

30 00
7E

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1820/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 18/07/2018

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 18 Juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, COULIBALY ADAMA et EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

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

Madame PINTO VICTORINE EDOUARD, née le 28 mars 1958 à Dakar, de nationalité ivoirienne, Gouvernante, demeurant en Corse, domiciliée à Abidjan Cocody, 22 BP 273 Abidjan 22 ;

Ayant pour conseil, Maître **KOUADIO KOUADIO ALEXANDRE**, Avocat à la cour y demeurant Abidjan Cocody Riviera Golf, rue des Jardins, immeuble MAELY, 3^e étage, porte 20 BP 2028 Abidjan 25 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

La société CERISIER HOLDING SA, au capital de 50.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan plateau, avenue Noguès, immeuble la Prévoyance, bâtiment B, 2^e étage, porte 1, téléphone : 20 22 50 59/ 20 00 71 52, prise en la personne de son Directeur Général, monsieur Adou Yapi Come Alesia, domicilié au dit siège ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 16 mai 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 25 mai 2018 pour représentation régulière;

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge TANO A ; Isabelle épouse DIAPPONON et la cause a été renvoyée au 27 juin 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 858/2018 ;

Affaire :
Madame PINTO Victorine Edouard
(Maitre **KOUAKOU Kouadio Alexandre**)

C/
La société CERISIER HOLDING

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable, l'action de madame PINTO Victorine Edouard ;

L'y dit partiellement fondée;

Prononce la résolution du contrat de réservation la liant à la société CERISIER HOLDING ;

Condamne la société CERISIER HOLDING à lui payer la somme de huit millions de francs (8.000.000 F) CFA à titre de remboursement du montant à elle versée pour l'acquisition de deux villas dans son programme immobilier, dénommé « CITE LES MERVEILLES », sis à Cocody Angré la Djibi ;

La déboute du surplus de ses demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours, relativement à la résolution du contrat et au paiement de la somme de huit millions de francs (8.000.000F) CFA ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.



11 10 18
Cm
AC 102018
1

858/2018 ;

A l'audience du 27 juin 2018, la cause a été mis en délibéré au 18 juillet 2018;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Oùï le demandeur en ses prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'Huissier de justice en date du 18 avril 2018, madame PINTO Victorine Edouard a fait servir assignation à la société CERISIER HOLDING d'avoir à comparaître le 16 mai 2018, devant le Tribunal de céans, aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée ;

- Prononcer la résiliation du contrat de réservation de logement économique par achat direct du 07/05/2015, conclu avec la société CERISIER HOLDING en vue de l'acquisition de deux villas;

- Condamner la défenderesse à lui rembourser la somme de huit millions (8.000.000) F CFA qu'elle lui a versé comme apport initial pour l'acquisition desdites villas ;

- Condamner la société CERISIER HOLDING à lui payer la somme de huit millions de francs (8.000.000 F)CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision;

- Condamner la société CERISIER HOLDING SA aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître KOUADIO Kouadio Alexandre, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de son action, madame PINTO Victorine Edouard expose que, le 12 février 2015, elle a conclu avec la société CERISIER HOLDING un contrat de réservation portant sur deux (02) logements économiques de trois(03) pièces chacun, dans le cadre de son programme immobilier dénommé « CITE LES MERVEILLES » sis à Cocody Angré la Djibi ;

Elle ajoute que, conformément aux termes dudit contrat, outre les

frais de dossiers de constitution des dossiers qui s'élèvent à trois cent vingt mille (320 000 F) CFA, soit cent soixante mille francs par villa, elle a effectué un paiement de huit millions (8.000.000 F) CFA, comme acompte sur le prix de vente des villas, fixé à onze millions neuf cent soixante-dix mille francs (11.970.000 F) CFA par villa;

Elle allègue que la défenderesse s'est engagée à effectuer les travaux sur une période de trente-six (36) mois, et à livrer les villas au quatrième trimestre de l'année 2016;

Toutefois, poursuit-elle, suite à la suite de plusieurs visites sur le site, elle a constaté que le programme n'a pas démarré;

Elle argue que le 1er février 2017, elle a adressé un courrier à la société CERISIER HOLDING SA à l'effet de procéder au remboursement de l'acompte qu'elle lui a versé et qu'en réponse, ladite société, alors qu'une telle disposition n'a pas été convenue lui a signifié qu'elle n'allait lui restituer le montant réclamé qu'à la condition de trouver un autre acquéreur à même de racheter ses contrats;

Elle souligne qu'à l'effet de parvenir à une résolution amiable du litige qui les oppose, elle a adressé à la défenderesse, le 12 février 2018, une correspondance qui est demeurée sans suite ;

Elle fait valoir que la société CERISIER HOLDING n'a pas honoré ses engagements et que cette situation lui cause un énorme préjudice qui s'accroît de jour en jour et qui doit être réparé;

Pour toutes ces raisons, elle sollicite que le tribunal ordonne la résiliation du contrat la liant à la société CERISIER Holding et sa condamnation à lui payer les sommes de huit millions (8.000.000F) CFA au titre du remboursement de son acompte et huit millions de francs à titre de dommages et intérêts, en application de l'article 1147 du code civil;

La société CERISIER HOLDING n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société CERISIER HOLDING a été assignée en son siège social

mais elle n'a ni comparu ni fait valoir ses moyens de défense;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

L'article 10 de la loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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 CFA 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 CFA. »*

En l'espèce, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat de réservation de logements économiques par achat direct du 07/05/2015 conclu avec la défenderesse;

- La condamner au remboursement de la somme de huit millions (8.000.000) F CFA par elle effectué entre ses mains au titre de l'acompte pour l'acquisition desdites villas ;

- La condamner à lui payer la somme de huit millions de francs (8.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

Le demande en résiliation étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame PINTO Victorine Edouard a été initiée suivant les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en résolution

La demanderesse sollicite la résiliation du contrat la liant à la société CERISIER HOLDING 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;

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 ressort des pièces du dossier, notamment de la fiche de souscription de la société CERISIER HOLDING en date du 12 février 2015, signée par madame PINTO Victorine Edouard, que la demanderesse a souscrit à la promotion immobilière initiée par la défenderesse;

Il ressort également des reçus de caisse en date des 07 mai 2015, 1^{er} juin 2015 et 02 juillet 2015, produits aux débats que la défenderesse a perçu de madame PINTO Victorine Edouard, la somme de huit millions de francs (8.000.000F) CFA, soit quatre millions sept cent quatre-vingt-huit mille francs (4.788.000 F)CFA, représentant les frais de souscription au-delà du montant de 20% du coût du logement exigé par la défenderesse comme apport initial ;

Il n'est pas non plus contesté que ladite somme a été versée pour la réservation de deux logements au sein de l'opération immobilière sus indiquée ;

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 constant comme provenant des pièces au dossier, notamment, les courriers des 1^{er} février 2017 et 12 février 2018 que la défenderesse qui a promis livré les maisons dans le quatrième trimestre de l'année 2016, n'avait pas encore entamé les travaux de construction aux différentes dates sus indiquées;

Il s'ensuit que la défenderesse a manqué à son obligation consistant à livrer à la demanderesse les maisons dans le quatrième trimestre de l'année 2016, alors que celle-ci a versé entre ses mains la somme de huit millions de francs (8.000.000 F)CFA, à titre de frais de souscription;

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 madame PINTO Victorine Edouard 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 CERISIER HOLDING à lui rembourser la somme de huit millions de francs (8.000.000 F) CFA 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 CERISIER HOLDING la somme totale de huit millions de francs (8.000.000 F) CFA

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 CERISIER HOLDING à lui restituer la somme de huit millions de francs (8.000.000 F)CFA réclamée ;

Sur la demande en paiement de dommages intérêts

La demanderesse sollicite la condamnation de la société CERISIER HOLDING à lui payer la somme de huit millions de francs (8.000.000 F)CFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice qu'elle subit du fait du défaut de réalisation du projet de

construction auquel elle a souscrit ;

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 les demandeurs 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 les villas pour lesquels elle a reçu de la demanderesse la somme totale de huit millions de francs (8.000.000 F) CFA ;

Un tel manquement est constitutif de faute contractuelle ;

Toutefois, la demanderesse n'a pas justifié le préjudice qu'elle subit du fait de ce manquement ;

Les conditions de la responsabilité contractuelles étant cumulatives,

Il ya lieu de dire qu'elles ne sont pas réunies en l'espece

En conséquence, il y a lieu de dire cette demande de madame PINTO Victorine Edouard mal fondée et de l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Madame PINTO Victorine Edouard 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 CERISIER HOLDING ;

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

Sur les dépens

La société CERISIER HOLDING succombant ainsi, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare recevable, l'action de madame PINTO Victorine Edouard ;

L'y dit partiellement fondée;

Prononce la résolution du contrat de réservation la liant à la société CERISIER HOLDING ;

Condamne la société CERISIER HOLDING à lui payer la somme de huit millions de francs (8.000.000 F) CFA à titre de remboursement du montant à elle versée pour l'acquisition de deux villas dans son programme immobilier, dénommé « CITE LES MERVEILLES », sis à Cocody Angré la Djibi ;

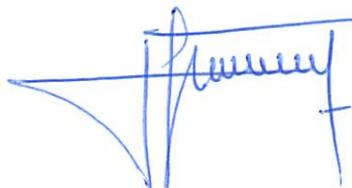
La déboute du surplus de ses demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours, relativement à la résolution du contrat et au paiement de la somme de huit millions de francs (8.000.000F) CFA ;

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. /.



n° 00282743

O.F. 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 07 SEPT 2018
REGISTRE A. Vol. 44 F° 70.
N° 1482 Bord 504
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

