

KF/RAO/AE
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

**COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN**

RG N° 262/2018

**ARRÊT CONTRADICTOIRE
du 24/01/2019**

1^{ÈRE} CHAMBRE

Affaire :

LA SOCIÉTÉ RESIAM IMMOBILIER
(Cabinet GUIRO & Associés)

Contre

**1°- MONSIEUR NPKOSONG ASUQUO
EDET**

**2°- MADAME MARGARET ADAHOA
ÉPOUSE NPKOSONG**
(SCPA Klemet Sawadogo Kouadio)

ARRÊT

Contradictoire

Déclare recevables les appels principal et incident interjetés par la société RESIAM et les époux NPKOSONG ASUQUO EDET contre le jugement n° RG 1739/2017 rendu le 20 juillet 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Dit l'appel incident mal fondé ;

En déboute les époux NPKOSONG ASUQUO EDET ;

Dit l'appel principal de la société RESIAM IMMOBILIER bien fondé ;

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société RESIAM IMMOBILIER à payer la somme de trente-six millions (36.000.000) de francs CFA aux intimés ;

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU JEUDI 24 JANVIER 2019**

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

Docteur **KOMOIN François**, Premier Président de la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan ;

Madame BAÏ Z. A. D. épouse SAM et Messieurs TALL Yacouba, ATOUNGBRÉ Gérard et JEANSON Jean Claude, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **KOUTOU A. Gertrude épouse GNOU**, Greffier ;

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

ENTRE :

LA SOCIÉTÉ RESIAM IMMOBILIER, dont le siège social est situé à Abidjan Cocody 6, rue Serpente, 25 BP 893 Abidjan 25 agissant aux poursuites et diligences de son gérant Monsieur USHER Daniel Félix Honoré AHIZI KPOLE, demeurant es qualité audit siège social ;

Appelante,

Représentée et concluant par son conseil, le CABINET GUIRO & ASSOCIES, Avocat à la cour y demeurant Cocody BD de France, immeuble APPY, Esc.B, 2ème étage, 08 BP 1256 Abidjan 08, tél: 22 44 39 03 Cabguiro2007@Yahoo.fr ;

D'UNE PART ;

ET ;

Statuant de nouveau

Condamne la société RESIAM à rembourser aux époux NPKOSONG ASUQUO EDET la somme de vingt-six millions (26.000.000) de F CFA au titre du prix de réservation de la villa litigieuse ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Condamne les époux NPKOSONG ASUQUO EDET aux dépens ;

1°- MONSIEUR NPKOSONG ASUQUO EDET, né le 21 avril 1976, de nationalité nigériane, banquier, 17 BP 1141 Abidjan 17, Tél. : 59-06-34-53, demeurant à Abidjan Commune de Cocody Riviera III ;

2°- MADAME MARGARET ADAHOA ÉPOUSE NPKOSONG née le 29 juin 1976, de nationalité nigériane, banquier, 17 BP 1141 Abidjan 17, Tél. : 59-06-34-53, demeurant à Abidjan Commune de Cocody Riviera III ;

Intimés,

Représentés et concluant par leur conseil, la Société Civile et Professionnelle d'Avocats KlemetSawadogoKouadio, Avocats à la Cour, y demeurant Abidjan, commune de Cocody, Avenue Jacques AKA, villa Médecine, 08 BP 118 Abidjan 08, Côte d'Ivoire, Téléphone: + 225-22-40-06-00/télécopie: + 225-22-40-05-00, courriel : kSk@kstavocats.com ;

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 20 juillet 2017 un jugement contradictoire N° 1739/2017 qui a :

- prononcé la résolution du contrat liant les parties ;
- condamné la société RESIAM à rembourser aux époux NPKOSONG la somme de trente-six millions (36.000.000) de F CFA au titre du prix de réservation de la villa litigieuse et à leur payer la somme de dix millions (10.000.000) de F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- débouté les époux NPKOSONG du surplus de leurs demandes ;
- ordonné l'exécution provisoire de la décision ;

- condamné la société RESIAM aux dépens ;

Par exploit du 02 novembre 2018 de Maître ASSEMAIN Agaman, huissier de justice à Abidjan, la société RESIAM IMMOBILIER a interjeté appel du jugement susénoncé et a assigné les époux NPKOSONG à comparaître par-devant la Cour de ce siège à l'audience du mardi 27 novembre 2018 pour s'entendre infirmer le jugement ci-dessus ;

Enrôlée sous le N° 262/2018 du rôle général de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 27 novembre 2018 puis renvoyée au 29 novembre 2018 devant la première chambre pour attribution ;

À cette date, une instruction a été ordonnée, confiée à Madame OUATTARA Assetou en qualité de conseiller rapporteur et la cause renvoyée au 03 janvier 2019 ; Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 31/18 du 17 décembre 2018 ;

À la date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour le 24 janvier 2019 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 02 novembre 2018, la société RESIAM IMMOBILIER a interjeté appel du jugement n° RG 1739/2017 rendu le 20 juillet 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, signifié le 1^{er} octobre 2018, dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare les époux NPKOSONG recevables en leur action ;

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résolution du contrat liant les parties ;

Condamne la société RESIAM à rembourser aux époux NPKOSONG la somme de trente-six millions (36.000.000) FCFA au titre du prix de réservation de la villa litigieuse et à leur payer la somme de dix millions (10.000.000) FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute les époux NPKOSONG du surplus de leurs demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la société RESIAM aux entiers dépens de l'instance » ;

Au soutien de son appel, la société RESIAM SARL expose que dans le cadre de ses activités de promoteur immobilier, elle a été approchée par Monsieur NPKOSONG ASUQUO EDET et Madame NPKOSONG Margaret née ADAOHA à l'effet de leur construire une villa duplex sur l'un de ses terrains ;

Elle ajoute que cette transaction a fait l'objet d'un contrat de réservation le 21 mai 2015, en exécution duquel le couple NPKOSONG a procédé au paiement de la somme de trente-six millions (36.000.000) de F CFA, perçue au titre des frais de réservation ;

Toutefois, poursuit-elle, ceux-ci n'ayant pu obtenir le reliquat de cent quarante-quatre millions (144.000.000) F CFA par crédit bancaire comme envisagé, il a été convenu de la restitution de l'acompte perçu ;

Qu'à cet effet, elle leur a remis, le 17 février 2017, la somme de dix millions (10.000.000) de F CFA, réduisant le montant initial des frais de réservation à la somme de vingt-six millions (26.000.000) F CFA ;

Elle fait grief au tribunal de commerce d'Abidjan qui, saisi par les époux NPKOSONG en paiement, l'a condamnée au remboursement de la somme de trente-six millions

(36.000.000) de F CFA correspondant aux frais de réservation de la villa et au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) de F CFA à titre de dommages et intérêts ; alors que les époux NPKOSONG, au travers de leurs écritures de première instance en date du 12 juin 2017, ont reconnu le paiement partiel de la somme de dix millions (10.000.000) de F CFA et demandé au tribunal d'en prendre acte et de ne retenir que le montant de vingt-six millions (26.000.000) de F CFA comme somme à rembourser ;

En réplique, Monsieur NPKOSONG ASUQUO EDET et Madame NPKOSONG Margaret née ADAOHA font valoir que par contrat de réservation en date du 21 mai 2015, ils ont réservé une villa de 7 pièces, bâtie sur le lot 7 de l'opération immobilière de COCODY M'BADON, d'une valeur de cent quatre-vingt millions (180.000.000) de F CFA entre les mains de la société RESIAM SARL ;

Ils soulignent qu'au cours d'une visite de chantier, Monsieur Jean Marc SAVI DE TOVE s'est présenté à eux comme étant le véritable acquéreur de cet immeuble pour en avoir payé l'intégralité du prix ; inquiets, ils ont servi une sommation en date du 06 janvier 2016 à l'appelante à l'effet d'obtenir des éclaircissements sur la situation de la villa qu'ils ont réservée; que celle-ci y a déclaré vouloir donner sa réponse par écrit, mais ne l'a jamais fait ;

Ils déclarent avoir par conséquent saisi le tribunal en procédant au préalable à une offre de règlement amiable, à laquelle la société RESIAM SARL a marqué son accord en décidant de procéder, outre le remboursement des sommes perçues, au versement d'une majoration de dix millions (10.000.000) de F CFA ;

Celle-ci n'ayant pas respecté ses engagements déclarent-ils, ils ont saisi le tribunal en vue de la voir condamner, en plus du paiement de dommages et intérêts pour préjudices économique et moral subis, au remboursement du prix de réservation de la villa litigieuse ;

Ils sollicitent de la cour de céans qu'elle donne effet au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) de F CFA en réformant le jugement susvisé sur ce point et condamne la société RESIAM SARL au paiement de la somme de vingt-six millions (26.000.000) de F CFA, au

titre du remboursement du prix de la réservation de la villa litigieuse ;

Ils sollicitent, en outre, sur appel incident, la réévaluation du montant des dommages et intérêts à eux accordés à la somme de deux cent millions (200.000.000) de F CFA pour préjudices économique et financier ;

Ils font valoir qu'ils ont dû utiliser toutes leurs économies pour le paiement du prix de la réservation de la villa, lesquelles auraient pu leur permettre de réaliser d'autres projets, dont notamment l'acquisition d'un terrain dans la commune de Cocody ; et à supposer, arguent-ils, qu'ils aient déposés cette somme sur un compte bancaire, elle aurait nécessairement produit des intérêts à leur profit ;

Ils relèvent par ailleurs que du fait de la mauvaise foi de l'appelante, ils ont subi un réel préjudice financier et économique qui continue de s'aggraver ; qu'en effet, en dépit de la décision du tribunal la condamnant au remboursement du prix de la réservation de la villa litigieuse, cette dernière ne s'est toujours pas exécutée ; ils soutiennent qu'elle a même organisé son insolvabilité, car toutes les procédures de recouvrement forcé mises en œuvre sont restées infructueuses ;

Ils précisent que contrairement aux allégations de l'appelante, Monsieur NPKOSONG ASUQUO EDET, en sa qualité de cadre de banque, avait obtenu le prêt bancaire de cent quarante-quatre millions (144.000.000) de F CFA auprès de sa banque ; qu'après avoir fait immobiliser le montant sollicité, la résolution de la vente l'a contraint à y renoncer, lui faisant perdre toute crédibilité auprès de sa hiérarchie ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les intimés ayant conclu, il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

Sur la recevabilité de l'appel

Les appels principal et incident ayant été introduits conformément à la loi, il y a lieu de les recevoir ;

Au fond

Sur le bien-fondé de l'appel principal

Considérant que l'appelante sollicite la réformation de la décision entreprise relativement à la restitution du prix de réservation qui, selon elle, n'est plus de trente-six millions (36.000.000) de F CFA, mais plutôt de vingt-six millions (26.000.000) de F CFA suite au paiement de la somme de dix millions (10.000.000) de F CFA qu'elle a effectué ;

Que, pour leur part, les intimés sollicitent de la cour de céans qu'elle fasse droit à cette demande ;

Considérant qu'aux termes de l'alinéa 2 de l'article *article 1315 du code civil* « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation » ;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces produites et notamment d'un chèque en date du 17 février 2017 que Maître AMALAMAN Olivier a reçu de la société RESIAM un chèque émis à l'ordre de NPKOSONG ASUQUO EDET d'un montant de dix millions (10.000.000) de F CFA ;

Que par ailleurs les intimés reconnaissent que ce montant leur a été remis en guise d'acompte sur la somme de trente-six millions (36.000.000) de F CFA qu'ils avaient remis à l'appelante au titre de la réservation de la villa litigieuse ;

Que dès lors, il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris sur ce point et statuant de nouveau, condamner la société RESIAM à leur payer, au titre du prix de réservation de cette villa, la somme de vingt-six millions (26.000.000) de F CFA ;

Sur le bien-fondé de l'appel incident

Considérant que les intimés qui en première instance avaient sollicité le paiement des sommes de deux cent millions (200.000.000) de F CFA à titre de dommages et intérêts pour préjudice économique et deux cent millions (200.000.000) de F CFA à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral, ayant été déboutés du premier chef et obtenu pour le second la somme de dix millions (10.000.000) de F CFA, sur appel incident, réitèrent leur demande de dommages et intérêts concernant le préjudice économique ;

Considérant que le préjudice économique et financier est celui qui affecte le patrimoine, notamment par un manque à gagner ou une perte d'argent ; Qu'il doit être établi de façon certaine et sans équivoque par des documents probants ;

Considérant toutefois qu'en l'espèce, les intimés qui sollicitent la somme de deux cent millions (200.000.000) de F CFA ne rapportent pas la preuve dudit préjudice et ne justifient pas des éléments sur lesquels ils se fondent pour l'évaluer, se contentant de suppositions et de supputations ; de sorte que le tribunal a fait une saine appréciation des faits en rejetant cette demande ;

Qu'il convient de confirmer la décision entreprise sur ce point ;

Sur les dépens

Les intimés succombant, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables les appels principal et incident interjetés par la société RESIAM et les époux NPKOSONG ASUQUO EDET contre le jugement n° RG 1739/2017 rendu le 20 juillet 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Dit l'appel incident mal fondé ;

En déboute les époux NPKOSONG ASUQUO EDET ;

Dit l'appel principal de la société RESIAM IMMOBILIER bien fondé ;

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société RESIAM IMMOBILIER à payer la somme de trente-six millions (36.000.000) de francs CFA aux intimés ;

Statuant de nouveau

Condamne la société RESIAM à rembourser aux époux NPKOSONG ASUQUO EDET la somme de vingt-six millions (26.000.000) de F CFA au titre du prix de réservation de la villa litigieuse ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Condamne les époux NPKOSONG ASUQUO EDET aux dépens ;

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

ET ONT SIGNÉ LE PREMIER PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.