

April 856 de 020818

30ms

TAKS
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 1589/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Affaire :

Mademoiselle BAKAYOKO BINTA
NANY

Contre/

La Société Internationale de Bâtiment
dite INTERBAT

DECISION :

Contradictoire

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir
ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Nous déclarons incompétent pour connaître de
la demande tendant à ordonner la livraison
provisoire de la villa objet du contrat de
réservation liant les parties au profit de la
juridiction du fond du tribunal de Commerce
d'Abidjan ;

Recevons Mademoiselle BAKAYOKO BINTA
NANY, en son action portant sur les autres
demandeurs ;

L'y disons bien fondée ;

En conséquence, autorisons Mademoiselle
BAKAYOKO BINTA NANY à réaliser les
travaux d'achèvement de la villa objet du contrat
de réservation en date du 14 Août 2013 ;

Ordonnons une expertise immobilière ;

Désignons, en conséquence, Monsieur
KADJANE Théodore, expert immobilier, Tél. :
20.21.96.35/20.21.86.22/07.09.43.12 en qualité
d'expert pour réaliser une expertise
immobilière ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 29 MAI 2018

**L'an deux mil dix-huit
Et le vingt-neuf Mai**

Nous, **Madame TOURE AMINATA** épouse **TOURE**,
Présidente du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant
en matière de référés ;

Assisté de **Maître CAMARA N'KONG BLANDINE**
Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 22 Mai 2018,
Mademoiselle BAKAYOKO BINTA NANY a fait servir
assignation à **la Société Internationale de Bâtiment dite
INTERBAT** d'avoir à comparaître devant la juridiction
présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- ⚡ Ordonner la livraison provisoire de la villa sous
astreinte provisoire de 1.000.000 FCFA par jour de
retard à compter du prononcé de la décision ;
- ⚡ Désigner à cette fin un expert immobilier chargé de
faire l'état des lieux, de déterminer le coût des
travaux restant à réaliser, lui impartir un délai de 15
jours ;
- ⚡ Dire les frais d'expertise à la charge de la Société
Internationale de Bâtiment dite INTERBAT
- ⚡ L'autoriser à réaliser des travaux d'achèvement de
la villa, après expertise ;
- ⚡ Dire les frais de réalisation desdits travaux seront à
la charge la Société Internationale de Bâtiment dite
INTERBAT ;
- ⚡ Condamner la Société Internationale de Bâtiment
dite INTERBAT aux entiers dépens de l'instance
distracts au profit de la SCPA LOLO-DIOMANDE-
OUATTARA & Associés, Avocats aux offres de

17 0 718
Kam Bakayo



Disons que sa mission consiste à faire l'état des lieux, à déterminer le coût des travaux restant à réaliser ;

Disons que les frais d'expertise seront supportés pour moitié par chacune des parties ;

Impartissons à l'expert immobilier un délai de 15 jours pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification de la présente ordonnance ;

Disons que l'expert adressera son rapport aux parties ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de la défenderesse.

Au soutien de leur action, Mademoiselle BAKAYOKO BINTA NANY expose que suivant contrat de réservation en date du 14 Août 2013, elle s'est portée acquéreur de la villa 153, de type duplex cinq (05) pièces, dénommée GOREE II GB, bâtie sur une superficie de 468 m² et faisant partie de la tranche B du programme ARCADES 4 de l'opération immobilière initiée par la Société Internationale de Bâtiment dite INTERBAT ;

Aux termes de ladite convention, Mademoiselle BAKAYOKO BINTA NANY s'est engagée à s'acquitter de la somme de 73.220.000 représentant le prix d'acquisition de ladite villa ;

En contrepartie, la Société Internationale de Bâtiment dite INTERBAT s'est obligée à réaliser la villa en cause et à la livrer dans le délai convenu fixé au 30 Septembre 2015 ;

Elle indique qu'elle a exécuté ses obligations contractuelles, cependant, la Société Internationale de Bâtiment dite INTERBAT n'a pu procéder à la livraison de la villa dont s'agit ;

En raison du préjudice certain que l'inertie de la défenderesse lui cause, elle a sollicité, suivant correspondance en date du 19 Février 2018, la livraison provisoire afin de permettre la prise en main de sa villa en vue de l'achèvement des travaux conformément aux stipulations contractuelles ;

Elle précise que l'article 5 de la convention de réservation les liant stipule que *Lorsque la prise en main du logement intervient avant l'achèvement des travaux au descriptif contractuel, le client est en droit de réclamer d'INTERBAT un avoir correspondant au montant non exécuté.* » ;

Face à l'inertie de la défenderesse, elle sollicite du juge des référés de lui ordonner la livraison provisoire de la villa et de désigner tel expert immobilier chargé de faire l'état des lieux, de déterminer le coût des travaux restant à réaliser et lui impartir un délai de 15 jours ;

En réplique, la Société Internationale de Bâtiment dite INTERBAT expose qu'elle est cocontractante de bonne foi

dans la mesure où elle s'est toujours montrée attentive aux nombreuses sollicitations de la demanderesse ;

Elle fait savoir que selon le planning qu'elle a élaboré, la livraison de la villa se fera dans un délai de six (06) mois ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a comparu et conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la compétence du juge des référés à ordonner la livraison provisoire de la villa objet du contrat de réservation

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés peut prendre toute mesure ne se heurtant pas à une contestation sérieuse ;

En outre, l'article 226 alinéa 1 dudit code dispose : « *Le juge des référés, statue par ordonnance. Sa décision ne peut en aucun cas porter préjudice au principal* » ;

Il ressort de l'analyse de ce texte, que la décision du juge des référés, qui est juge de l'évidence, ne doit pas préjudicier au fond ;

La juridiction des référés préjudicie au principal chaque fois que, pour ordonner la mesure sollicitée, elle doit se prononcer sur des questions relevant de la compétence du juge du fond ;

La contestation sérieuse est celle qui ne se limite pas à une simple dénégation mais qui pose un problème dont la résolution échappe à la compétence du juge des référés ;

En l'espèce, Mademoiselle BAKAYOKO BINTA NANY sollicite qu'il soit ordonné la livraison provisoire de la villa objet du contrat de réservation la liant à la Société Internationale de Bâtiment dite INTERBAT ;

Faire droit à cette demande, reviendrait pour le juge des référés à analyser si les parties contractantes ont respecté leurs engagements contractuels et à obliger l'une des parties à exécuter son obligation née du contrat ;

Ce qui, ne relève nullement des attributions du juge des référés ;

Il y a donc lieu de décliner notre compétence et de nous déclarer incompétent pour connaître ladite demande au profit du juge du fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action portant sur les autres demandes, a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur la demande aux fins de réalisation des travaux d'achèvement de la villa objet du contrat de réservation

Mademoiselle BAKAYOKO BINTA NANY sollicite que le juge des référés l'autorise à réaliser les travaux d'achèvements de la villa, vu l'inertie de la défenderesse ;

Le juge des référés est compétent pour prendre toutes mesures ne se heurtant pas à une contestation sérieuse tel qu'il ressort des dispositions de l'article 226 du code de procédures civile ;

Il ressort des pièces produites que le contrat de réservation a été conclu le 14 Août 2013 et que la villa devrait être livrée le 30 Septembre 2015 ;

Il est constant qu'à cette date, ladite villa n'a pu être livrée parce que n'ayant pas été achevée ;

Il ressort des pièces produites qu'en dépit des multiples relances, la défenderesse a toujours fait des difficultés de sorte que la villa pour laquelle, la demanderesse s'est portée réservataire est toujours inachevée ;

Vu l'inertie de la Société Internationale de Bâtiment dite INTERBAT et eu égard au temps relativement long qui s'est écoulé, il y a lieu d'autoriser Mademoiselle BAKAYOKO BINTA NANY à prendre en main la réalisation des travaux d'achèvement de sa villa ;

Sur les demandes d'expertise immobilière

Mademoiselle BAKAYOKO BINTA NANY sollicitent la désignation d'un expert immobilier chargé de faire l'état des lieux, de déterminer le coût des travaux restant à réaliser et lui impartir un délai de 15 jours ;

En application des articles 221 et suivants du code de procédure civile, commerciale et administrative, la juridiction des référés ne peut, en cas d'urgence et en l'absence de contestation sérieuse, que prendre des mesures à caractère provisoire ;

La désignation d'un expert étant une mesure conservatoire tendant à la préservation des intérêts de toutes les parties, il sied de faire droit à la présente demande en désignant, aux frais de la demanderesse, Monsieur KADJANE Théodore, expert immobilier, Tél. : 20.21.96.35/20.21.86.22/07.09.43.12 en qualité expert immobilier chargé de faire l'état des lieux, de déterminer le coût des travaux restant à réaliser ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant, il sied de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Nous déclarons incompétent pour connaître de la demande tendant à ordonner la livraison provisoire de la villa objet du contrat de réservation liant les parties au profit de la juridiction du fond du tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Recevons Mademoiselle BAKAYOKO BINTA NANY, en son action portant sur les autres demandeurs ;

L'y disons bien fondée ;

En conséquence, autorisons Mademoiselle BAKAYOKO BINTA NANY à réaliser les travaux d'achèvement de la villa objet du contrat de réservation en date du 14 Août 2013 ;

Ordonnons une expertise immobilière ;

Désignons, en conséquence, Monsieur KADJANE Théodore, expert immobilier, Tél. : 20.21.96.35/20.21.86.22/07.09.43.12 en qualité d'expert pour réaliser une expertise immobilière ;

Disons que sa mission consiste à faire l'état des lieux, à déterminer le coût des travaux restant à réaliser ;

Disons que les frais d'expertise seront supportés pour moitié par chacune des parties ;

Impartissons à l'expert immobilier un délai de 15 jours pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification de la présente ordonnance ;

Disons que l'expert adressera son rapport aux parties ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de la défenderesse.

Ainsi fait, Juge et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus.

ET AVONS SIGNE AVEC LE GERFFIER.



110028 27-13

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU

Le ... 19 JUN 2018

REGISTRE A.J. Vol. 111 F° 115
N° 27 Bord 300/94

REÇU : Dix huit mille francs.

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre