

30 020
ME

Appel N° 1084 du 13/08/19

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0645/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 08/05/2019

Affaire :

1-Monsieur MORGANTI STEVE

2-Madame MORGANTI ZIZINE
N'DRI ALINE

(Maître MARTIAL GAHOUA)

C/

LA SOCIETE BATIM-CI

(Cabinet EFI & ASSOCIES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 08 MAI 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Madame ABOUT OLGA et messieurs SAKO KARAMOKO, BERET ADONIS, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE Assesseurs ;

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

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

1-Monsieur MORGANTI STEVE, né le 03 Octobre 1975 à Lausanne / Suisse, de nationalité suisse, gestionnaire de fortune, domicilié à Victory Heights, Dubai, Emirats Arabes unis ;

2-Madame MORGANTI ZIZINE N'DRI ALINE, née le 15 Mai 1970 à Abidjan, de nationalité ivoiro-suisse, ménagère, domiciliée à Victory Heights, Dubai, Emirats Arabes unis ;

Lesquels font éléction de domicile au Cabinet de Maître MARTIAL GAHOUA, Avocat à la Cour, y demeurant Cocody route du Lycée Technique d'Abidjan, carrefour de la corniche, immeuble EECI résidence BIA NORD C1er étage, porte à droite, Tel : 22 44 14 58 / 22 44 14 89 ;

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE BATIM-CI, Société Anonyme au capital de 100.000.000 FCFA, ayant son siège social à Abidjan, 21 BP 1970 Abidjan 21, constituée aux termes de ses statuts résultant d'un acte reçu par Maître CHEICK SYLLA, Notaire à Abidjan, le 13 Mars 1989, immatriculée au RCCM N°CI-ABJ-1991-B-152.801, Téléphone: 22-52-01-52, prise en la personne de son représentant légal, en ses bureaux;

Ayant pour conseil Maître EFI & ASSOCIES, Avocat près la

Déclare recevable l'action de monsieur MORGANTI Steve et madame MORGANTI Zizine N'dri Aline ;

Les y partiellement bien fondés ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date du 20 septembre 2016, liant les parties ;

Condamne la société BATIM-CI à payer à monsieur MORGANTI Steve et madame MORGANTI Zizine N'dri Aline les sommes de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA, à titre de restitution de l'acompte versé pour l'acquisition de la villa N°334 dans l'opération immobilière dénommée programme LES RESIDENCES PALMYRE BASSAM, sise à Abidjan route de Grand-Bassam et trois millions (3.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;



2019
Cabinet
M. Gahoua

Ordonne l'exécution provisoire de la décision à hauteur de la somme de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société BATIM-CI aux dépens de l'instance.

Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan Plateaux, 25 BP 1908 Abidjan 25, Tel : 20 21 29 37, fax : 20 21 57 19;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 février 2019, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOËL, et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 mars 2019 pour être mise délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 27 mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 08 mai 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

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 en date du 13 février 2019, monsieur MORGANTI Steve et madame MORGANTI Zizine N'dri Aline ont fait servir assignation à la société BATIM-CI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 27 février 2019, aux fins d'entendre :

-ordonner la résolution du contrat de réservation qui les lie ;

-condamner la société BATIM-CI à leur payer les sommes de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA à titre de restitution de l'acompte versé pour l'acquisition d'une maison et vingt millions (20.000.000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudices confondus, soit la somme totale de cinquante-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (53.125.791) francs CFA ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner la société BATIM-CI aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Martial GAHOUA, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de leur action, monsieur MORGANTI Steve et madame MORGANTI Zizine N'dri Aline exposent que, par contrat du 20 septembre 2016, ils ont réservé la villa N°334 dans l'opération immobilière dénommée programme LES RESIDENCES PALMYRE BASSAM sise à Abidjan route de Grand- Bassam, initiée par la société BATIM-CI ;

Ils ajoutent que sur la somme de quarante-deux millions cinq cent mille (42.500.000) francs CFA, représentant le coût de la villa, ils ont versé un acompte de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA, soit 78% du prix total de la réservation et qu'en contrepartie, la société BATIM-CI devait commencer les travaux avant même le versement du solde du prix de cession de la villa et la leur livrer dans le courant de l'année 2018, après paiement du prix de l'immeuble ;

Ils font remarquer toutefois que, deux années après la conclusion du contrat, ils ont constaté que la fondation de leur maison n'a pas été faite alors que les maisons voisines sont en voie de finition ;

Ils font savoir que la société BATIM-CI les a par la suite informés d'une augmentation unilatérale du prix de leur maison qui est passé désormais à soixante millions de francs (60.000.000) de francs CFA, soit une hausse de dix-sept millions cinq cent mille (17.500.000) francs CFA ;

Ils soulignent qu'ils ont alors, par courrier du 13 décembre 2018, exigé la restitution de l'acompte qu'ils ont versé, toutefois, la société BATIM-CI ne s'est pas exécutée ;

Ils arguent que cette violation de ses obligations contractuelles par la société BATIM-CI leur cause d'énormes préjudices tant moral que matériel ;

Au plan matériel, ils soutiennent qu'ils ont dépensé plus de trente-trois millions (33.000.000) de francs CFA en espérant être propriétaire d'une maison qu'ils n'ont pas pu finalement obtenir ;

Aussi, ils précisent qu'ils ne résident pas en Côte d'Ivoire et que de passage à Abidjan madame MORGANTI a dû louer un appartement meublé moyennant la somme de cinq cent mille (500 000) francs CFA ;

Au plan moral, ils soulignent qu'alors qu'ils ont intériorisé l'idée d'intégrer leur immeuble au plus tard courant 2018 au fin d'y passer le nouvel an en compagnie de leurs familles, ils n'ont pu le faire du fait de la défenderesse ;

C'est pourquoi, ils sollicitent qu'il plaise au tribunal de bien vouloir procéder à la résolution du contrat de réservation et subséquentement de condamner la société BATIM-CI à leur payer les sommes de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) de

francs CFA à titre de restitution du montant versé à titre d'acompte et vingt millions (20.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

En réaction, la société BATIM-CI fait valoir que le contrat qui les lie lui donne la possibilité de réajuster ultérieurement le prix de l'immeuble en cas de variation des conditions économiques et fiscales, de l'application de nouvelles dispositions fiscales notamment de changement de taux de la TVA, d'augmentation des prix des matériaux de construction et de changement de parité ou de remaniement technique entre le Francs CFA et l'Euro et qu'elle a porté à la connaissance des époux MORGANTI, le réajustement du prix de la villa du fait des augmentations survenues au cours des dernières années sur le prix d'achat de certains matériaux ;

Elle indique en outre qu'il ressort dudit contrat qu'en cas de défaillance ou de désistement du réservataire, elle devra lui rembourser les sommes versées, déduction faite d'une indemnité d'immobilisation déterminée dans le contrat ;

Elle explique qu'en l'espèce, suite au désistement des époux MORGANTI la convention requiert que soit d'abord déterminée l'indemnité d'immobilisation stipulée à titre de clause pénale et forfaitaire, ensuite que celle-ci soit déduite de la somme que le nouvel acquéreur de la villa doit verser à sa comptabilité et qu'enfin le remboursement doit intervenir au plus tard trois (3) mois après la revente du logement.

Elle prétend que les époux MORGANTI se sont désistés unilatéralement du contrat de réservation sans prendre le soin de se conformer aux prescriptions prévues par la convention en cas de défaillance ou de désistement de l'une des parties contractantes ;

Estimant qu'ils ont violé les dispositions du contrat de réservation signé le 20 septembre 2016 ainsi que celles de l'article 1134 du code civil, ils demandent au Tribunal de les débouter de leurs demandes ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BATIM-CI 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 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 CFA 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 CFA » ;

En l'espèce, les demandeurs prient le tribunal de prononcer la résolution du contrat qui les lie à la société BATIM-CI et de la condamner à leur payer les sommes de 33.125.791 FCFA à titre de restitution de l'acompte versé et 20.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur MORGANTI Steve et madame MORGANTI Zizine N'dri Aline a été initiée dans les formes et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la résolution du contrat de réservation

Les époux MORGANTI sollicitent la résolution du contrat qui les lie à la défenderesse au motif que ladite société a augmenté de façon unilatérale le coût du logement et n'a même pas débuté la construction de l'immeuble réservé alors qu'elle a payé un acompte de trente-trois millions cent vingt mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA, soit 78% du prix total de la réservation ;

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.» ;

Il s'ensuit que l'inexécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique peut entraîner la résolution dudit contrat si l'autre partie en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier, notamment du contrat de

réserve en date du 20 septembre 2016, que la société BATIM-CI s'est engagée à livrer aux époux MORGANTI, dans le courant de l'année 2018, une villa de 04 pièces dans son programme immobilier dénommé « RESIDENCE PALMYRE BASSAM », contre paiement de la somme de quarante-deux millions cinq cent mille (42.500.000) francs FCFA ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes consistant pour les demandeurs au paiement du prix de la villa réservée et pour la société BATIM-CI en la construction et la livraison de ladite villa ;

Il ressort des bons d'entrées de caisse N° B0022005/16, du 06 septembre 2016, N° B0022074/16 du 29 septembre 2016, N° B0022531/17 du 23 février 2017 et N° B0022935/17 du 13 juin 2017, que les demandeurs ont versé à la société BATIM CI, la somme de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA à titre d'acompte pour l'acquisition de la villa ;

Il est constant que les demandeurs n'ont pas soldé le coût total de l'immeuble qu'ils ont réservé et qui constituait la condition pour qu'il leur soit livré courant 2018 tel que prévu dans le contrat ;

Cependant, il s'excipe des déclarations non contestées des demandeurs ainsi que du courrier en date du 27 Décembre 2018 produit au dossier que l'inexécution par les demandeurs de leurs obligations résulte de l'augmentation unilatérale du prix de la villa par la société BATIM-CI en cours d'exécution du contrat liant les parties ;

La société BATIM-CI fait valoir que cette hausse du prix est due aux augmentations survenues au cours des dernières années des prix d'achat de certains matériaux et que le contrat liant les parties a prévu une telle augmentation ;

Toutefois, le tribunal constate que les modalités de ce réajustement ne sont pas prévues dans le contrat d'une part, et d'autre part, la société BATIM-CI ne produit aucune pièce attestant de l'augmentation effective des prix des matériaux qui l'ont amené à réajuster le prix de la villa ;

Dès lors, en se désistant de l'opération suite à la hausse unilatérale du prix de la villa par la défenderesse, les époux MORGANTI n'ont commis aucune faute d'autant que ce désistement est consécutif à la modification unilatérale des clauses du contrat liant les parties par la société BATIM-CI ;

Il y a lieu en application des dispositions sus indiquées, de faire droit à la

demande des époux MORGANTI et d'ordonner la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Sur la demande en paiement de l'acompte

Monsieur MORGANTI Steve et madame MORGANTI Zizine N'dri Aline sollicitent la condamnation de la société BATIM-CI à leur rembourser la somme de trente-trois millions cent vingt mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA, représentant l'acompte qu'ils lui ont versé au titre du contrat ;

La défenderesse estime que les demandeurs ayant failli, elle ne peut leur restituer le montant versé qu'après déduction d'une indemnité d'immobilisation prévue par le contrat ;

Toutefois, il résulte des motifs qui précèdent que l'inexécution par les demandeurs de leurs obligations de payer l'intégralité du prix de la villa réservée est imputable à la société BATIM-CI qui a modifié les clauses du contrat pendant son exécution ;

En outre, le contrat liant les parties ayant été résolu, celles-ci sont remises en l'état quo ante, c'est à dire en l'état initial ;

Il y a donc lieu de faire droit à la demande des époux MORGANTI et condamner la société BATIM-CI à leur payer la somme de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA représentant le montant qu'ils ont versé pour la réservation de la villa objet du litige ;

Sur les dommages intérêts

Les époux MORGANTI sollicitent la condamnation de la société BATIM-CI à leur payer la somme de vingt millions (20.000.000) de francs CFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice matériel et moral qu'ils subissent du fait de la société BATIM-CI qui ne leur a pas livré la maison réservée ;

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 fondée sur ce texte nécessite la réunion d'une faute d'un préjudice et d'un lien de cause à effet entre ces deux éléments ;

En l'espèce, la faute de la défenderesse réside en ce qu'elle a manqué

d'exécuter son obligation de livrer à monsieur MORGANTI Steve et madame MORGANTI Zizine N'dri Aline la maison qu'ils ont réservée et pour laquelle, ils lui ont versé la somme de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA ;

Il en est résulté pour eux, un préjudice moral certain, lié au fait que l'espérance qu'ils ont placée dans la réalisation de leur projet immobilier d'acquisition d'une villa, s'est avéré vain ;

Par ailleurs, le préjudice financier résulte de ce qu'ils sont privés de leurs fonds qui leur auraient permis de souscrire à une autre opération immobilière d'une part, et d'autre part, en raison de la hausse des coûts de l'immobilier, les possibilités pour eux de pouvoir acquérir une autre maison s'amenuisent chaque jour ;

Toutefois, la somme de vingt millions (20.000.000) de francs CFA demandée est excessive et doit être ramenée à de justes proportions en raison des circonstances de la cause ;

Il y a donc lieu de condamner la défenderesse à leur payer la somme de trois millions (3.000.000) de francs FCFA à titre de dommages intérêts et de les débouter du surplus de cette demande ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la présente 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. » ;

La convention en cause ayant été résolue, la détention de la somme de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA versée par les époux MORGANTI à la société

BATIM-CI ne se justifie plus ;

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision pour ce montant, nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

La société BATIM-CI succombant, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare recevable l'action de monsieur MORGANTI Steve et madame MORGANTI Zizine N'dri Aline ;

Les y partiellement bien fondés ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date du 20 septembre 2016, liant les parties ;

Condamne la société BATIM-CI à payer à monsieur MORGANTI Steve et madame MORGANTI Zizine N'dri Aline les sommes de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA, à titre de restitution de l'acompte versé pour l'acquisition de la villa N°334 dans l'opération immobilière dénommée programme LES RESIDENCES PALMYRE BASSAM, sise à Abidjan route de Grand-Bassam et trois millions (3.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision à hauteur de la somme de trente-trois millions cent vingt-cinq mille sept cent quatre-vingt-onze (33.125.791) francs CFA nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société BATIM-CI aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLA
Le.....2.8. JUI. 2018.....
REGISTRE A.J Vol.....45.....F°
N°.....1032.....Bord.....390.....
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domain
l'Enregistrement et du

alorume

1. БИРСКО-ТОПЛИНСКИ ИДРИШТИ
У СРБИЈИ
МЕСТО: СКУП
4. ...
МЕСТО: ...
БИРСКО-ТОПЛИНСКИ ИДРИШТИ
СРБИЈА