Gratis

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°756/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 11/04/2018

Affaire :

MONSIEUR DIALLO MAMADOU

MADAME SIW DÖRTE DIALLO

(SCPA MAR BONNY ALLEY & ASSOCIES)

C/

SOCIETE DE BATIMENT ET IMMOBILIER EN COTE D'IVOIRE dite BATIM-CI

(SCPA DIRABOU & ASSOCIES)

DECISION

Déclare monsieur DIALLO Mamadou et madame SIW Dorte DIALLO recevables en leur action;

AVANT DIRE DROIT;

Ordonne à toutes les parties la production du contrat de réservation conclu entre les époux DIALLO et la société BATIM-CI afin de vérifier si ledit contrat fait obligation à la défenderesse de livrer la villa aux demandeurs, et le cas échéant le délai prévu pour ladite livraison ;

Leur impartit un délai de 15 jours à compter de ladite décision;

Renvoie la cause à l'audience du 25 avril 2018 pour être mise en délibéré;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 AVRIL 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 11 avril 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH, TRAORE née KOUAO MARTHE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE 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 DIALLO MAMADOU, né le 1er avril 1980 à Abidjan, de nationalité française et guinéenne, demeurant à Abidjan II Plateaux Cocody, téléphone : 06 44 75 50 ;

MADAME SIW DÖRTE DIALLO, née le 07 janvier 1981 à BIELEFIELD-Allemagne, de nationalité allemande, demeurant à Abidjan II Plateaux-Cocody, téléphone : 49 85 76 02 ;

Ayant pour conseil, la SCPA MAR BONNY-ALLEY & ASSOCIES, Avocats à la cour d'Abidjan, demeurant Abidjan Jardins de la riviera, rue de la pharmacie les Elias, à l'angle du pressing NET. PLUS, ilot B, villa N°396, téléphone : 22 43 59 40, fax : 22 43 59 41 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

SOCIETE DE BATIMENT ET IMMOBILIER EN COTE D'IVOIRE dite BATIM-CI, société anonyme au capital de 110.000.000 FCFA, RCCM N° CI-ABJ-1991-B-152.801, dont le siège social est sis à Cocody Angré face au jubilé Saint Ambroise, 21 BP 1970 Abidjan 21, téléphone : 22 52 01 52, prise en la personne de son Directeur Général, monsieur Maximin DIGBEU, demeurant ès qualité audit siège;

Ayant pour conseil, la SCPA DIARABOU & ASSOCIES, Avocats à la cour y demeurant II Plateaux, lot 16, villa N° 108, route de la polyclinique des II Plateaux, 1ere à droite, en face du jardin municipal, téléphones : 22 41 84 76/ 09 74 39 70, fax : 22 41 03 25 ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 28 février 2018, l'affaire a été appelée;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH et la cause a été renvoyée au 28 mars 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°421/2018 ;

A l'audience du 28 mars 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 11 avril 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

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 en date du 12 février 2018 de maitre N'DA Ezoa Coco Nathalie, Huissier de justice près le tribunal de première instance d'Abidjan, monsieur DIALLO Mamadou et madame SIW Dorte DIALLO ont fait servir assignation à la Société de Bâtiment et Immobilier en Côte d'Ivoire dite BATIM-CI, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 28 février 2018, aux fins d'entendre :

- Dire que la Société de Bâtiment et Immobilier en Côte d'Ivoire dite BATIM-CI n'a pas exécuté son obligation contractuelle
- Constater le retard de livraison du bien immeuble et dire qu'une telle situation leur cause un préjudice
- Condamner la Société de Bâtiment et Immobilier en Côte d'Ivoire dite BATIM-CI à leur payer la somme de vingt-cinq millions de francs (25.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi ;
- Prononcer l'exécution provisoire de la décision ;
- Condamner la Société de Bâtiment et Immobilier en Côte d'Ivoire dite BATIM-CI aux dépens, distraits au profit de la SCPA MBA et associés, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de leur action, monsieur Mamadou DIALLO et madame SIW Dorte DIALLO exposent que dans le cadre d'une opération immobilière dénommée « Projet Star Building 3&4 », ils ont conclu avec la société de construction et de promotion immobilière dite BATIM-CI, un contrat de réservation portant sur un logement de quatre (04) pièces d'une superficie de 106 m2, une place de parking et une cave de 20 m2, pour un coût de soixante-trois millions cent vingt-cinq mille francs (63.125.000 F) CFA ,

Ils font remarquer qu'ils ont fait un apport initial de seize millions cinq cent mille francs (16.500.000 F) CFA et ont convenu avec la défenderesse d'un échéancier pour des versements mensuels d'un million deux cent soixante-quinze mille francs (1.275.000 F) CFA;

Ils indiquent qu'ils ont versé à la société BATIM-CI, la somme totale de quarante-trois millions trois cent quarante mille francs (43.340.000 F) CFA sur le montant de soixante-trois millions cent vingt-cinq mille francs (63.125.000 F) CFA , représentant le coût de la maison,

Ils soulignent cependant que, malgré les paiements réguliers qu'ils ont effectués, ils ont constaté que les travaux n'ont pas évolué comme prévu dans leur contrat de réservation, au point où la société BATIM-CI n'a pas pu leur livrer la villa en février 2016, comme convenu dans leur contrat;

Ils mentionnent qu'ils l'ont interpellée sur la situation, et en réponse, celle-ci, dans un courrier du 1er mars 2016 n'a pas contesté le retard dans l'exécution des travaux, et s'est engagée à les reprendre en avril 2016 pour les achever dans un délai compris entre 15 et 18 mois ;

Ils relèvent toutefois que la défenderesse a précisé dans le même courrier qu'elle attendait le financement de partenaires, notamment, la NSIA Banque et la Banque Atlantique CI dite BACI pour terminer les travaux ;

Ils estiment qu'une telle condition n'a pas été prévue lors de la conclusion du contrat de réservation et qu'elle met en péril le délai de livraison de leur immeuble, en ce sens qu'il n'est pas certain que la Société BATIM-CI obtienne le financement attendu ;

Ils indiquent que, consciente de sa défaillance, la société BATIM-CI les a informés qu'en réparation du préjudice causé, elle les exempte du paiement des frais d'installation et de branchement de l'eau et du courant électrique qui s'élèvent à la somme d'un million cent cinquante mille francs (1.150.000 F) CFA ;

Ils allèguent cependant que ladite exonération est disproportionnée par rapport au préjudice qu'ils subissent ;

Ils font savoir qu'aux termes de l'article 1583 du code civil la vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'est pas encore été livrée ni le prix payé ;

Ils relèvent qu'ils sont liés à la société BATIM-CI par un contrat de promotion immobilière et que celle-ci n'a pas respecté son obligation consistant à leur livrer la villa en février 2016, alors qu'ils

ont respecté les échéances de paiement ;

Ils ajoutent que cette situation leur a causé un préjudice du fait qu'ils ont procédé à divers versements de somme d'argent qu'ils ont entièrement immobilisé et affecté au paiement du prix d'acquisition de la villa ;

Ils allèguent qu'ils se sont ainsi privés de la jouissance de leurs fonds et des fruits que lesdits fonds auraient pu générer s'ils avaient été placés;

Ils soutiennent que depuis le mois de février 2016, délai initial prévu pour la livraison des travaux jusqu'au mois d'octobre 2017, nouvelle date de livraison proposée par la défenderesse, ils ont déboursé au minimum la somme de vingt millions de francs (20.000.000 F) CFA au titre du paiement des loyers, alors qu'ils espéraient être dans leur propre appartement et consacrer ce montant au règlement du solde de l'appartement pour lequel ils se sont portés acquéreurs;

Pour toutes ces raisons, ils demandent que le tribunal, conformément aux dispositions de l'article 1611 du code civil condamne la société BATIM-CI à leur payer la somme de vingt-cinq millions de francs (25.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi,

En réaction, la société BATIM-CI soutient que les époux DIALLO ont souscrit au projet de construction immobilière sus indiqué, en se portant réservataires des lots 20 et 318 du programme dénommée « Projet Star Building 3&4 » ;

Elle fait valoir toutefois qu'en raison des difficultés financières qu'elle a traversées, ledit programme n'a pu être livré courant février 2016 comme convenu,

Elle fait observer que face à ce retard, les demandeurs lui ont adressé une correspondance à laquelle elle a réagi en leur proposant un nouveau délai de livraison;

Elle soutient que les époux DIALLO ont refusé ladite proposition, ainsi, elle leur a remboursé intégralement le montant qu'ils lui ont versé au titre de la réservation;

Elle relève que les dispositions de l'article 41 de la loi n° 99-478 du 02 aout 1999 portant sur les ventes d'immeubles à construire et les promotions immobilières exigent que le contrat de promotion immobilière doit être constaté par écrit ;

Elle indique que les demandeurs ne produisant aucun écrit ne peuvent soutenir l'existence d'un contrat de promotion immobilière entre eux;

Elle argue que, contrairement à leurs déclarations, il n'a jamais existé de contrat de promotion immobilière entre eux mais, un contrat de réservation qui ne constitue pas une offre ferme de vente;

Elle en déduit qu'il pèse sur elle une obligation de réserver les locaux au profit des demandeurs, en lieu et place d'une obligation de leur délivrer le local comme ils le prétendent;

Elle en déduit que la demande en paiement de dommages et intérêts fondée sur le manquement à son obligation de délivrer doit être rejetée ;

En réponse à la réaction de la société BATIM-CI, les époux DIALLO soulignent qu'aux termes de l'article 11 de la loi n° 99-478 du 02 aout 1999 portant sur les ventes d'immeubles à construire et les promotions immobilières « *aucun versement dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement, ni aucun dépôt dans le cas d'une vente à terme autre que le dépôt de garantie intervenant lors de la souscription éventuelle du contrat préliminaire de réservation prévu à l'article 18 , ne doit être effectué avant la signature du contrat de vente* » ;

Ils poursuivent que la même loi en son article 20 dispose que « *le montant du dépôt de garantie constitué au moment de la conclusion du contrat de réservation préliminaire ne peut excéder 10% du prix prévisionnel de vente, si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an. Le pourcentage est limité à 5% lorsque le délai est compris entre un an et deux ans, aucun dépôt ne peut être exigé si le délai excède deux ans.* » ;

Ils expliquent que la société BATIM-CI, en plus de percevoir un fonds de garantie qu'elle n'aurait pas dû, a recueilli des paiements successifs, d'un montant total de quarante-trois millions trois cent quarante mille francs (43.340.000 F) CFA sur le prix de la vente de la villa et n'a pas rempli son obligation consistant à la leur livrer au plus tard courant le mois de février comme convenu ;

Ils concluent que la défenderesse, contrairement à ses dires ne s'est pas comportée à leur égard comme un simple réservant;

S'agissant des dommages et intérêts, ils allèguent que la société BATIM-CI, ayant pris un engagement qui constitue une obligation de faire a eu l'obligation de leur livrer dans un délai déterminé une maison et que n'ayant pas obtenu ladite maison, il sont en droit de réclamer des dommages et intérêts conformément aux dispositions de l'article 1142 du code civil qui dispose que « *toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur* » ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BATIM-CI a été assignée en son siège social et 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 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, les demandeurs sollicitent que le tribunal condamne la Société de Bâtiment et Immobilier en Côte d'Ivoire dite BATIM-CI à leur payer la somme de vingt-cinq millions de francs (25.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

La demande n'excédant pas vingt-cinq millions de francs,
Il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur DIALLO Mamadou et madame SIW Dorte DIALLO ayant été régulièrement introduite, il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

AVANT DIRE DROIT

Monsieur DIALLO Mamadou et madame SIW Dorte DIALLO prient le tribunal de prononcer la condamnation de la Société de Bâtiment et Immobilier en Côte d'Ivoire dite BATIM-CI à leur payer la somme de vingt-cinq millions de francs (25.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts ;

Ils expliquent qu'ils sont liés à la défenderesse par un contrat de réservation en vertu duquel celle-ci s'est engagée à leur livrer une maison au plus tard courant mois de février 2016, en contrepartie du paiement de la somme de soixante-trois millions cent vingt-cinq mille francs (63.125.000 F) CFA ;

Ils soulignent qu'en dépit des paiements réguliers qu'ils ont effectués ils ont constaté que les travaux n'ont pas évolué comme prévu dans le contrat de réservation au point où celle-ci n'a pas pu leur livrer la maison en février 2016 comme convenu ;

Il en conclut qu'elle a commis une faute en ce sens qu'elle a failli à son obligation consistant à leur livrer une maison et que cette faute leur a occasionné ainsi un préjudice pour lequel ils réclament réparation;

La défenderesse s'y oppose motif pris de ce qu'il pesait sur elle une obligation de réserver les locaux au profit des demandeurs, en lieu et place d'une obligation de délivrer lesdits locaux comme le soutiennent les demandeurs ;

Elle en conclut qu'elle n'a donc pas commis de faute, pouvant justifier sa condamnation au paiement de dommages et intérêts ;

Le tribunal constate qu'alors que les époux DIALLO soutiennent que le contrat de réservation qui les lie à la défenderesse comporte une obligation pour celle-ci de leur livrer la villa litigieuse, celle-ci soutient le contraire ;

Aussi, la condamnation au paiement des dommages et intérêts étant soumise à la condition tripartite de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité, il y a lieu d'ordonner la production du contrat de réservation conclu entre les époux DIALLO et la société BATIM-CI afin de vérifier si ledit contrat fait obligation à la défenderesse de livrer la villa aux demandeurs, et le cas échéant le délai prévu pour ladite livraison ou s'il lui fait obligation de réserver les locaux aux demandeurs;

Sur les dépens

La procédure n'ayant pas encore connu une issue définitive, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en premier et dernier ressort ;

Déclare monsieur DIALLO Mamadou et madame SIW Dorte DIALLO recevables en leur action;

AVANT DIRE DROIT;

Ordonne à toutes les parties la production du contrat de réservation conclu entre les époux DIALLO et la société BATIM-CI afin de vérifier si ledit contrat fait obligation à la défenderesse de livrer la villa aux demandeurs, et le cas échéant le délai prévu pour ladite

livraison ou s'il lui fait obligation de réserver les locaux aux demandeurs;

Leur impartit un délai de 15 jours à compter de ladite décision;

Renvoie la cause à l'audience du 25 avril 2018 pour être mise en délibéré;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 JUIN 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 48
N° 1006 Bord. 342 / 61
REÇU: GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre