

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3859/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 27/12/2017

Monsieur AYECOUE Hilaire
Franck Pascal

C/

La Société LC Construction

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal recevable en son action principale de même que la société LC Construction en sa demande reconventionnelle;

Dit monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal partiellement fondé en son action principale;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la Société LC Construction à payer à monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal la somme de quarante millions de francs (40.000.000F) CFA à titre de remboursement;

Déboute AYECOUE Hilaire Franck Pascal du surplus de ses demandes ;

Dit la société LC Construction mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 DECEMBRE 2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 27 Décembre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames TANO A Isabelle épouse DIAPPONON, TRAORE née KOUAO Marthe, messieurs N'GUESSAN K. Eugène 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 AYECOUE Hilaire Franck Pascal, né le 13/05/1984 à Adjamé, de nationalité Ivoirienne, Banquier, domicilié à Cocody cité Mermoz, téléphones: 07 15 33 88/ 04 16 16 87/ 08 47 25 05;

Demandeur;

d'une part,

Et

La Société LC Construction, Sarl au capital de 10.000.000 F CFA, RCCM N° CI-ABJ-2009-B-6881-CCN°1109052G, RSI, Siège Social: Plateau Immeuble JECEDA, spécialisée dans la promotion immobilière, sise à Cocody Angré, 01 BP 1189 Abidjan 01, téléphones: 09 39 57 54/ 09 01 39 27;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 08 novembre 2017, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO A. Isabelle épouse DIAPPONON et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 13 décembre 2017 pour être mise en délibéré;

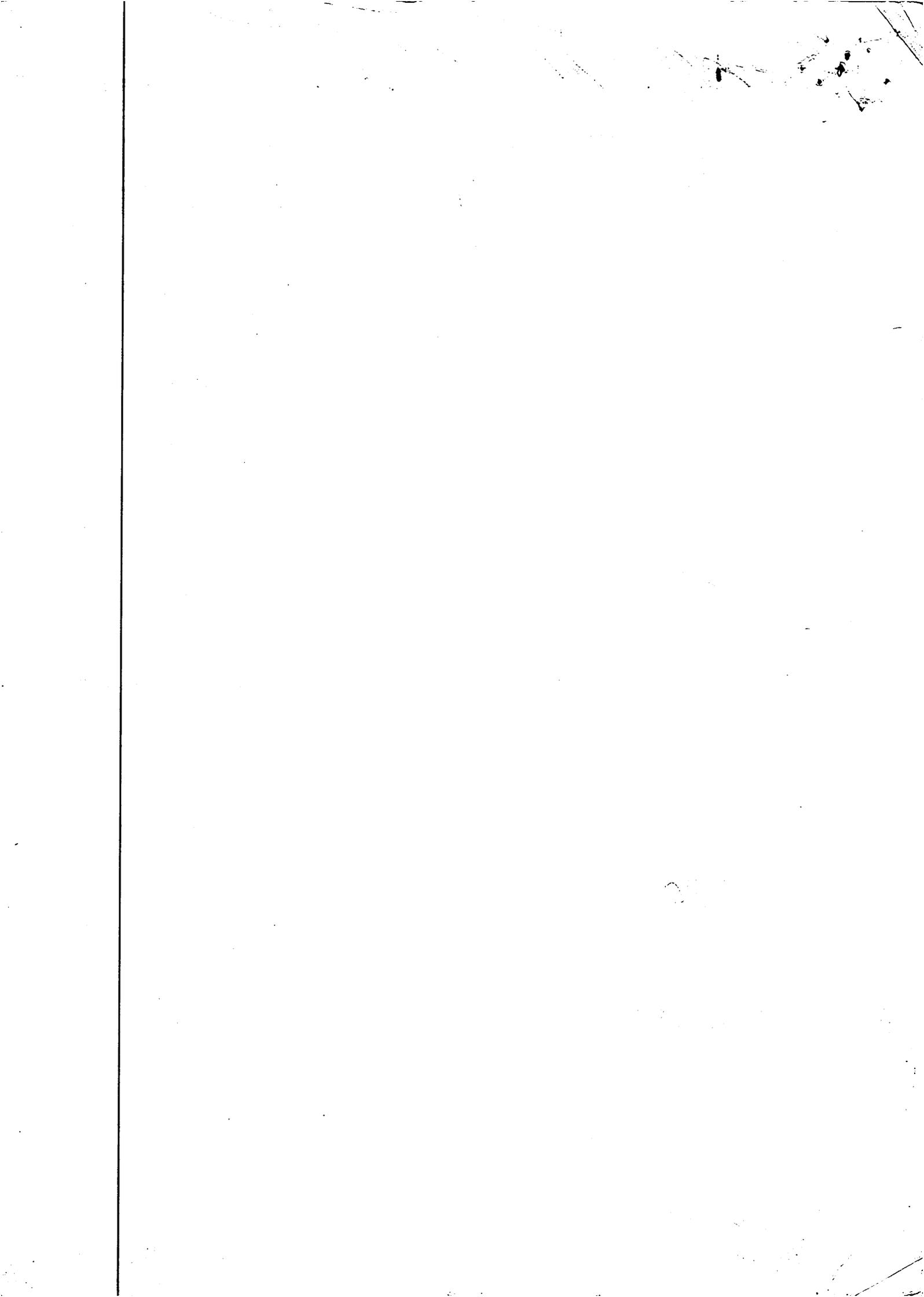
La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance n°1280/2017 ;

A l'audience du 13 décembre 2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 décembre 2017 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL





Vu les pièces du dossier ;
Oùï 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 31 octobre 2017, monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal a fait servir assignation à la Société LC Construction d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège, le 08 novembre 2017, aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

- Prononcer la résolution du contrat les liant ;

-Condamner la société LC Construction à lui restituer les sommes perçues et à lui payer la somme de quatre millions de francs (4.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts, le tout, sous astreinte comminatoire de 100.000 francs CFA par jour de retard;

Au soutien de son action, monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal expose qu'il a souscrit à un projet immobilier dit projet pivoine de la société LC Construction, pour l'acquisition d'une villa duplex d'un coût de cent cinquante millions de francs (150.000.000 F) CFA;

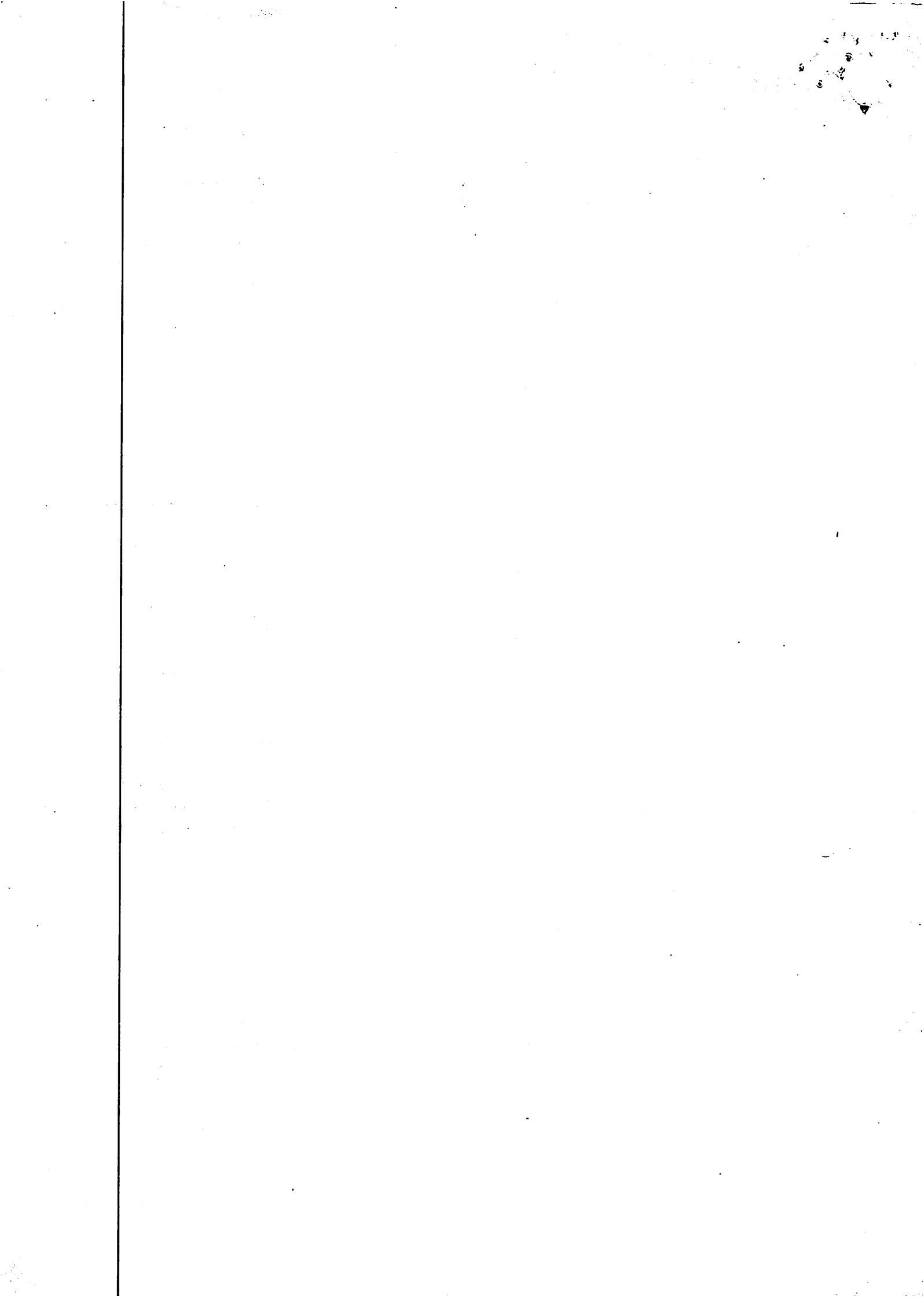
Il ajoute que le 08/10/2016, il a payé à la société LC Construction, la somme de quatre cent cinquante mille francs (450.000F) CFA correspondant aux frais d'ouverture de dossiers et a émis plusieurs chèques à son ordre, d'un montant total de quarante millions de francs (40.000.000F) CFA;

Il explique que la défenderesse ayant toujours reporté à une date ultérieure la signature du contrat les liant, leur accord est demeuré verbal ;

Il souligne qu'éprouvant des difficultés financières et n'étant plus à mesure de poursuivre le projet immobilier de la société LC Construction, par courrier en date du 04 Mars 2017, il l'a informée de sa volonté de rompre le contrat de réservation portant sur la villa duplex à construire;

Cependant, poursuit-il, celle-ci n'a donné aucune suite écrite et malgré l'accord verbal de remboursement donné par sa directrice, les nombreuses démarches amiables et la sommation de payer qu'il lui a servie le 15 Juin 2017, elle ne lui a pas restitué les fonds reçus de lui;

Il estime que cette attitude lui cause un réel préjudice puisque depuis (06) mois, il peine à entrer en possession des sommes versées à la



défenderesse alors qu'il traverse des difficultés financières ;

Pour toutes ces raisons, il sollicite la résolution du contrat le liant à la société LC Construction et sa condamnation à lui payer les sommes de quarante millions quatre cent cinquante mille francs (40.450.000 F) CFA qu'il lui a versée et de 4.000.000F CFA à titre de dommages-intérêts, sous astreinte comminatoire de 100.000 F CFA par jour de retard ;

En réplique, la Société LC Construction fait valoir que le 15 juillet 2017, monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal a réservé une villa duplex cinq pièces à construire pour un montant de cent vingt millions francs de (120.000.000F) CFA;

Elle précise que la somme de quatre cent cinquante mille francs (450.000F) CFA qu'il lui a versée représente les frais du dossier non remboursable;

Elle fait observer qu'elle a également reçu du demandeur un acompte de 40.000.000F CFA, mais seulement cinq mois après la réservation de la villa à construire, celui-ci a sollicité la résiliation du contrat alors que les sommes versés ont servi à construire la maison réservée;

Elle en déduit qu'elle n'a pas failli à ses obligations et que c'est plutôt le comportement de monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal qui lui cause un préjudice consistant en un manque à gagner, puisque les sommes reçues ont servi à l'achat du matériel destiné à la construction de la maison;

Estimant donc que les prétentions de ce dernier sont mal fondées et doivent être rejetées, elle sollicite reconventionnellement sa condamnation à lui payer la somme de 10.000.000 de francs à titre de dommage et intérêts pour non-respect de ses engagements, ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes les voies de recours ;

DES MOTIFS

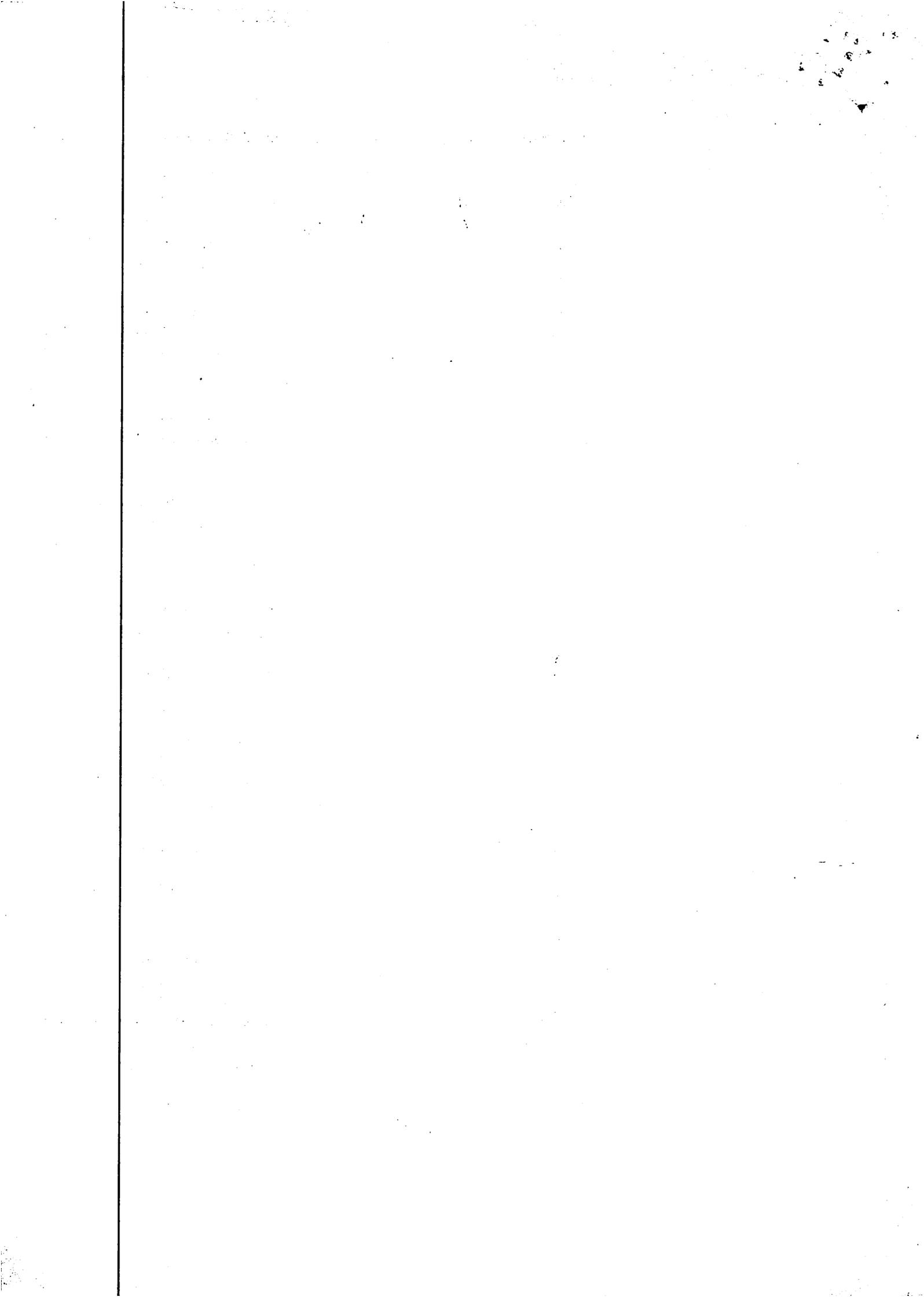
EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La Société LC Construction a comparu et a même 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°2016-1110 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, le demandeur sollicite la résolution du contrat de réservation le liant à la défenderesse et la condamnation de cette dernière à lui payer la somme totale de 44.000.000 F CFA;

Quant à la défenderesse, elle sollicite reconventionnellement la condamnation du demandeur à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages intérêts ;

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 AYECOUE Hilaire Franck Pascal a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi, de même que la demande reconventionnelle de la société ;

Elles sont donc recevables ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande principale

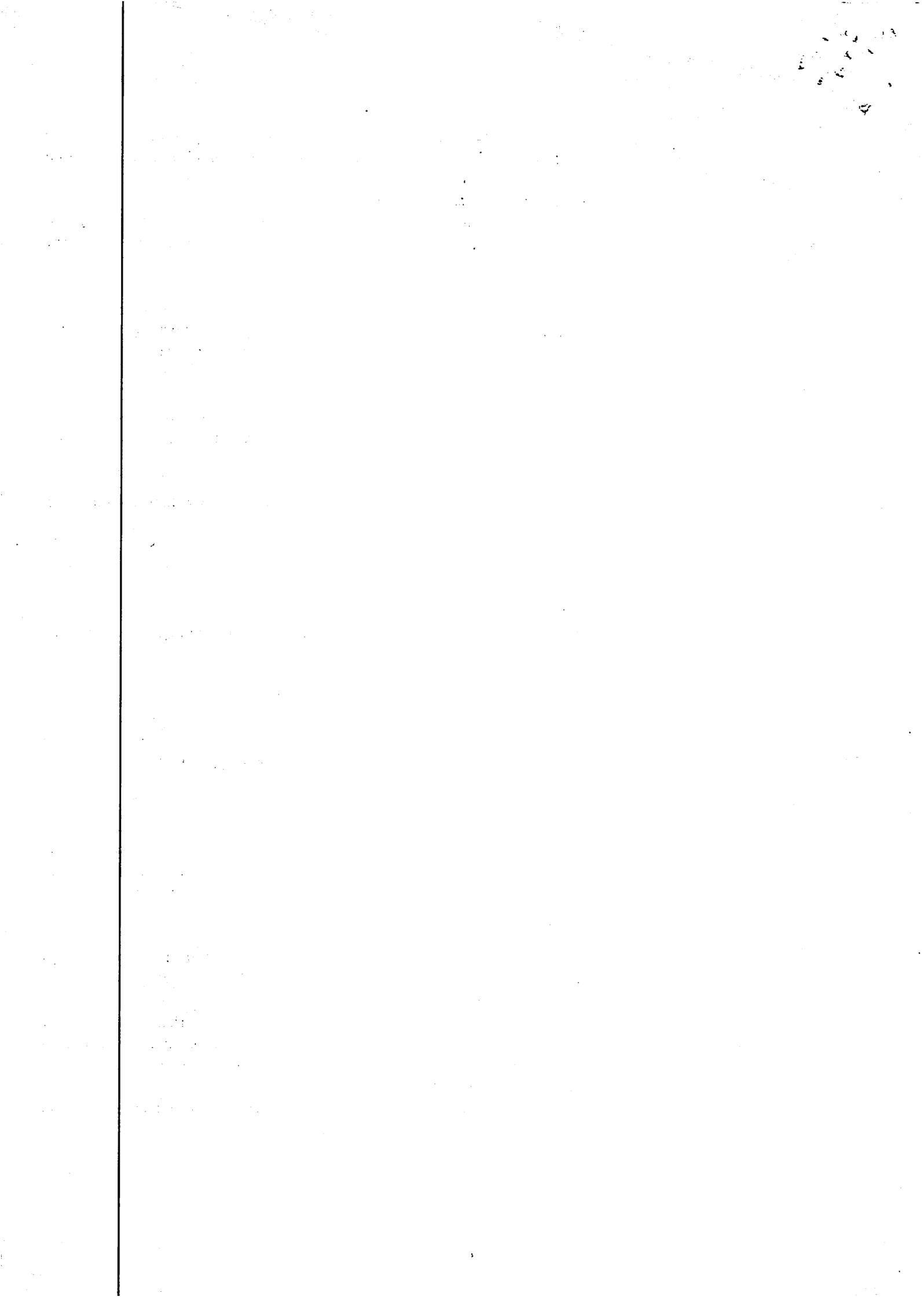
Sur la résolution du contrat liant les parties

Monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal sollicite la résolution du contrat le liant à la société LC Construction, au motif qu'il n'a plus les moyens pour solder le prix de la villa réservée, en raison des difficultés financières qu'il traverse;

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 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 tribunal rappelle que 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 entraîne la résolution du contrat ;

Et il résulte de l'alinéa 1 du texte précité qu'en cas d'inexécution par l'une des parties au contrat de son obligation dans le cadre d'un contrat synallagmatique, il peut être recouru à la clause résolutoire pour résoudre le contrat ;

En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu un contrat de réservation, en vertu duquel la société LC Construction s'est engagée à construire pour monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal une villa duplex contre paiement par ce dernier, de la somme de cent cinquante millions de francs (150.000.000 F) CFA;

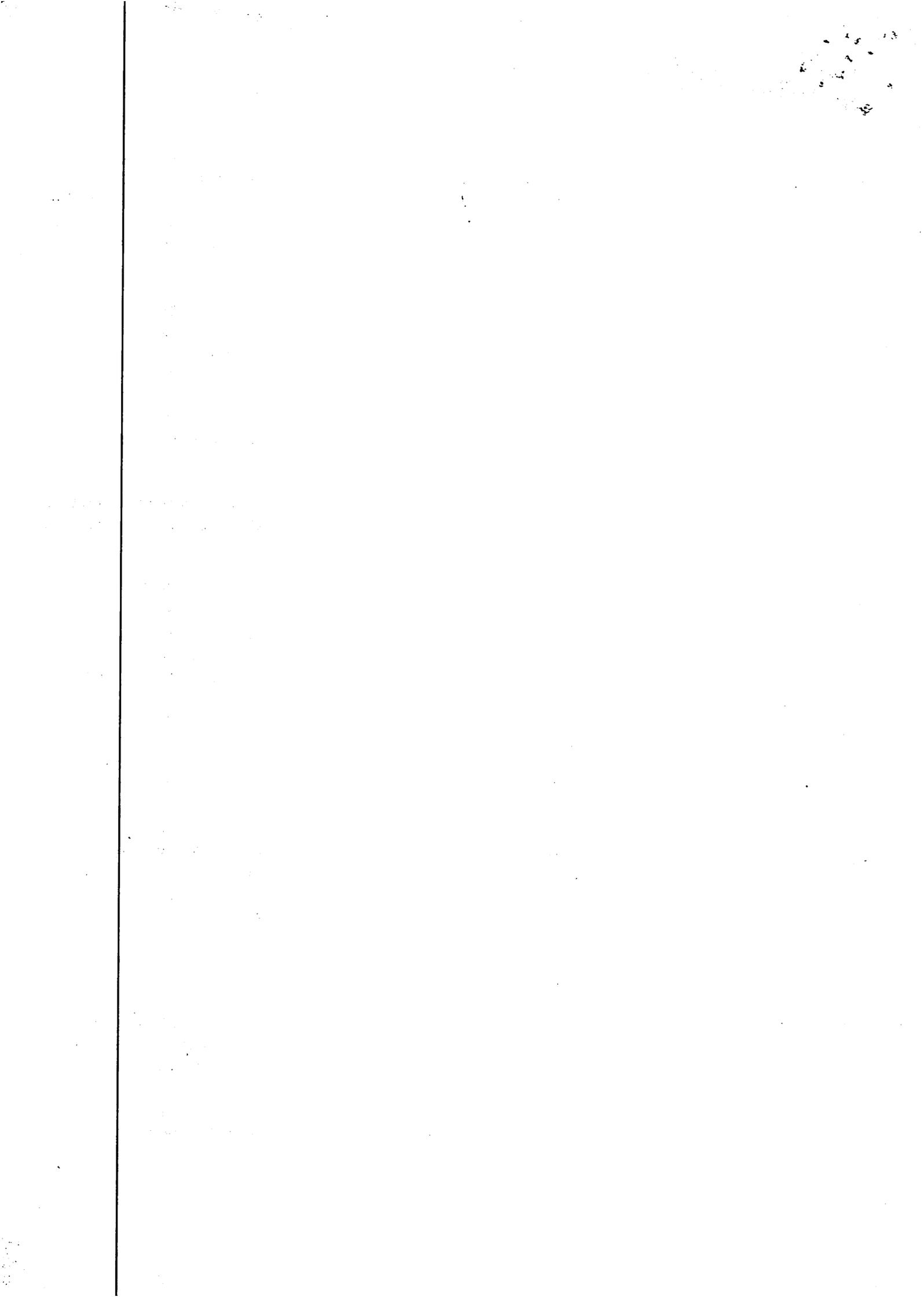
Il s'en induit que les parties sont liées par un contrat synallagmatique dont la rupture va remettre les parties en l'état, de sorte qu'elles vont se restituer les prestations qu'elles se sont faites en exécution dudit contrat;

Il est également constant qu'au titre de ce contrat, le demandeur a versé à la défenderesse la somme de quarante millions de francs (40.000.000F) CFA, suivant deux chèques, dont le premier, d'un montant de 15.000.000F CFA le 13 octobre 2016 et le second, d'un montant de 25.000.000F CFA le 10 décembre 2016 ;

Il n'est pas non plus contesté que depuis cette dernière date, le demandeur n'a plus effectué de paiement et soutient d'ailleurs qu'il ne pourra plus exécuter sa part d'obligation consistant au paiement du prix de la villa, en raison des difficultés financières qu'il traverse ;

Il s'ensuit manifestement une impossibilité d'exécution du contrat en cause par ce dernier;

En outre, des pièces du dossier, notamment du courrier en date du 04 mars 2017 adressé par le demandeur à la défenderesse pour l'informer de sa renonciation au contrat de réservation les liant en raison de ses difficultés de trésorerie, il s'établit que cette dernière ne s'oppose pas à la rupture des liens contractuels mêmes verbaux, demandée par son cocontractant, puisqu'elle a reçu ledit courrier sans réserves ni



observations;

Dans ces conditions, rien n'interdisant au demandeur de solliciter la résolution du contrat dont il ne peut exécuter les obligations qui sont les siennes et les parties s'accordant, il y a lieu de prononcer la résolution du contrat de réservation les liant;

Sur la demande en paiement des sommes versées entre les mains de la défenderesse

Monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal sollicite que le tribunal condamne la société LC Construction à lui rembourser la somme totale de 40.000.000F CFA qu'il lui a versée au titre du contrat les liant ;

La défenderesse, s'y oppose au motif que cette somme reçue a servi à l'achat du matériel destiné à la construction de la maison ;

Il a été sus jugé que le contrat liant les parties est résolu de sorte qu'elles sont remises en l'état antérieur audit contrat et devront se restituer les prestations qu'elles se sont faites;

Dans ces conditions, la défenderesse est mal venue à s'opposer à la restitution des sommes perçues du demandeur, surtout que le matériel qu'elle prétend avoir acheté lui reste acquis ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal bien fondé et de condamner la société LC Construction à lui restituer la somme de quarante millions de francs (40.000.000F) CFA ;

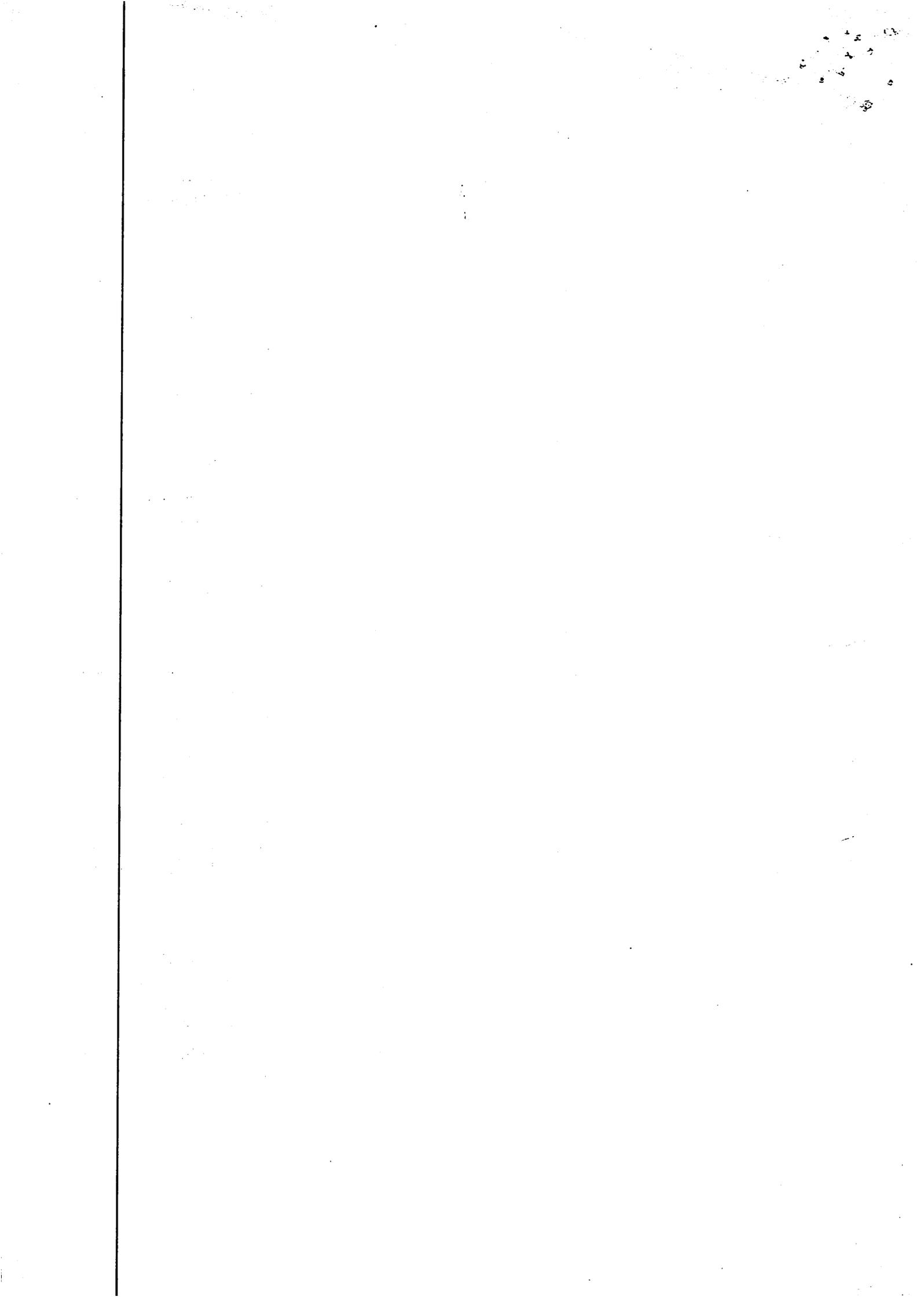
Sur la demande en paiement de dommages-intérêts

Le demandeur sollicite la condamnation de la LC Construction à lui payer la somme de 4.000.000 F CFA à titre de dommage-intérêts en réparation du préjudice qu'il subit du fait de la livraison de la villa réservée à une tierce personne;

La défenderesse s'y oppose au motif qu'elle n'a pas failli à ses obligations;

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 ainsi sollicitée par le demandeur est soumise à la triple



condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il a été jugé que la défenderesse n'a pas manqué à son obligation de livraison de la villa objet du contrat de réservation conclu avec le demandeur et que c'est celui-ci qui a sollicité la résolution du contrat du fait de ses difficultés financières qui l'empêchent de payer le reliquat du prix d'acquisition de la villa;

Il s'ensuit que la défenderesse n'a pas commis de faute de sorte que les conditions de sa responsabilité contractuelle ne sont pas remplies ;

En conséquence, il y a lieu de dire cette demande de monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal mal fondée et de l'en débouter;

Sur la demande d'astreinte

Le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard à compter de ladite décision ;

L'astreinte comminatoire est destinée à vaincre la résistance de la partie contre laquelle une décision de justice est rendue ;

Cette résistance n'est pas présumée ; Elle doit être prouvée ;

En l'espèce, la demanderesse ne rapporte pas la preuve de la résistance de la défenderesse à exécuter la décision à intervenir et aucun élément du dossier ne permet de dire qu'elle ne l'exécutera pas;

En conséquence, il convient de dire qu'il n'y a pas lieu à astreinte comminatoire et de rejeter cette demande ;

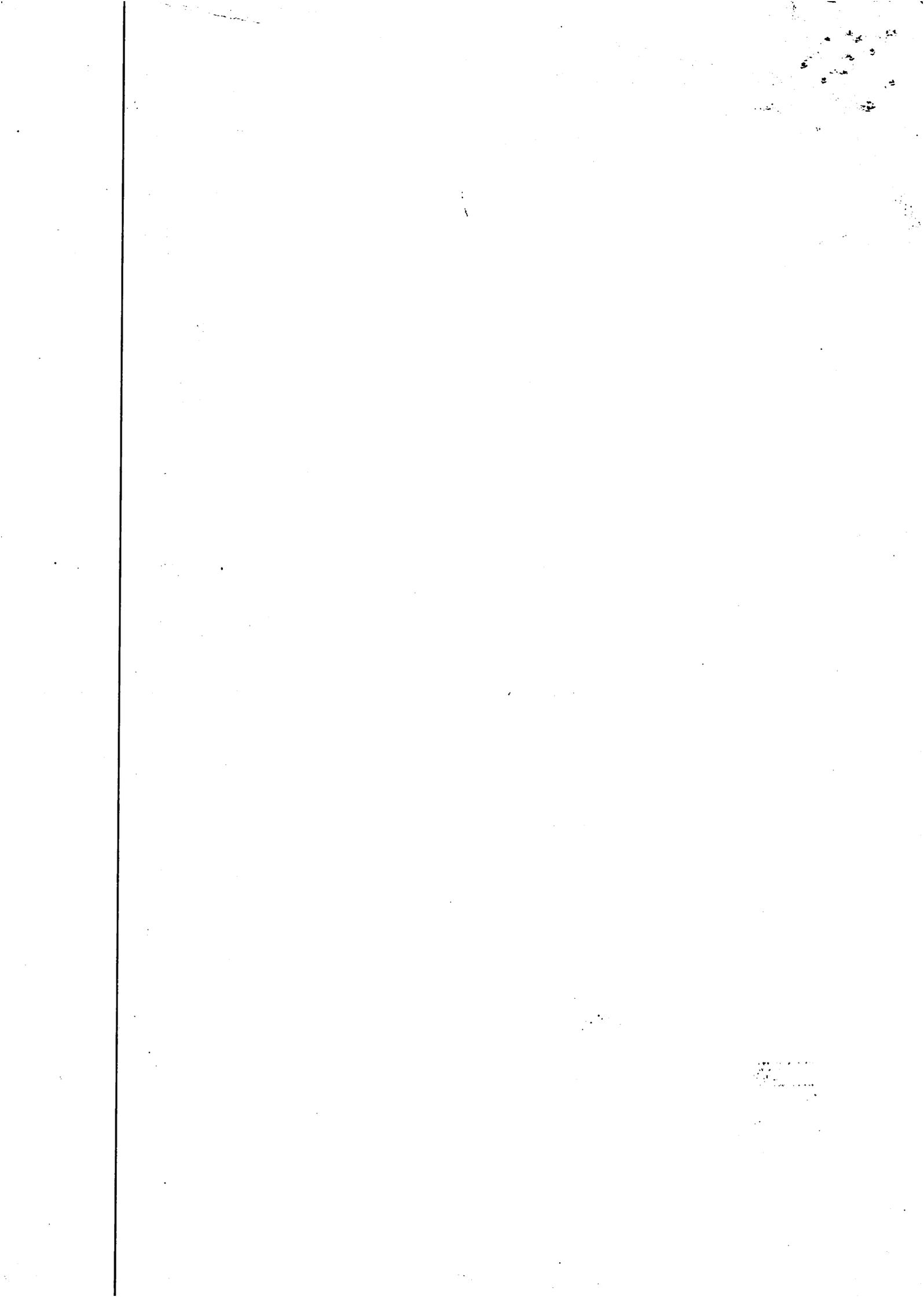
Sur la demande reconventionnelle

La société LC Construction sollicite reconventionnellement la condamnation du demandeur à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts ;

De l'article 1147 du code civil précité, il ressort que l'octroi des dommages-intérêts est soumis à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il a été jugé que le demandeur n'a pas pu payer la totalité du prix de la villa réservée, conformément à l'accord liant à la défenderesse ;

Un tel manquement est constitutif de faute ;



Toutefois, des pièces du dossier, il ne ressort pas la preuve du préjudice subi par la défenderesse du fait de cette faute ;

En conséquence, à défaut de preuve de préjudice, il y a lieu de dire la société LC Construction mal fondée en sa demande reconventionnelle et de l'en débouter ;

Sur les dépens

La Société LC Construction succombant ainsi, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal recevable en son action principale de même que la société LC Construction en sa demande reconventionnelle;

Dit monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal partiellement fondé en son action principale;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la Société LC Construction à payer à monsieur AYECOUE Hilaire Franck Pascal la somme de quarante millions de francs (40.000.000F) CFA à titre de remboursement;

Déboute AYECOUE Hilaire Franck Pascal du surplus de ses demandes ;

Dit la société LC Construction mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

La condamne 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. /.

N° 00286044

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 30 JAN. 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 98
N° 759 Bord. 53 80
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



✓



0000000000

Handwritten scribbles and faint markings, possibly including the number '200'.



Handwritten scribbles and faint markings at the bottom right of the page.