/MHLS/DGLCV/SDH/KFT, prise en la personne de son Directeur Général, monsieur LAGUI KOUASSI JOACHIM ;

Ayant pour conseil, maître COMLAN PACOME ADIGBE, Avocat à la cour, demeurant Cocody cité des arts 323 logements, rue des bijoutiers, bâtiment A, escalier a, 1er étage, porte de gauche, 01 BP 5806 Abidjan 01, téléphones : 22 48 22 99/ 07 47 91 19, fax : 22 48 09 79 ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 09 mai 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH et la cause a été renvoyée au 30 mai 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 679/2018 ;

A l'audience du 30 mai 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision
être rendue le 20 juin 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du 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

Suivant exploit d'Huissier de justice en date du 30 avril 2018, monsieur BARRY Abdoulaye a fait servir assignation à la société J. INVEST CORPORATE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 09 mai 2018, aux fins d'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;

- Ordonner la résiliation du contrat de réservation de logement en date du 23 novembre 2016 conclu avec la Société J.INVEST CORPORATE- SA, portant sur la Villa Basse de quatre (04) pièces à bâtir sur une superficie de 146,03 m² sur un total de 250 m² ;

- Condamner la société J.INVEST CORPORATE à lui restituer la somme de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000F) CFA à elle versée pour l'acquisition de ladite villa;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

- Condamner la société J.INVEST CORPORATE, aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de Maître N'GUESSAN YAO, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan;

Au soutien de son action, monsieur BARRY Abdoulaye expose que, suivant contrat en date du 23 novembre 2016, il a réservé auprès de la société J.INVEST CORPORATE, une VILLA BASSE de quatre (04) pièces à bâtir sur une superficie de 146,03 m² sur un total de 250 m² ;

Il ajoute qu'il a versé à la défenderesse avant fin novembre 2016, la somme de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000 F) CFA, représentant la coût de la villa, à charge pour la société J.INVEST CORPORATE-SA d'entamer aussitôt les travaux en vue de lui livrer l'immeuble à la fin du mois de février 2017 ;

Il précise que cependant, à la date de livraison indiquée, il a constaté que les travaux n'avaient pas débuté ;

Il relève que par courrier en date du 08 mars 2017, il a fait savoir à la société J INVEST sa volonté de repousser la date de livraison au 30 avril 2017, tout en lui signifiant qu'à défaut de s'exécuter dans ledit délai, elle devait lui restituer le montant à elle versé ;

Il allègue que la défenderesse a alors engagé les travaux qui, contre attente, n'ont pas obéi au plan établi et aux normes de construction prévues dans le contrat de réservation;

Il prétend qu'il il lui a fait part de sa décision de rompre ledit contrat dans une correspondance en date du 29 mai 2017 et, conformément à l'article 8 alinéa 3 de leur convention lui a réclamé la restitution de la totalité du montant versé pour l'acquisition de la villa ;

Il souligne qu'il s'est alors tenu avec la défenderesse une séance de travail au cours de laquelle elle lui a communiqué un nouveau planning d'exécution et a sollicité un report de la date de livraison pour fin aout 2017;

Il relève que ce nouveau délai n'ayant pas été respecté, il a adressé à la société J. INVEST CORPORATE, successivement les 24 août 2017 et 07 septembre 2017, une correspondance suivie d'une sommation interpellative pour l'inviter à lui restituer le montant réclamé ;

Il ajoute que pour la sauvegarde de ses droits et intérêts, il a fait dresser le 28 février 2018, un procès-verbal de constat pour faire la preuve de l'arrêt des travaux;

Il souligne que par courrier du 14 mars 2018, il a invité la société J.INVEST CORPORATE au règlement amiable du litige qui les oppose, lequel courrier est demeuré sans réponse ;

Pour toutes ces raisons, il sollicite que le tribunal ordonne la résiliation du contrat de réservation les liant et la restitution de la

somme de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000 F) CFA qu'il lui a versée pour l'acquisition de la villa ;

En réplique, la société J. INVEST CORPORATE fait valoir que, contrairement aux prétentions du demandeur, ils n'ont pas convenu d'un délai de livraison ;

Elle précise que le contrat de réservation de logement étant une vente en un état futur d'achèvement, la livraison se fait au moment de la remise des clés, qui selon l'article 11 de leur contrat est prévu après la signature de l'acte de vente, constatant le paiement de l'intégralité du prix, des frais et honoraires ;

Elle soutient que le demandeur qui n'a payé que la somme de vingt-neuf millions de francs sur celle de trente-quatre millions de francs (34.000.000 F) CFA, représentant le coût de la villa, ne peut réclamer livraison de la villa puisqu'il lui reste redevable de la somme de quatre millions neuf cent quatre-vingt-dix mille francs (4.990.000 F) CFA;

Sur la restitution de son acompte sollicité par le demandeur, la défenderesse explique que selon l'article 8 du contrat qui les lie, elle est soumise à trois conditions : le désistement du réservataire, la résiliation du contrat pour cause de non-respect du délai de livraison et le renoncement du promoteur à poursuivre l'opération avant l'expiration du délai convenu.

Elle soutient que le demandeur s'étant désisté alors qu'aucun désistement n'est autorisé après le démarrage des travaux, il est mal venu à demander le remboursement de l'acompte qu'il a effectué ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société J. INVEST CORPORATE a fait valoir ses 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°2016-01110 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 résiliation du contrat le liant à la société J. INVEST CORPORATE et sa condamnation à lui restituer l'acompte de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000F) CFA qu'elle lui a versé ;

La demande en résiliation du contrat étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action du demandeur a été introduite dans les forme et délai légaux; Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la demande en résiliation du contrat

Le demandeur sollicite la résiliation du contrat de réservation le liant à la société J. INVEST CORPORATE au motif qu'il a payé le prix d'acquisition de la villa querellé et la société J. INVEST CORPORATE ne la lui a pas livrée dans les délais convenus ;

La société J. INVEST CORPORATE s'y oppose et allègue que monsieur BARRY Abdoulaye s'est désisté après le démarrage des travaux et est mal venu, en application de l'article 8 du contrat qui les lie, à demander le remboursement de l'acompte ;

Le tribunal rappelle qu'en droit processuel, que les parties se soient mises d'accord pour mettre fin à leurs relations contractuelles ou que cette rupture constitue une sanction prononcée par le juge pour inexécution par l'une d'elles de ses obligations, la résiliation comme la résolution d'un contrat met un terme au lien contractuel ;

Toutefois, la résiliation s'applique aux contrats à exécution successive, et le contrat de réservation ne s'analysant pas en un tel contrat, sa rupture pour inexécution par une des parties des obligations qui en découlent, est sanctionnée par la résolution ;

Or, aux termes de l'article 1183 du code civil: *« La condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit opère révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé.*
Elle ne suspend point l'exécution de l'obligation ; elle oblige seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'évènement prévu par la condition arrive » ;

Et 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, tant des débats que des pièces du dossier, il ressort que les parties ont conclu un contrat en vertu duquel la défenderesse s'est engagée à construire et livrer au demandeur une villa basse de 04 pièces d'une superficie de 146,03 m2, sur une surface de terrain de 250 m2, contre paiement de la somme de trente-quatre millions de francs (34.000.000 F) CFA, incluant les frais de dossiers fixés à deux cent cinquante mille francs (250.000 F) CFA ;

Il s'ensuit, qu'elles sont liées par un contrat synallagmatique, dont la résolution va les remettre en l'état, de sorte qu'elles vont se restituer les prestations qu'elles se sont faites en exécution dudit contrat;

Des mêmes pièces du dossier, notamment du contrat de réservation du 23 novembre 2016 en son article 4, il ressort que la défenderesse s'est engagée à effectuer le démarrage des travaux de constructions, en contrepartie du règlement par monsieur BARRY Abdoulaye de 50% du prix de vente de l'immeuble, soit dix-sept millions de francs (17.000.000 F) CFA ;

Le même article énonce que lesdits travaux ne pourront être suspendus qu'en cas de « *grève qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment et aux fournisseurs des matériaux de constructions utilisés sur le chantier, d'intempéries, d'injonctions administratives de suspendre les travaux hormis les cas où les dites injonctions sont fondées sur des fautes ou négligences imputables au promoteur et en cas de crises sociales et/ ou politiques frappant le pays* » ;

Il est constant comme provenant des reçus de versement

n°R444432/EI du 17 novembre 2016, R471328/EI du 22 novembre 2016, R589861/EI du 28 novembre 2016 et R654834/EI, du 30 novembre 2016, que le demandeur a versé respectivement les sommes de 12.810.000 FCFA, 5.000.000 FCFA, 4.000.000 FCFA et 7.200.000 FCFA, soit au total la somme de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000 F) CFA, s'acquittant ainsi de l'avance de 50% exigée par la défenderesse pour le démarrage des travaux ;

Il n'est pas non plus contesté tel qu'il ressort du procès-verbal de constat du 12 février 2018 que la société J.INVEST CORPORATE qui a démarré les travaux de construction les a suspendus, alors qu'elle ne justifie d'aucune cause de suspension régulière prévue par l'article 3 du contrat sus cité ;

Il s'en suit qu'en la cause, cette dernière n'a pas satisfait à son engagement consistant à démarrer et poursuivre les travaux après réception de 50% du prix de vente de l'immeuble ;

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 monsieur BARRY Abdoulaye bien fondé et de prononcer la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Sur le paiement de la somme de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000F) CFA.

Le demandeur sollicite la condamnation de la société J INVEST CORPORATE à lui restituer la somme de la somme de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000F) CFA perçue pour l'édification de sa maison ;

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 ressort de ce texte que les parties sont tenues de tout mettre en œuvre pour exécuter ce qu'elles ont convenu et ne peuvent se soustraire à leurs obligations que d'un commun accord ou lorsque la loi l'autorise;

En l'espèce, il a été sus jugé que la défenderesse a reçu la somme de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000 F) CFA du demandeur à titre d'acompte pour la réalisation de sa villa ;

Toutefois, elle a suspendu les travaux de construction alors qu'elle ne justifie d'aucune cause légitime convenue dans le contrat de réservation la liant au demandeur;

Dans ces conditions, le contrat liant les parties ayant été résolu, les parties devront se restituer les prestations qu'elles se sont faites en exécution dudit contrat ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur BARRY Abdoulaye également bien fondé et de condamner la société J. INVEST CORPORATE à lui restituer la somme réclamée;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

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 a été jugé que la société J INVEST CORPORATE doit lui restituer la somme la somme de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000F) CFA;

Il s'en suit qu'il détient indument ledit montant et qu'il y a urgence à le mettre à la disposition du demandeur ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant ainsi, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort ;

Déclare l'action de monsieur BARRY Abdoulaye recevable;

L'y dit bien fondé;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société J. INVEST CORPORATE à payer à monsieur BARRY Abdoulaye, la somme de vingt-neuf millions dix mille francs (29.010.000 F) CFA à titre de restitution de l'acompte versé pour l'acquisition d'une villa ;

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

Condamne la société J. INVEST CORPORATE aux dépens de l'instance ; distraits au profit de Maître N'GUESSAN YAO, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, aux offres de droit;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

1800

N 100 28 84

D.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ..02.. AOUT.. 2018
REGISTRE A.J. Vol. III F° 52
N° 1301 Bord. 449/39
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre