

30000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3238/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 12/12/2018

Affaire :

**LA SOCIETE PRIME
CONSULTING**

(Maître SUY BI GOHORE Emile)

C/

LA SOCIETE BATIM-CI

(Cabinet FDKA)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejette l'exception de communication des pièces soulevée par la défenderesse ;

Déclare recevable l'action de la société PRIME CONSULTING ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date des 12 mai 2016 liant les parties ;

Condamne la société BATIM-CI à payer à la société PRIME CONSULTING la somme de cinquante-cinq millions six cent quinze mille (55.615.000) francs FCFA au titre de la restitution du prix d'acquisition de la villa et cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

La déboute du surplus de ses demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 DECEMBRE
2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 12 Décembre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE, EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**, Greffier;

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

LA SOCIETE PRIME CONSULTING, Société Anonyme, au capital de 10.000.000 F CFA, immatriculé au RCCM sous le numéro CI-GRDBSM-2007-B-862, dont le siège social est sis à Grand-Bassam, BP 668 GRAND-BASSAM, téléphone : 21-41-28-43, agissant aux poursuites et diligences de son Administrateur Général ;

Ayant élu domicile en l'Etude de **Maître SUY BI Gohoré Emile**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody II Plateaux, les Vallons, derrière la pâtisserie PAUL, Résidence Valérie, Appartement C 01, téléphone : 22-41-07-97 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE BATIM-CI, SA au capital de 110.000.000 F CFA, RCCM N° CI-ABJ-1991-B-152.801, ayant son siège social à Cocody Angré Face au Jubilé Saint Ambroise, 21 BP 1970 Abidjan 21, Téléphone : 22-52-01-62, Fax : 22-52-01-99, pris en la personne de son représentant légal, demeurant en cette qualité, au siège de ladite société ;

Ayant élu domicile au **Cabinet FDKA**, Avocats à la Cour, téléphone : 20-2120-31 ;

12/12/18
Cm N. Guy
1
by

08

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 20 septembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 17 octobre 2018 devant la 3^e chambre pour attribution ;

A cette date, une mise en état ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 14 novembre 2018 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 12 décembre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

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 d'huissier en date du 12 septembre 2018, la société PRIME CONSULTING a fait servir assignation à la société BATIM-CI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 20 septembre 2018, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et bien fondée;

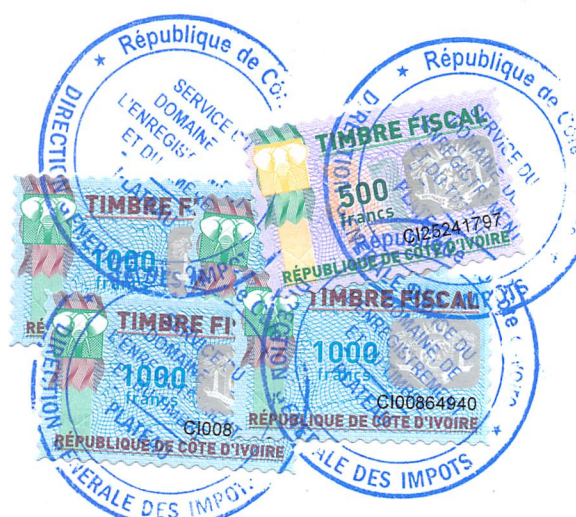
-prononcer la résiliation de plein droit du contrat qui les lie :

-condamner la société BATIM CI à lui payer les sommes de cinquante-cinq millions six cent quinze mille (55.615.000) francs CFA au titre de la restitution du prix de réservation d'une villa et dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

-condamner la société PRIME CONSULTING aux dépens ;

Au soutien de son action, la société PRIME CONSULTING explique que suivant contrat en date du 03 mars 2016, elle s'est portée acquéreur d'une villa duplex de 04 pièces formant le lot n° 0385 auprès de la société BATIM-CI, dans son programme immobilier des logements dénommé « LES RESIDENCES PALMYRE ROUTE DE



et

BASSAM » , pour un coût total de cinquante-cinq millions cent soixante-cinq mille (55.165.000) francs FCFA;

Elle ajoute qu'il a été convenu dans ledit contrat que la livraison devait se faire après paiement intégral du prix de vente ; que toutefois, dit-elle, alors qu'elle s'est acquittée de la totalité du prix, la société BATIM CI n'a pas encore débuté les travaux de construction ;

Elle souligne que, suivant courriers en date des 10 décembre 2017 et 03 mars 2018, cette dernière lui a notifié une augmentation du coût de la villa à hauteur de dix-neuf millions trois cent quatre-vingt-cinq mille (19.385.000) FCA ;

Elle fait savoir qu'en réponse, par correspondance du 21 mars 2018, elle a contesté cette augmentation unilatérale et a sollicité le remboursement intégral de la somme versée pour l'acquisition de la villa ;

Elle allègue que la société BATIM CI a marqué son accord à condition d'avoir une nouvelle réservation avec un apport initial équivalent au montant du versement qu'elle a effectué, ce qu'elle a refusé ;

Elle relève que cette attitude de la défenderesse lui cause un préjudice en ce sens que la somme versée pour l'acquisition de la villa aurait pu être utilisée à des fins lucratives ;

Elle fait remarquer en plus, qu'alors qu'elle a tout mis en œuvre pour prendre possession de la villa en mars 2018 pour s'y installer, elle continue de supporter des charges locatives ;

Pour toutes ces raisons, elle prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat qui la lie à la défenderesse et de la condamner à lui payer les sommes de cinquante-cinq millions six cent quinze mille (55.615.000) francs FCFA au titre de la restitution du prix d'achat d'une villa et dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 du code civil ;

En réplique, la société BATIM-CI soulève in limine litis l'exception de communication de pièce aux motifs que la demanderesse n'a pas produit le contrat de réservation ;

Au fond, elle fait remarquer qu'il ne ressort nullement de l'attestation de réservation produite par la demanderesse qu'ils ont convenu d'une date de livraison ferme insusceptible de révision et que cette dernière ne rapporte donc pas la preuve qu'elle a manqué une quelconque obligation ;

Elle allègue qu'il ressort du contrat qui les lie que la société PRIME CONSULTING s'est engagée sans possibilité de révocation de son engagement et qu'elle avait la possibilité d'augmenter le prix de vente de la villa en cas d'augmentation des coûts des matériaux de

construction ;

Elle poursuit qu'il résulte dudit contrat que la villa devait être livrée dans le courant de l'année 2018, soit entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018 et en déduit que le délai de livraison n'est pas arrivé à son terme ;

Elle relève en outre qu'ils ont convenu que le remboursement de la somme versée n'interviendra qu'après revente de la villa à un nouvel acquéreur et encaissement du prix par elle, ce après déduction de l'indemnité d'immobilisation ;

Elle poursuit que dès mars 2018, alors que les travaux ont commencé la société PRIME CONSULTING s'est désistée du programme motif pris de l'augmentation du prix de la villa et qu'une telle attitude constitue une rupture fautive ;

Elle soutient qu'en procédant à l'augmentation du prix de la villa en raison de l'augmentation du coût des matériaux de construction et du fait de l'Etat qui n'a pas accompli ses obligations de viabilisation des terrains urbains, elle n'a pas commis de faute ;

Pour toutes ces raisons, elle demande tribunal de débouter la demanderesse de toutes ses prétentions ;

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BATIM-CI 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 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur l'exception de communications de pièces

La défenderesse soulève l'exception de communication de pièces au motif que le contrat de réservation du 12 mai 2016, évoqué par la demanderesse, liant les parties, ne lui a pas été communiqué ;

Selon l'article 120 du code de procédure civile commerciale et administrative, « *l'exception de communication de pièces a pour but d'exiger que soient communiqués à la partie qui la soulève les pièces sur lesquelles la partie adverse entend fonder sa demande en défense* »

En l'espèce, le contrat de réservation sus évoqué a été communiqué à la défenderesse ;

Il y a lieu de rejeter l'exception soulevée ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la société PRIME CONSULTING a été initiée suivant la forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la résiliation du contrat liant les parties

La société PRIME CONSULTING prie le tribunal d'ordonner la résiliation du contrat qui la lie à la société BATIM-CI au motif qu'elle n'a pas respecté les obligations mises à sa charge ;

Le tribunal rappelle qu'en droit processuel, la résiliation comme la résolution d'un contrat met un terme au lien contractuel et cette rupture constitue une sanction prononcée par le juge pour inexécution par l'une d'elles de ses obligations résultant du contrat ;

Toutefois, la résiliation se concevant pour les contrats à exécution successive, il y a lieu en l'espèce, d'analyser la fin dudit contrat sollicitée par la demanderesse, en une résolution, les parties étant liées par un contrat de vente située dans la catégorie des contrats synallagmatiques à exécution spontanée ;

Et aux termes de l'article 1184 du code civil dispose 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.» ;

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 si l'autre en fait la demande par voie de justice ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse des pièces du dossier, notamment l'attestation de réservation du 03 mars 2016 ainsi que le contrat de réservation du 12 mai 2016 que la demanderesse a souscrit à la promotion immobilière initiée par la défenderesse;

Il n'est pas non plus contesté à l'analyse des mêmes pièces, notamment les reçus de versement produits au dossier ainsi que des déclarations non contestées de la demanderesse que la société BATIM-CI a perçu au titre de la réservation, la somme de cinquante-cinq millions six cent quinze mille (55.615.000) francs FCFA représentant le coût total du logement, exigé par la défenderesse ;

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;

Toutefois, la défenderesse a soumis la livraison de la villa prévu pour l'année 2018 au paiement de la somme supplémentaire de dix-neuf millions trois cent quatre-vingt-cinq mille (19.385.000) FCA au motif que le coût des matériaux a augmenté, se fondant sur l'article I du contrat qui les lie ;

Il ressort dudit article que *"le réservant se réserve expressément la possibilité de réajuster ultérieurement les prix en cas d'augmentation des prix des matériaux de construction..."* ;

Toutefois, la défenderesse quoiqu'ayant soumis la livraison de la villa à l'augmentation des matériaux de construction ne rapporte pas la preuve de la hausse du prix desdits matériaux, conformément à l'article 1315 du code civil qui fait obligation à la partie qui invoque un fait d'en rapporter la preuve ;

Il s'en induit que le non-respect par la défenderesse de son obligation de livraison lui est imputable ;

Dans ces conditions, la défenderesse n'ayant pas exécuté sa part d'obligation, il y a lieu, en application du texte précité, de dire ce chef de demande de la société PRIME CONSULTING bien fondé et de

prononcer la résolution du contrat liant les parties ;

Sur la demande en paiement de la somme versée entre les mains de la défenderesse

La demanderesse sollicite que le tribunal condamne la société BATIM-CI à lui rembourser la somme de cinquante-cinq millions six cent quinze mille (55.615.000) francs FCFA qu'elle lui a versée au titre du contrat les liant ;

En l'espèce, il est constant que la demanderesse a versé à la société la société BATIM-CI la somme totale de cinquante-cinq millions six cent quinze mille (55.615.000) francs FCFA pour l'acquisition d'une villa ;

Dans ces conditions, le contrat liant les parties ayant été résolu, celles-ci devront se restituer les prestations qu'elles se sont faites en exécution dudit contrat ;

En conséquence, il y a lieu de dire la demanderesse également bien fondée en ce chef de demande et de condamner la société BATIM-CI CERISIER HOLDING à lui restituer la somme de cinquante-cinq millions six cent quinze mille (55.615.000) francs FCFA réclamée ;

Sur les dommages intérêts

La société PRIME CONSULTING demande au tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages- et intérêts pour le préjudice subi ;

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 été sus jugé que la défenderesse n'a pas livré à la demanderesse la villa pour laquelle elle a reçu la somme de cinquante-cinq millions six cent quinze mille (55.615.000) francs FCFA ;

Un tel manquement est constitutif de faute contractuelle ;

La demanderesse explique qu'elle a subi un préjudice puisque la

67

somme versée pour l'acquisition de la villa aurait pu être utilisée à des fins lucratives et, qu'alors qu'elle a tout mis en œuvre pour prendre possession de la villa en mars 2018 pour s'y installer, elle continue de supporter des charges locatives ;

Il s'en induit manifestement que ce sont les agissements de la défenderesse qui lui ont occasionné un préjudice ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire ce chef de demande de la société PRIME CONSULTING partiellement fondé et de condamner la défenderesse à lui payer la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages intérêts;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre à la demanderesse de rentrer dans ses fonds qui sont indument détenus par la société BATIM CI ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

05

Rejette l'exception de communication des pièces soulevée par la défenderesse ;

Déclare recevable l'action de la société PRIME CONSULTING ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date des 12 mai 2016 liant les parties ;

Condamne la société BATIM-CI à payer à la société PRIME CONSULTING la somme de cinquante-cinq millions six cent quinze mille (55.615.000) francs FCFA au titre de la restitution du prix d'acquisition de la villa et cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

La déboute du surplus de ses demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la défenderesse 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. /.



1,5% x 5000 000 = 75000
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 12 FEV 2019
REGISTRE A.J. Vol... 45... F°... 13
N°... 207... Bord... 98...
DEBET : cinquante cinq millions francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre