

30000

TA/NB/CJ

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 2506/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 25/10/2018

Affaire :

Monsieur CISSE MAMADOU

(Cabinet DAKO & GUEU)

Contre

La société AFRICK CONTRACTOR

DECISION :

Contradictoire

Reçoit Monsieur CISSE MAMADOU en son action ;

L'y dit partiellement fondé ;

Fait injonction à la Société AFRICK CONTRACTOR SA de lui remettre la villa duplex 5 pièces N°12-90 de l'opération immobilière dite « OPERATION CITE LES CACAOYERS », sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard à compter de sa signification ;

Ordonne une expertise immobilière ;

Désigne à cet effet Monsieur AHOUTI ADIKO CAMUS, 01 BP 8661 Abidjan 01, ahouticamus@yahoo.fr, Téléphone : 20 21 19 33 / 07 41 95 25, Fax : 20 21 19 51 en qualité d'expert immobilier pour y procéder ;

Dit que la mission de l'expert consiste à déterminer le coût des travaux restant à faire jusqu'à l'achèvement de ladite villa ;

Impartit à l'expert-immobilier un délai d'un (1) mois pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification du présent jugement ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par le demandeur ;

Dit que l'expert adressera son rapport aux parties ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 OCTOBRE 2018

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

Madame TOURE Aminata épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Messieurs N'GUESSAN BODO JOAN-CYRILLE, N'GUESSAN GILBERT, DAGO ISIDORE, TRAZIE-BI VANIE EVARISTE, DOSSO IBRAHIMA et Madame GALE DJOKO MARIA épouse DADJE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU**, Greffier ;

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

Monsieur CISSE MAMADOU, né le 06/05/1973 à Ferkessedougou, de nationalité ivoirienne, Administrateur des Greffes et Parquets, domicilié à Cocody Angré non loin du glacier LES OSCARS, Tél : 07 95 01 04 ;

Demandeur, représenté par le **Cabinet DAKO & GUEU, Avocats près les Cours d'Appel de Côte d'Ivoire**, ABIDJAN, COCODY CITE DES ARTS, 323 logements, rue des bijoutiers, près de l'église UEESO, derrière la pharmacie COMOIE, face au groupe EDHEC-Abidjan, immeuble C escalier C appartement N°1, 28 BP 80 Abidjan 28, 87-17-99-11/07-89-13-42/01-06-78-86, e-mail : dzt057@yahoo.fr / desiratha@yahoo.fr ;

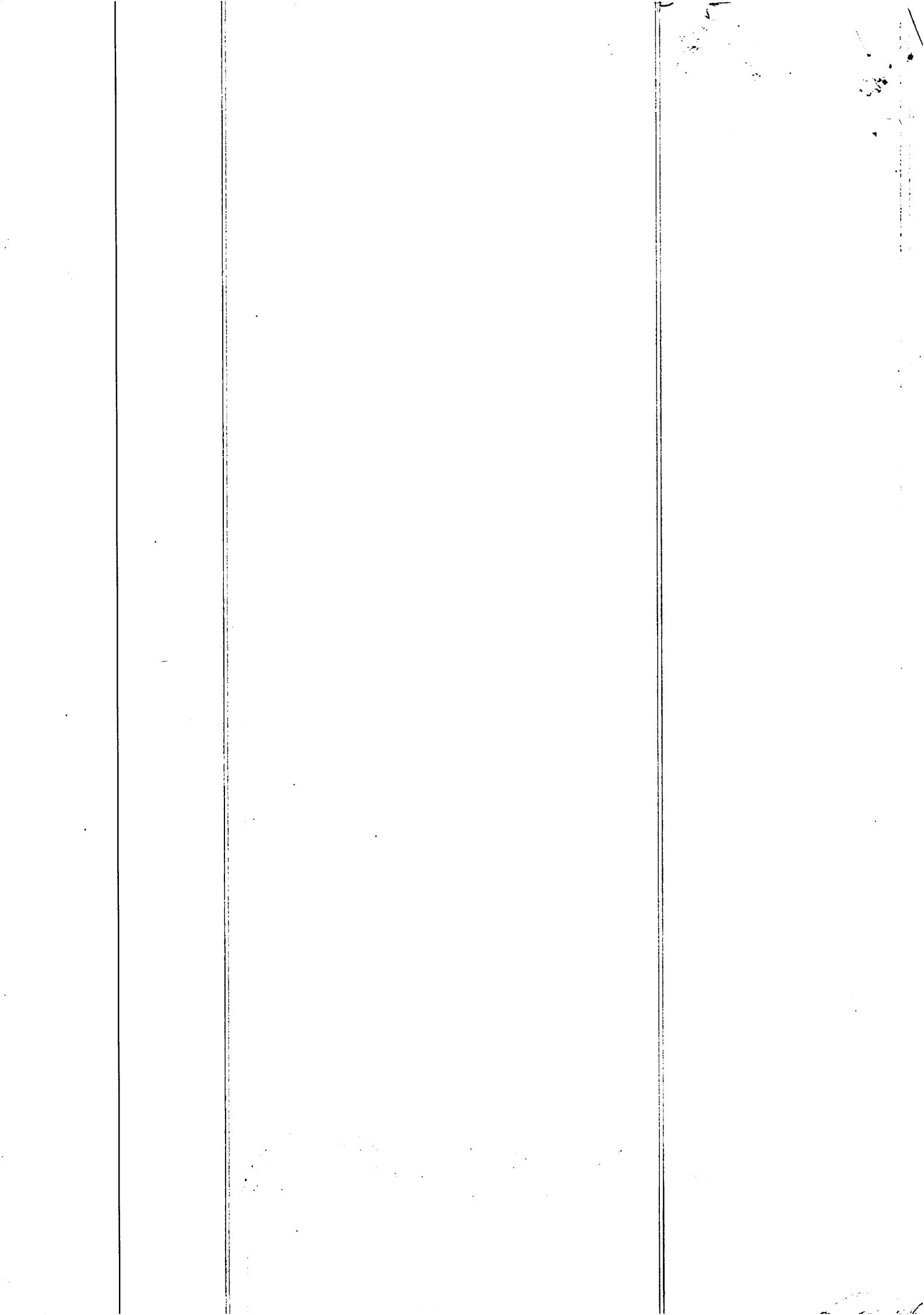
d'une part ;

Et

La société AFRICK CONTRACTOR S A, Promoteurs Immobiliers dont le siège social est sis à Abidjan Cocody



Grosse de l'acte le 12/11/18 au Cab DAKO & GUEU



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

Condamne la défenderesse aux entiers dépens de l'instance.

Angré DJIBI 8^{ème} tranche non loin de l'Eglise Méthodiste, 30 BP 623 Abidjan 30, Tél : 20 50 73 61, prise en la personne de son représentant légal Monsieur N'ZI YAO HONORE, Administrateur Directeur Général, de nationalité ivoirienne, demeurant au siège de ladite société ;

Défenderesse, ne comparaisant pas ;

D'autre part ;

Enrôlée le 02 juillet 2018 pour l'audience publique du 12 juillet 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 19 juillet 2018 pour comparution des parties ;

A cette date, la cause a été renvoyée au 26 juillet 2018 et au 11 octobre 2018 pour la défenderesse ;

A l'audience du 11 octobre 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 25 octobre 2018 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le 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, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 29 juin 2018, Monsieur CISSE MAMADOU a fait servir assignation à la Société AFRICK CONSTRUCTOR SA d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège aux fins d'entendre :

- ordonner la remise de la villa duplex 5 pièces N°12-90 de l'opération immobilière dite « OPERATION CITE LES CACAOYERS » sous astreinte comminatoire de 500.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir ;
- condamner la Société AFRICK CONSTRUCTOR SA au paiement de la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

- ordonner la nomination d'un expert immobilier à l'effet de déterminer le coût des travaux restant à faire jusqu'à l'achèvement de ladite villa ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours ;
- condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur CISSE MAMADOU expose qu'il s'est porté réservataire pour l'acquisition d'une villa duplex de cinq (05) pièces sous le numéro 12-90 d'une valeur vénale de soixante-cinq millions (65.000.000) FCFA dont la souscription a été faite auprès de la Société AFRICK CONSTRUCTOR SA ;

Il indique qu'il a payé l'entièreté du prix de vente de la villa ainsi qu'il ressort des différents reçus à lui délivrés par la défenderesse ;

Dans le souci d'apporter une touche personnelle à son bien, il a sollicité des modifications dont Monsieur KODJO FAMIEN FRANCK a eu la charge moyennant une somme supplémentaire de deux millions (2.000.000) FCFA ;

Depuis le 04 mai 2016, il dit avoir procédé au dernier versement qui l'a rendu propriétaire dudit bien dont la livraison devrait se faire dans le courant du mois d'Avril 2017 ;

Cependant, précise-t-il, jusqu'à ce jour, soit plus d'un an après ladite date de livraison, il n'est toujours pas entré en possession de son bien, et ce, malgré toutes ses tentatives auprès de la Société AFRICK CONSTRUCTOR SA ;

Il fait valoir que cette attitude passive de la défenderesse lui cause un préjudice puisqu'il ne peut pas jouir de son logement pour lequel il a investi plus de 64.000.000 FCFA ;

Il sollicite donc qu'il soit ordonné à la susnommée de lui remettre la villa duplex 5 pièces N°12-90 de l'opération immobilière dite « *OPERATION CITE LES CACAOYERS* » sous astreinte comminatoire de 500.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir ;

Il sollicite également que la défenderesse soit condamnée à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi et que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

La Société AFRICK CONSTRUCTOR SA n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi 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, l'intérêt du litige est en partie indéterminé ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée dans le respect des prescriptions légales de forme et de délai, il y a lieu de la recevoir ;

Au fond

Sur la demande aux fins de remise de la villa objet du contrat de réservation liant les parties

Monsieur CISSE MAMADOU sollicite qu'il soit ordonné à la Société AFRICK CONSTRUCTOR SA de lui remettre la villa duplex 5 pièces N°12-90 de l'opération immobilière dite « *OPERATION CITE LES CACAOYERS* » pour laquelle il a versé plus de 64.000.000 FCFA ;

Aux termes de l'article 1603 du code civil : « *Il y a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend.* » ;

L'article 1604 dudit code ajoute que : « *La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur.* » ;

Quant à l'article 1605 du même code, il précise que :
« *L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété.* » ;

Il s'induit de la lecture combinée de ces textes que l'obligation principale qui pèse sur le vendeur d'un bien est la délivrance dudit bien qui se matérialise, en ce qui concerne les immeubles par la remise des clefs ;

L'article 1184 dudit code précise 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 la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix soit de demander, la résolution du contrat soit de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ;

En l'espèce, il est constant que Monsieur CISSE MAMADOU s'est porté réservataire auprès de la Société AFRICK CONSTRUCTOR SA pour l'acquisition d'une villa de cinq (05) pièces devant être livrée le 31 Décembre 2017 ;

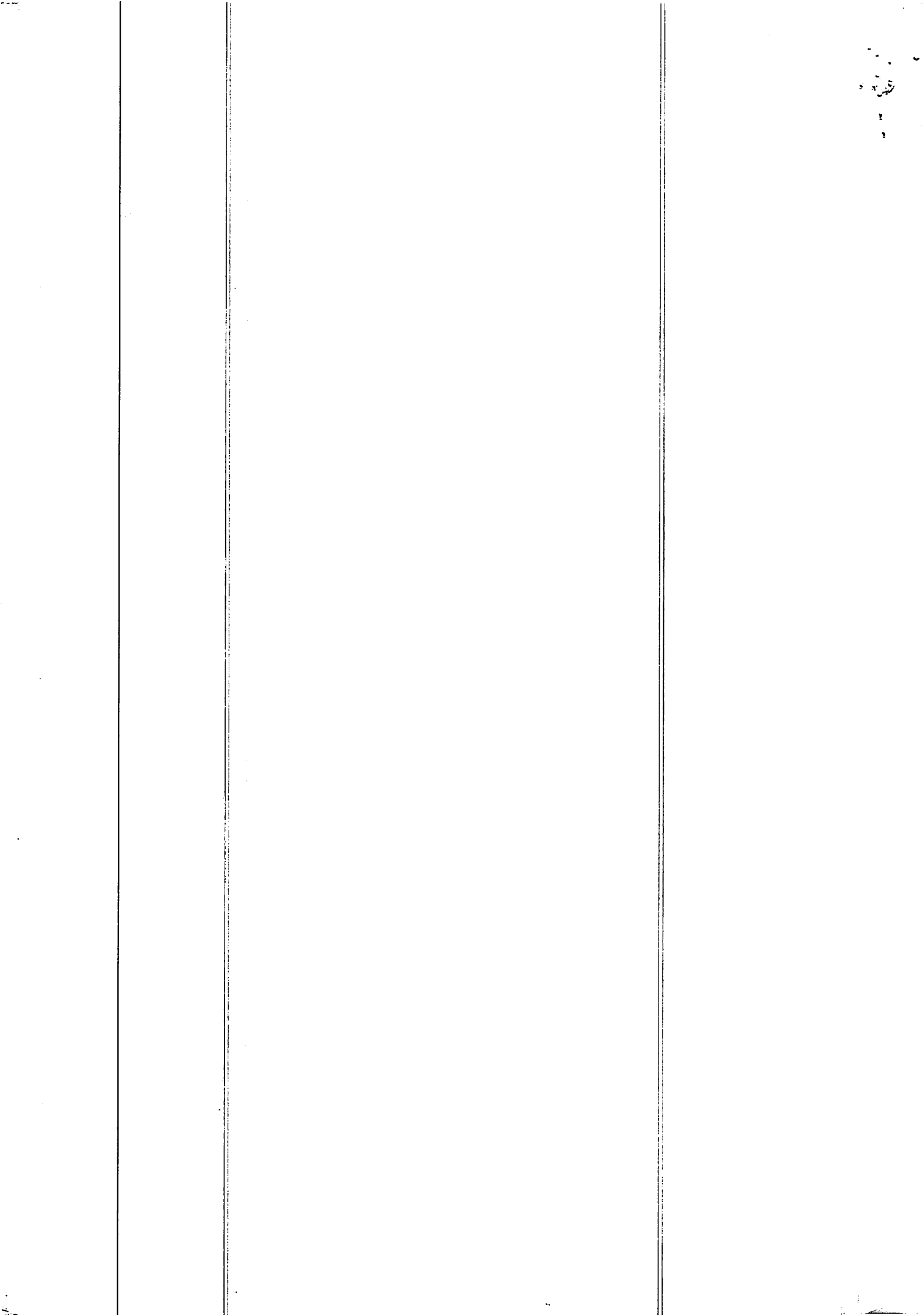
Il est établi comme ressortant de l'examen des reçus en date des 08 janvier, 03 Février et 04 mai 2016 que le demandeur s'est entièrement acquitté du prix d'acquisition de la villa objet du contrat de réservation liant les parties soit un montant total de 64.110.000 FCFA ;

Aucune pièce produite au dossier n'atteste que celui-ci a pris effectivement possession de ladite villa par la réception des clefs ;

Cette résistance injustifiée de la Société AFRICK CONSTRUCTOR SA de livrer la villa objet du contrat de réservation liant les parties est une voie de fait auquel il convient de mettre fin ;

Dès lors, il y a lieu d'ordonner à la défenderesse de lui remettre la villa duplex 5 pièces N°12-90 de l'opération immobilière dite « *OPERATION CITE LES CACAOYERS* » à Monsieur CISSE MAMADOU ;

Sur la demande d'astreinte comminatoire



Monsieur CISSE MAMADOU sollicite que la mesure de condamnation prononcée ci-dessus soit assortie d'une astreinte comminatoire de 500.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la présente décision ;

L'astreinte est une mesure qui tend à dissuader le débiteur d'une obligation de faire de la résistance à son exécution de manière injustifiée ;

Elle ne peut donc être prononcée qu'autant que la preuve de cette résistance est faite par celui qui la sollicite ;

En l'espèce, il est constant, comme ressortant du courrier en date du 05 Avril 2018 qu'en dépit de la sollicitation qui lui a été faite par le demandeur, la Société AFRICK CONSTRUCTOR SA fait toujours des difficultés à lui livrer la villa objet de leur contrat ;

Celle-ci fait donc preuve de résistance injustifiée qu'il convient de vaincre en assortissant la présente décision d'une astreinte comminatoire de 200.000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision, et de débouter le demandeur du surplus de cette demande ;

Sur la demande en paiement de dommages et intérêts

Se fondant sur les dispositions de l'article 1611 du code civil, le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Ledit article dispose :« *Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu.* » ;

La réparation fondée sur ce texte, nécessite que soit rapportée la preuve d'un préjudice certain, direct et personnel subi du fait du défaut de délivrance au terme convenu ;

Aucune pièce produite au dossier n'atteste que le demandeur a subi un quelconque préjudice du fait du défaut de livraison de la villa pour laquelle il s'est porté réservataire ;

Dans ces conditions, il convient de le débouter de ce chef de demande ;

Sur la demande aux fins de désignation d'expert

Le demandeur sollicite la désignation d'un expert immobilier à l'effet de déterminer le coût des travaux restant à faire jusqu'à l'achèvement de ladite villa ;

100

Aux termes de l'article 65 du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *L'expertise ne peut porter que sur des questions purement techniques. Il n'est commis qu'un seul expert, à moins que le juge n'estime nécessaire d'en désigner trois.* » ;

L'article 67 ajoute que : « *La décision désignant l'expert doit indiquer :*

1°) la mission qui sera précisée quant aux diverses opérations à accomplir ;

2°) le délai imparti à l'expert pour le dépôt de son rapport ;

3°) la partie tenue d'avancer les frais d'expertise ;

4°) le magistrat sous le contrôle duquel l'expert procède à sa mission.

Toute décision désignant un expert doit être notifiée à l'inspection générale des Services judiciaires et pénitentiaires ou à l'Inspection générale déléguée dans le délai d'un (1) mois de son prononcé par le représentant du ministère public près la juridiction qui a statué.

La partie qui sollicite l'expertise est tenue de faire l'avance des frais. Lorsque l'expertise est ordonnée d'office, l'avance des frais est faite par le demandeur à l'instance. » ;

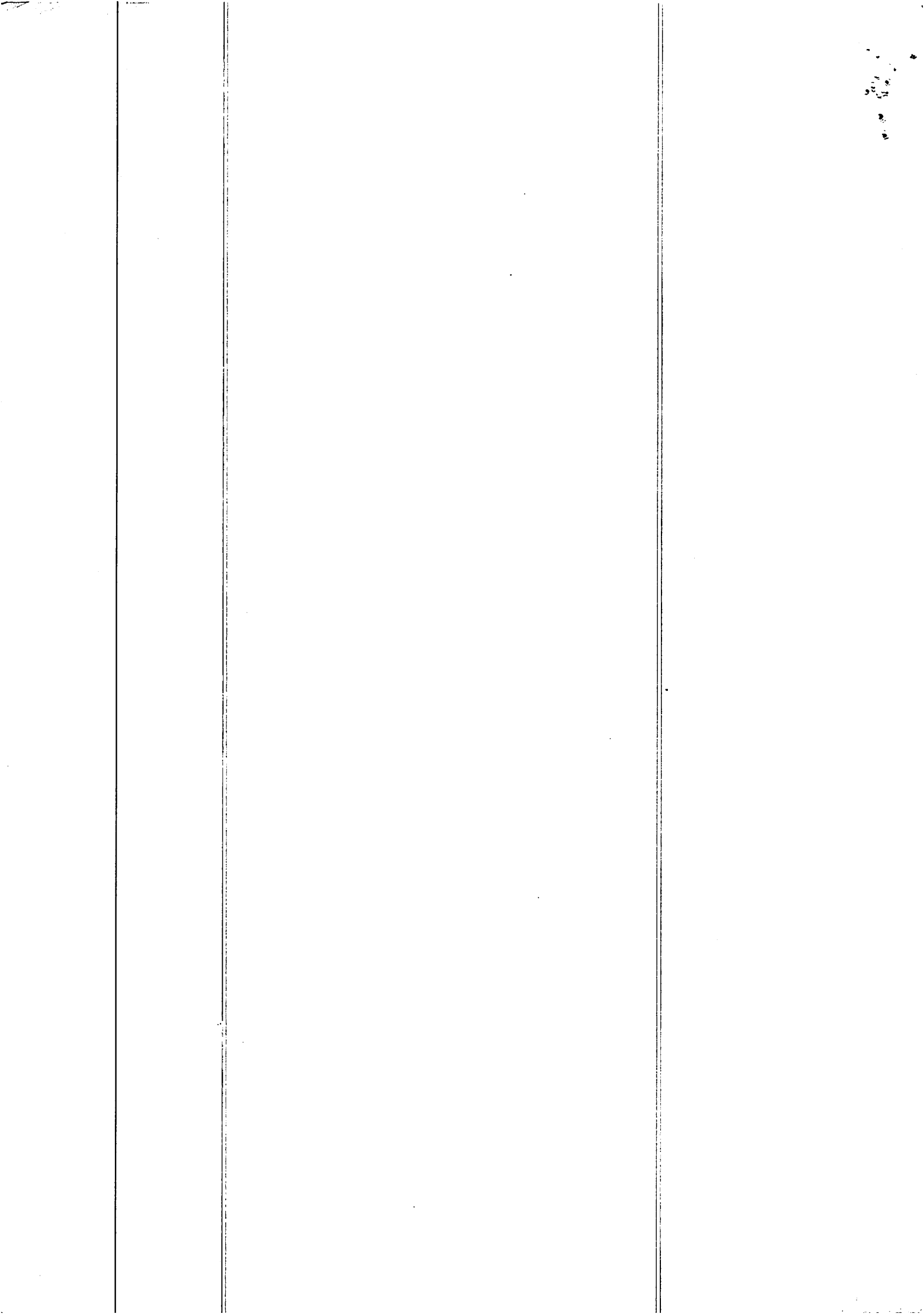
Il s'induit de ces dispositions que lorsque le juge se heurte à une question technique, celui-ci peut recourir à la nomination d'un expert ;

En l'espèce, il constant comme ressortant des pièces produites que la villa dont le demandeur s'est porté acquéreur n'a pas été achevée ;

Evaluer le coût des travaux restant à faire jusqu'à l'achèvement de ladite villa, est une question technique dans la mesure où elle ne peut être déterminée que par une expertise immobilière ;

Dans ces conditions et en vue de garantir les droits et intérêts des parties, il y a lieu de désigner Monsieur AHOUTI ADIKO CAMUS, 01 BP 8661 Abidjan 01, ahouticamus@yahoo.fr, Téléphone : 20 21 19 33 / 07 41 95 25, Fax : 20 21 19 51 en qualité d'expert immobilier avec pour mission de déterminer le coût des travaux restant à faire jusqu'à l'achèvement de ladite villa ;

Il sied également que l'avance des frais d'expertise est à la charge du demandeur, et ce conformément à l'article 67 du code de procédure civile susvisé ;



Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *outré les cas où elle est prescrites 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.* » ;

Il s'induit de ce texte que l'exécution provisoire, ou par provision, est de droit, lorsqu'il existe, notamment, un titre authentique ou privée non contesté ;

En l'espèce, il a été produit au dossier différents reçus dans lesquelles la défenderesse reconnaît que Monsieur CISSE MAMADOU s'est acquitté de la somme de 64.110.000 francs CFA pour l'acquisition de la villa objet du contrat de réservation ;

Ces reçus constituent des titres privés qui ne souffrent d'aucune contestation ;

Il convient donc d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

La Société AFRICK CONSTRUCTOR SA succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

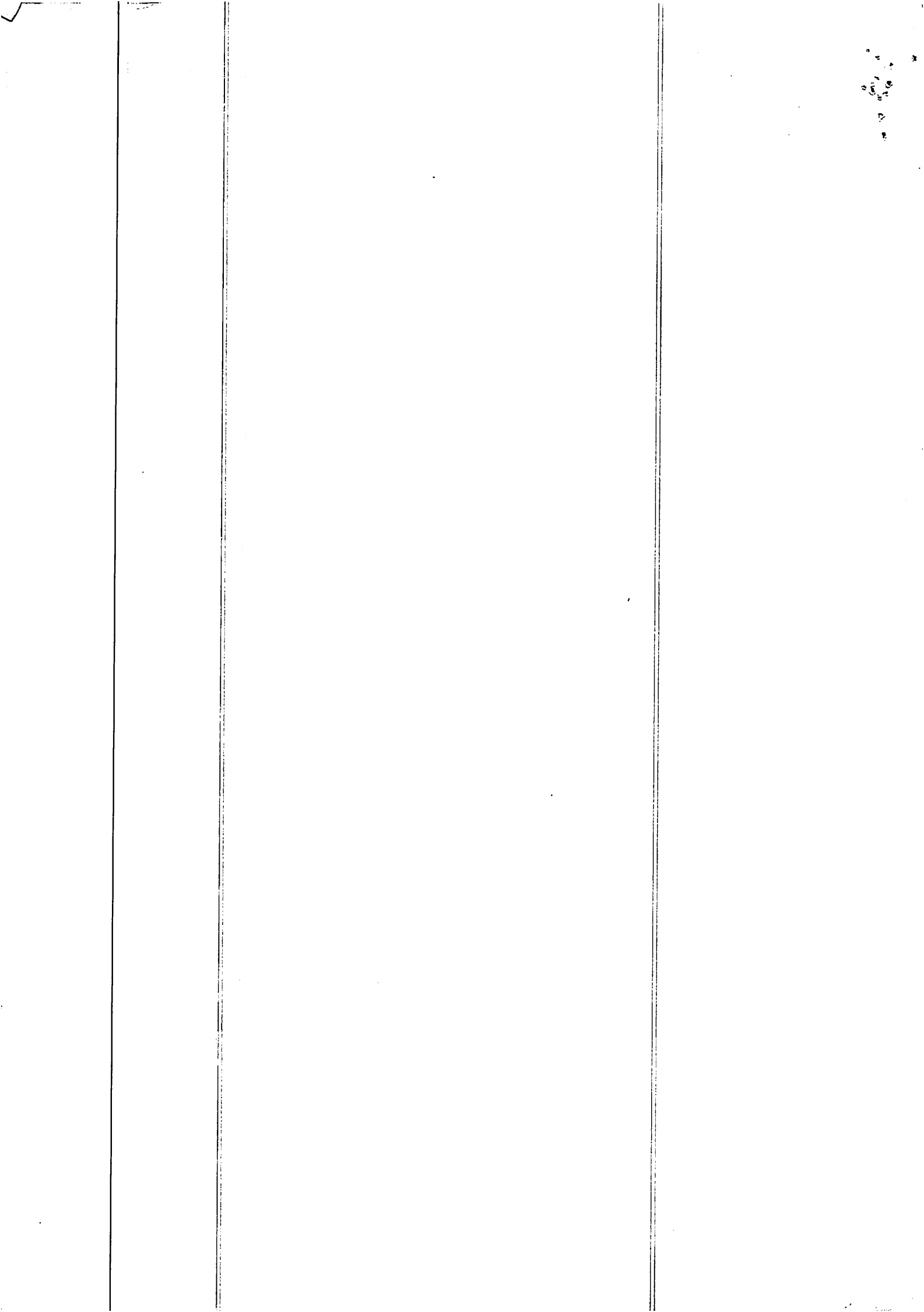
Reçoit Monsieur CISSE MAMADOU en son action ;

L'y dit partiellement fondé ;

Fait injonction à la Société AFRICK CONSTRUCTOR SA de lui remettre la villa duplex 5 pièces N°12-90 de l'opération immobilière dite « *OPERATION CITE LES CACAOYERS* », sous astreinte comminatoire de 200.000 FCFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

Ordonne une expertise immobilière à l'effet d'évaluer les travaux restant à faire ;

Désigne à cet effet Monsieur AHOUTI ADIKO CAMUS, 01 BP 8661 Abidjan 01, ahouticamus@yahoo.fr, Téléphone : 20 21



19 33 / 07 41 95 25, Fax : 20 21 19 51 en qualité d'expert immobilier pour y procéder ;

Dit que la mission de l'expert consiste à déterminer le coût des travaux restant à faire jusqu'à l'achèvement de ladite villa ;

Impartit à l'expert-immobilier un délai d'un (1) mois pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification du présent jugement ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par le demandeur ;

Dit que l'expert adressera son rapport aux parties ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

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

Condamne la défenderesse aux entiers 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./.



NS 00 28 27 67

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... **06 DEC 2018**
REGISTRE A. J. Vol..... **115** F°..... **93**
N°..... **1959** Bord..... **650** **05**.....

REÇU : Dix huit mille francs

**Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre**

affumal

THE UNIVERSITY OF ALABAMA
LIBRARY
SERIALS ACQUISITION
360 UNIVERSITY BLVD
TUSCALOOSA, AL 35487-0300
TEL: 205/885-5300
FAX: 205/885-5301
WWW: WWW.LIBRARY.UA.EDU

UNIVERSITY OF ALABAMA
LIBRARY
SERIALS ACQUISITION
360 UNIVERSITY BLVD
TUSCALOOSA, AL 35487-0300
TEL: 205/885-5300
FAX: 205/885-5301
WWW: WWW.LIBRARY.UA.EDU