

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

RG N° 248/2018

ARRÊT CONTRADICTOIRE

3EME CHAMBRE
 du 16/01/2019

Affaire :

La Société «LES LAURIERS»

(Maître TOURE NEYEBOULMAN
 SOSTHENE)

Contre

Monsieur EPONON MARTIN
 DOMINIQUE

(SCPA «LEX WAYS»)

 ARRÊT

Contradictoire

Déclare La Société «LES LAURIERS» recevable en son appel interjeté contre le jugement contradictoire n° RG 3800/2017 rendu le 31 janvier 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris ;

Condamne l'appelante aux dépens.

FRAIS AVANCES

TIMBRES :

E PAGES :

E INSTANCE :

DEBOURS :

EXPEDITION :

ADD :

M ETAT :

MINUTES :

TOTAL :

COUT DE LA PRESENTE :

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU
 MERCREDI 16 JANVIER 2019

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du mercredi seize janvier de l'an deux mil dix-neuf tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Madame TAPE-DJE BI DJE NATHALIE, Présidente de Chambre à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, Présidente ;

Messieurs VAHA NIONAN GNONKONSON CASIMIR, KOPOIN ALLEPO SYLVAIN, BONI KOUANDE LEONARD et madame COFFI FLORENCE, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBOH BAROUAN FAUSTIN, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

La société «LES LAURIERS», SARL ayant son siège social à Abidjan, KM 8, Boulevard Valéry Giscard d'Estaing, 18 B.P. 2384 Abidjan 18, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, pour laquelle domicile est élu en l'Etude de Maître TOURE NEYEBOULMAN SOSTHENE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody les II Plateaux, SICOGLI Latrille LAS PALMAS, Bloc A, Bâtiment D, Rez-de-chaussée, 1^{ère} porte à gauche, 01 B.P.1021 Abidjan 01, tél. 22 52 05 85 ;

Appelante ;

Représentée et concluant par Maître TOURE NEYEBOULMAN SOSTHENE ;

D'UNE PART ;

ET ;

Monsieur EPONON MARTIN DOMINIQUE, le 20 novembre 1968 à Zaranou (Abengourou), Conseiller Culturel au Ministère de la Culture, de nationalité ivoirienne, domicilié à Bingerville, résidences Les

Lauriers 15, villa n°139, ayant élu domicile en l'Etude de la SCPA «LEX WAYS», Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Cocody les II Plateaux, villa RIVER FOREST 101, rue J 41, tél. 22 52 60 77 ;

Intimé ;

Représenté et concluant par la SCPA «LEX WAYS» ;

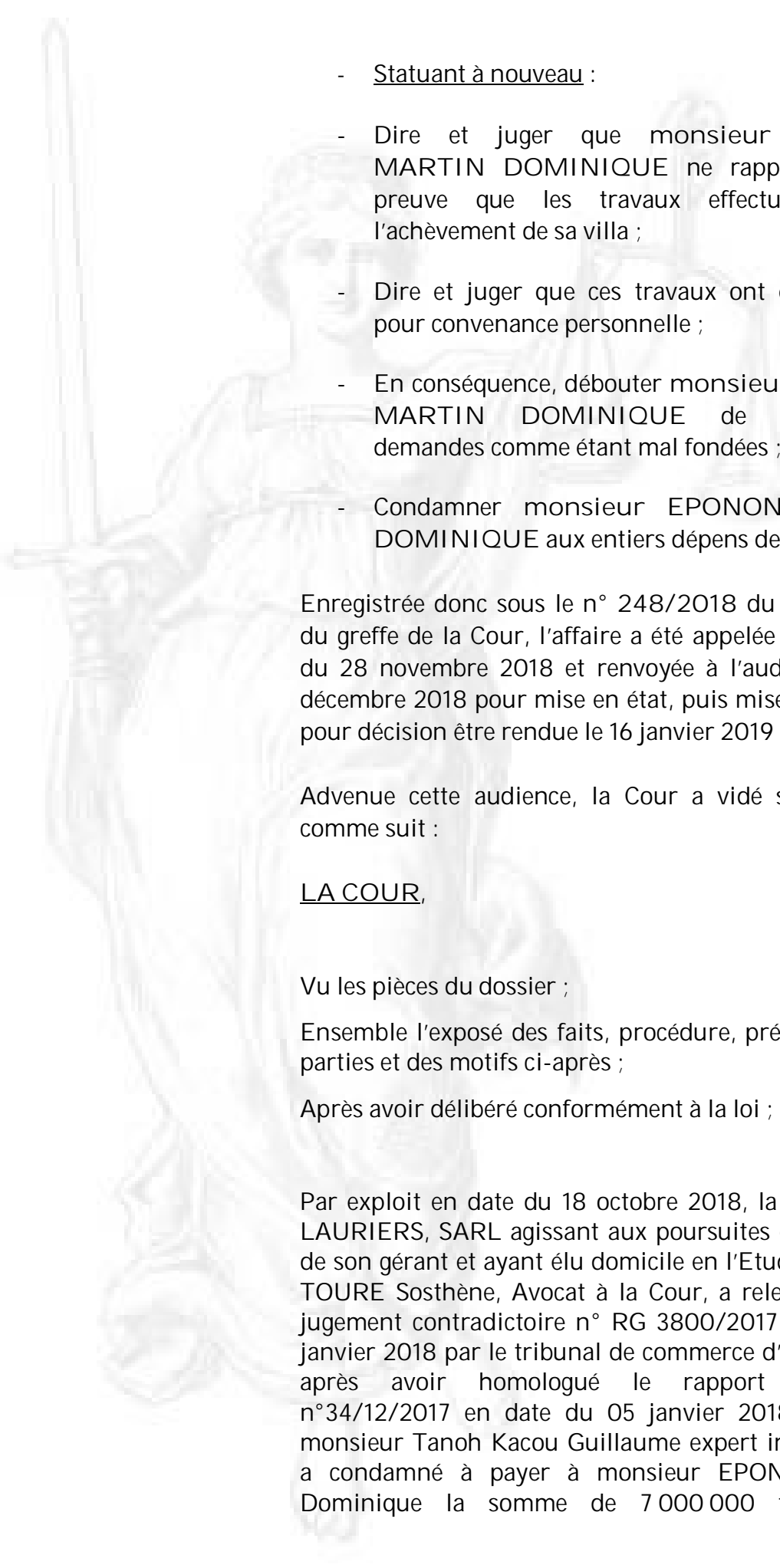
D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause a rendu le 31 janvier 2018 le jugement contradictoire n° 3800/2017 dans lequel il a homologué le rapport d'expertise n°034/12/2017 établi le 05 janvier 2018 par monsieur TANO H KACOU GUILLAUME, Expert Immobilier, dit monsieur EPONON MARTIN DOMINIQUE partiellement fondé en son action, condamné la Société «LES LAURIERS» à lui payer les sommes de sept millions (7.000.000) de francs FCA au titre des travaux d'achèvement de sa villa et de cinq millions (5.000.000) de francs FCA à titre de dommages-intérêts, débouté monsieur EPONON MARTIN DOMINIQUE du surplus de ses demandes, ordonné l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours, à hauteur de la somme de sept millions (7.000.000) de francs CFA et condamné la Société «LES LAURIERS» aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA «LEX WAYS», Avocats aux offres de droit ;

Par exploit en date du 18 octobre 2018, la Société «LES LAURIERS» a interjeté appel conte le jugement sus-énoncé et a, par le même exploit, assigné monsieur EPONON MARTIN DOMINIQUE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 28 novembre 2018 pour s'entendre :

- Déclarer l'appelante recevable ;
- La dire bien fondée ;
- Infirmer, en conséquence, le jugement querellé en ce qu'il s'est fondé sur les conclusions d'une expertise qui n'a pas été réalisée contradictoirement ;

- 
- Statuant à nouveau :
 - Dire et juger que monsieur EPONON MARTIN DOMINIQUE ne rapporte pas la preuve que les travaux effectués visaient l'achèvement de sa villa ;
 - Dire et juger que ces travaux ont été exécutés pour convenance personnelle ;
 - En conséquence, débouter monsieur EPONON MARTIN DOMINIQUE de toutes ses demandes comme étant mal fondées ;
 - Condamner monsieur EPONON MARTIN DOMINIQUE aux entiers dépens de l'instance ;

Enregistrée donc sous le n° 248/2018 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 28 novembre 2018 et renvoyée à l'audience du 19 décembre 2018 pour mise en état, puis mise en délibéré pour décision être rendue le 16 janvier 2019 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré comme suit :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Après avoir délibéré conformément à la loi ;

Par exploit en date du 18 octobre 2018, la société LES LAURIERS, SARL agissant aux poursuites et diligences de son gérant et ayant élu domicile en l'Etude de Maître TOURE Sosthène, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement contradictoire n° RG 3800/2017 rendu le 31 janvier 2018 par le tribunal de commerce d'Abidjan qui, après avoir homologué le rapport d'expertise n°34/12/2017 en date du 05 janvier 2018 établi par monsieur Tanoh Kacou Guillaume expert immobilier, l'a condamné à payer à monsieur EPONON Martin Dominique la somme de 7 000 000 francs avec

exécution provisoire au titre des travaux d'achèvement de sa villa, et celle de 5 000 000 francs à titre de dommages-intérêts ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Monsieur EPONON Martin Dominique a conclu avec la société LES LAURIERS un contrat de réservation portant sur une villa dans le cadre de la promotion immobilière dénommée « RESIDENCE LAURIERS 15 » ;

Aux termes de ce contrat la société immobilière s'est engagée en contrepartie du paiement du prix, à livrer au souscripteur le logement clé en main au plus tard le 31 décembre 2008 ; ce contrat précisait aussi, qu'en raison des risques de vol, les travaux de finition (plomberie, appareillage sanitaires, appareillages électriques, peinture, pose de « nacos », carrelage etc...) seraient réalisés par la société LES LAURIERS dans un délai d'un mois après la réception, la remise des clés et l'attestation de propriété au réservataire ;

Après paiement du prix convenu, et la pré-réception des clés de la villa, monsieur EPONON Martin Dominique, estimant que la société LES LAURIERS n'avait pas exécuté ses obligations contractuelles, lui a adressé des correspondances l'invitant à les respecter, et a fait procéder à des constats d'état des lieux suivi d'audition, les 16 avril 2015 et 22 septembre 2017 ;

Il servira également une sommation interpellative le 11 juillet 2015 à la société immobilière qui n'y a pas répondu ; Soutenant avoir exposé pour rendre habitable la villa, des frais évalués à 15 362 500 francs au titre de travaux à la charge de la société immobilière, monsieur EPONON Martin Dominique a saisi le tribunal de commerce d'Abidjan pour obtenir la condamnation de celle-ci à lui payer ladite somme, ainsi que celle de 10 000 000 francs à titre de dommages-intérêts ;

Pour s'opposer à ces demandes, la société LES LAURIERS a déclaré que les travaux réalisés l'ont été pour convenance personnelle, et leur cout ne pouvait être mis à sa charge, d'autant qu'en s'étant abstenu d'établir un constat avant d'effectuer ses travaux, monsieur EPONON Martin Dominique ne prouvait pas les vices allégués, les photos contenus dans le procès-verbal de constat susdit, ayant pour elle, été prises en

réalité le même jour soit avant donc son entrée dans la maison le 16 février 2013 ;

Par jugement avant-dire droit du 31 janvier 2018, le tribunal ordonnait une expertise immobilière « *à l'effet de déterminer la nature des travaux effectivement réalisés par le demandeur qui sont à la charge de la société LES LAURIERS conformément à l'accord des parties, d'en évaluer le coût, de donner tous autres renseignements permettant de régler le litige* » ;

Suite à la production du rapport de l'expert, et la rectification par monsieur EPONON Martin Dominique de ses prétentions au titre des travaux d'achèvement de sa villa, le tribunal se prononçait comme sus indiqué ;

Interjetant appel de cette décision, la société LES LAURIERS conclut à son infirmation, au motif que le rapport d'expertise n'est pas contradictoire parce que ni elle, ni son conseil, n'ont été conviés aux opérations de l'expert, ce qui explique d'ailleurs qu'elle n'ait pas fait d'observations à cet égard ; c'est donc à tort, dit-elle, que le tribunal s'appuyant sur les conclusions dudit rapport, l'a condamné au paiement de la somme de 7 000 000 francs ;

Elle demande par conséquent à la Cour, statuant à nouveau, de juger d'une part, que l'intimé à défaut de constat préalable de l'état initial de la villa, ne rapporte pas la preuve que les travaux entrepris visaient l'achèvement de sa villa et d'autre part, de dire que ces travaux ont été exécutés pour convenance personnelle ; en conséquence, la Cour débouterà l'intimé de ses prétentions ;

Monsieur EPONON Martin Dominique objecte que les mentions du rapport selon lesquelles, l'expert a contacté téléphoniquement les parties pour convenir d'une visite des lieux le jeudi 28 décembre à 15 heures, laquelle s'est tenue en l'absence du directeur Général de la société LES LAURIERS, empêché, révèlent que ledit rapport est contradictoire, l'appelant ayant été mis dans les conditions pour prendre part aux opérations d'expertise ;

Pour l'intimé, la société LES LAURIERS a acquiescé à ce rapport dans la mesure où elle n'a pas fait d'observation bien que le tribunal l'ait soumis aux observations des parties, et qu'elle n'a en sus, sollicité aucune contre-expertise ; il fait noter d'ailleurs que cette expertise ne fonde aucun droit et est venu simplement éclairer le tribunal pour trancher le litige ;

En outre, et contrairement aux allégations de l'appelante, poursuit l'intimé, les différentes correspondances demeurées sans suite, constituent les preuves que l'appelante n'a jamais tenu ses engagements, tandis que les procès-verbaux en date du 16 avril 2015 et 22 septembre 2017 prouvent bien la réalisation par lui, des travaux qui incombent initialement à celle-ci et qui ne sont pas de convenance personnelle ;

C'est pourquoi, il prie la Cour de confirmer en toutes ses dispositions le jugement querellé ;

SUR CE

EN LA FORME

Considérant que l'appel de la société LES LAURIERS relevé dans le respect des prescriptions légales, est recevable ;

L'intimé ayant conclu par l'entremise de son conseil, la décision rendue est contradictoire ;

AU FOND

Considérant que la société LES LAURIERS fait grief au tribunal, de s'être fondé, pour la condamner au paiement de la somme de 7 000 000 francs, sur les conclusions du rapport d'expertise alors qu'il n'est pas contradictoire, en ce qu'elle n'a pas été conviée aux travaux de l'expert et n'a pu ainsi faire ses observations ;

Que pour sa part, l'intimé estime au contraire, que ce rapport est contradictoire, car l'appelante qui a été contactée téléphoniquement par l'expert pour convenir d'une visite des lieux, tel qu'il apparaît des mentions dudit rapport, a été donc mise dans les conditions de participer aux opérations d'expertise ; qu'il prétend, qu'en s'abstenant de faire ses observations sur ledit rapport bien qu'invitée à le faire par le tribunal, et en ne sollicitant pas en outre une contre-expertise, l'appelante a dès lors acquiescé à ce rapport ;

Considérant que le rapport d'expertise n°34/12/2017 en date du 05 janvier 2018 établi par monsieur Tanoh Kacou Guillaume expert immobilier énonce :

« Afin de mener à bien notre mission, nous avons

contacté par voie téléphonique Monsieur EPONON d'une part et monsieur ASSALE, Directeur Général de la société les Lauriers, d'autre part, de manière à convenir ensemble d'une visite des lieux le jeudi 28 décembre 2017 à 15 heures.

Monsieur ASSALE, empêché n'a pu prendre part à ladite visite qui s'est déroulée en présence de monsieur EPONON, assisté de son conseil. »

Considérant que selon l'article 74 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *l'expert procède à ses opérations, les parties dûment appelées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception* »...

.....Il mentionne la présence ou l'absence des parties et reproduit leurs déclarations .. ;

Considérant qu'il ressort de ces dispositions, que l'expert est tenu de convoquer les parties par écrit, pour leur permettre de prendre part à ses opérations ; que cependant, l'expertise est contradictoire, si bien qu'effectivement convoquées, elles n'y participent pas ;

Que dès lors, l'expert qui constate comme en l'espèce, l'absence d'une partie qui n'a pas été convoquée dans les formes prescrites, doit avant d'exécuter sa mission, lui adresser une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou une convocation écrite laissant trace de la réception effective par l'intéressé ;

Qu'il s'ensuit, que les investigations techniques de l'expert effectuées hors la présence d'une partie, en l'occurrence, la société Les LAURIERS, qui conteste avoir été appelée et dont aucune preuve de sa convocation n'est avérée, confèrent à l'expertise un caractère non contradictoire ;

Considérant pour autant, que bien que non contradictoire, il est admis qu'un tel rapport constitue un document pouvant être retenu quand il est corroboré par d'autres éléments du dossier et que les constatations qu'il renferme, peuvent servir de fondement à la décision du juge; que de même, le juge peut utiliser ce rapport à titre de renseignement dès lors qu'il vient à l'appui d'autres éléments et n'est pas combattu par la preuve contraire ;

Or, considérant qu'il est acquis, que les parties ont convenu dans leur contrat de réservation en date du 1^{er} juin 2007, « *que les travaux de finition (plomberie et appareillages sanitaires et des appareillages*

électriques, peinture, pose des nacos, carrelage etc....) différés en raison des risques de vols, seront réalisés par les LAURIERS dans un délai maximum d'un mois après la pré-réception, la remise des clés, et de l'attestation de propriété au réservataire ; »

Qu'il apparait des courriers versés au dossier, qu'après avoir intégré la villa, l'intimé a maintes fois interpellé son cocontractant quant au respect de ses engagements d'effectuer les travaux de finition tels qu'arrêtés dans le contrat des parties ;

Considérant que l'examen des procès-verbaux de constat en date des 16 avril 2015 et 22 septembre 2017, révèle que les travaux effectués dans la villa de monsieur EPONON Martin Dominique, correspondent bien aux travaux de finition tels que décrits plus haut et qui étaient à la charge de la société immobilière ;

Que celle-ci se borne à alléguer de l'absence d'un état initial de la villa pour qualifier les travaux en cause, de travaux de convenance personnelle, sans offrir de rapporter la preuve de l'exécution par elle, de ses obligations issues du contrat de réservation ;

Que les conclusions de l'expert, non sérieusement contestables et qui ne sont du reste, pas contestées par l'appelant, indiquent aussi clairement, que les travaux dont s'agit objet de l'expertise, sont bien ceux qui incombait à la société immobilière au titre du contrat de réservation et qui ont été finalement réalisés par l'intimé de sorte qu'il n'y a aucune confusion entre ces travaux avec ceux de modification du plan initial à la charge de l'intéressé ;

Qu'il s'ensuit que ces travaux ayant été exécutés par l'intimé en lieu et place de l'appelante, qui partant, a failli à ses obligations contractuelles, en n'exécutant pas lesdits travaux de finition, doit être condamnée à en supporter le coût, que l'expertise a pu évaluer à la somme non discutée de 7 000 000 francs ;

Qu'il y a lieu par conséquent, par motifs propres et adoptés, de confirmer le jugement attaqué qui a fait droit à la demande en paiement rectifiée à la baisse sur la base du rapport de l'expert, en condamnant la société LES LAURIERS à payer la somme susdite à l'intimé ;

Considérant enfin, que la disposition du jugement relativement à la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 5 000 000 francs à titre de dommages-intérêts, n'a pas été critiquée et procède au

demeurant d'une bonne application de la loi ;

Qu'il convient d'approuver et confirmer en définitive en toutes ses dispositions, le jugement querellé;

Sur les dépens

Considérant que l'appelante ayant succombé en ses demandes, il lui faut supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

En la forme

Reçoit la société LES LAURIERS en son appel relevé du jugement contradictoire n° RG 3800/2017 rendu le 31 janvier 2018 par le tribunal de commerce d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris ;

Condamne la société LES LAURIERS au dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier.

_____SUIVENT LES SIGNATURES_____

ENREGISTRE AU PLATEAU le 28 FEVRIER 2019
REGISTRE A.J. VOL 45 F° 18
N° 347 BORD 144/25
RECU : VINGT QUATRE MILLE FRANCS CFA
LE CHEF DE DOMAINE, DE L'ENREGISTREMENT
ET DU TIMBRE

