

pour voir 20 sur 160119

200  
ME  
AM

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----  
RG N°4025/2017  
-----  
JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 11/04/2018

**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 :

Affaire :

**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 ;

**Madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA**  
**(SCPA BAMBAOULE-DOUMBIA & Associés)**

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

C/

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

**La société Les Lauriers**

**Madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA**, née le 28 mars 1983 à Yopougon, Ingénieure commerciale de nationalité ivoirienne domiciliée à Abidjan Cocody ;

**(Maître TOURE NEYEBOULMAN Sosthène)**  
-----

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Demanderesse comparant et concluant par le canal de son conseil la SCPA BAMBAOULE-DOUMBIA et Associés, Avocats à la Cour, y demeurant Abidjan Cocody II- Plateaux, Opération Aghien, Villa basse, derrière la mosquée d'Aghien, villa 320, 02 BP 965 Abidjan 02, téléphone : 22 42 94 99, Fax. : 22 42 94 79;

Déclare madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA recevable en son action ;

D'une part,

L'y dit bien fondée ;

Et

Condamne la société les Lauriers à lui payer les sommes de dix-huit millions cent quarante-quatre mille francs (18.144.000F) CFA, représentant le coût d'achèvement des travaux de sa villa de type duplex, quatre (4) pièces, bâtie sur le lot D-209, au sein de l'opération dénommée " LAURIERS 15", à Cocody riviera Palmeraie et de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

**La société Les Lauriers**, société à responsabilité limitée, au capital de 200.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan KM8, Boulevard Valery Giscard d'Estaing, 18 BP 2384 Abidjan 18, prise en la personne de son représentant légal ;

Condamne la société les Lauriers aux dépens de l'instance.

Défenderesse comparant et concluant par les soins de son conseil Maître TOURE NEYEBOULMAN Sosthène, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 2 Plateaux, Carrefour Duncan, Route du Vallon, après le HCR, cité SIDECI, 1<sup>ère</sup> ruelle à droite, société ACTED, 01 BP 1021 Abidjan 01, téléphones : 22 52 05 85/08 01 70 46 ;

D'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 17 novembre 2017, l'affaire a été appelée à cette date puis renvoyée au 22 novembre 2017 devant la 3<sup>ème</sup> chambre A pour attribution;

Le tribunal a ordonné une mise en état confiée au juge TANO A.



29/11/18 1  
L'arrêté

Isabelle épouse DIAPPONON et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 27 décembre 2017 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 1363/2017 ;

A l'audience du 27 décembre 2017 la cause a été mise en délibéré pour décision avant dire droit être rendue le 10 janvier 2018 ;

A cette date, la cause a été renvoyée au 07 puis 28 février 2018 pour le dépôt du rapport d'expertise et au 14 et 28 mars 2018 pour le même motif ;

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

Advenue cette audience, le Tribunal a vidé son délibéré.

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Oùï 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 09 novembre 2017, madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA a fait servir assignation à la société Les Lauriers, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 17 novembre 2017, aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Condamner la société les Lauriers à lui payer les sommes de dix-huit millions cent quarante-quatre mille francs (18.144.000 F) CFA correspondant au coût des travaux d'achèvement de la villa et de trois millions de francs (3.000.000F) CFA à titre de dommages et intérêts;

- Condamner la défenderesse aux dépens de l'instance;

Par jugement avant dire droit n°4025/2018 du 10 janvier 2018, le tribunal de céans a ordonné une contre-expertise immobilière à l'effet de déterminer la nature des travaux effectivement réalisés par la défenderesse suite aux recommandations du premier expert, d'en évaluer le coût, de préciser la nature et le montant des travaux restant à réaliser pour rendre la villa litigieuse habitable et de donner tous autres renseignements permettant de régler le litige;

Par courrier en date du 19 mars 2018, reçu le 23 mars 2018 par les

conseils des deux parties, Monsieur MBENGUE ABDOULAYE RACINE, du cabinet CARMEX, l'expert désigné a fait savoir que les représentants de la société les Lauriers n'ont pas daigné honorer de leur présence à la convocation aux deux séances contradictoires respectivement organisées à son cabinet les 22 février et 06 mars 2018 ;

Il a ajouté que lors de son déplacement sur le site avec le conseil de la société les Lauriers et madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA, la visite du logement n'a pu se faire à cause des portes fermées dudit logement ; les clés étant détenues par la défenderesse ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

Les questions de forme ayant été réglées par le jugement avant dire droit n°4025/2018 du 10 janvier 2018, il y a lieu de s'y référer;

#### **AU FOND**

#### **Sur la demande en paiement du coût d'achèvement des travaux de la villa**

Madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA demande la condamnation de la société les Lauriers à lui payer la somme de dix-huit millions cent quarante-quatre mille francs (18.144.000F) CFA, représentant le coût total des travaux restant à effectuer pour mettre sa villa en état d'être habitée, soit dix millions trois cent soixante-huit mille francs (10.368.000F) CFA représentant le coût des travaux restant à effectuer sur l'immeuble et sept millions sept cent soixante-seize mille francs (7.776.000 F) CFA pour la correction des imperfections constatées;

La défenderesse s'y oppose au motif que, contrairement aux prétentions de la demanderesse, elle a pris en compte le rapport d'expertise et a réalisé l'intégralité des travaux demandés qui consistent pour l'essentiel en des travaux de réparation et de finition dont l'expert a fixé le coût à la somme de sept millions sept cent soixante-seize mille francs (7.776.000F) CFA, qu'elle conteste d'ailleurs;

Selon elle en effet, l'expert a prescrit des travaux qui ne sont pas prévus dans le contrat la liant à la demanderesse ;

Le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier, que les parties sont liées par un contrat de réservation en date du 29 mars 2012, portant sur une villa et en vertu duquel la société les Lauriers

s'est engagée après paiement du prix d'acquisition, à procéder à un état des lieux contradictoire et à rectifier des anomalies éventuelles avant remise à la demanderesse de l'immeuble;

Il est constant que madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA a payé la somme de trente-trois millions six cent mille francs (33.600.000F) CFA, représentant le coût total de l'immeuble et que l'état des lieux contradictoire qui a été effectué entre les parties a démontré que des travaux restaient à faire ;

Les dits travaux ont été évalués à dire d'expert à la somme de dix-huit millions cent quarante-quatre mille francs (18.144.000F) CFA ;

Or, la défenderesse prétendant qu'elle a effectué les travaux réclamés, a sollicité une contre-expertise et par jugement avant dire droit n°4025/2018 du 10 janvier 2018, le tribunal de céans, faisant droit à sa demande, a ordonné une contre-expertise immobilière à l'effet de déterminer la nature des travaux effectivement réalisés par la défenderesse suite aux recommandations du premier expert, d'en évaluer le coût, de préciser la nature et le montant des travaux restant à réaliser pour rendre la villa litigieuse habitable ;

Cependant, suivant courrier en date du 19 mars 2018, reçu le 23 mars 2018 par les conseils des deux parties, monsieur MBENGUE ABDOULAYE RACINE, du cabinet CARMEX, l'expert désigné, a fait savoir que les représentants de la société les Lauriers n'ont pas daigné honorer de leur présence à la convocation aux deux séances contradictoires respectivement organisées à son cabinet les 22 février et 06 mars 2018 et que lors de son déplacement sur le site avec le conseil de la société les Lauriers et madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA, la visite du logement n'a pu se faire à cause des portes fermées dudit logement, les clés étant détenues par la défenderesse ;

Le tribunal constate que la défenderesse qui a requis l'expertise, n'a entrepris aucune diligence pour faciliter et permettre le déroulement des opérations destinées à justifier ses allégations tendant à soutenir qu'elle a rendu la villa litigieuse habitable ;

En outre, en l'état, elle ne produit au dossier aucune pièce telle factures ou un état des lieux de la villa litigieuse pour attester qu'elle a mis à la disposition de la demanderesse, un immeuble habitable ;

Il s'en induit qu'elle n'a pas rempli son obligation consistant en la rectification des anomalies avant la remise à la demanderesse de l'immeuble litigieux alors qu'il est établi que celle-ci a payé le prix d'acquisition de la villa, conformément au contrat de réservation les liant ;

Il s'ensuit que la demanderesse est donc bien fondée à réclamer le paiement du coût des réparations prescrites par le Cabinet KADJANE qui a évalué le coût des travaux restant à effectuer sur la villa duplex litigieuse à la somme de dix millions trois cent soixante-huit mille francs (10.368.000F) CFA et la correction des imperfections constatées à celle de sept millions sept cent soixante-seize mille francs (7.776.000 F) CFA ;

Dans ces conditions, il y a lieu de condamner la société les Lauriers à payer à Madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA, la somme de dix-huit millions cent quarante-quatre mille francs (18.144.000F) CFA au titre desdits travaux;

Sur la demande en paiement des dommages et intérêts

Madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA sollicite la condamnation de la société les Lauriers à lui payer la somme de trois millions de francs (3.000.000 F) CFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice qu'elle subit du fait de l'inexécution de ses obligations résultant du contrat de réservation les liant;

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 la demanderesse 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 est constant que la défenderesse n'a pas rempli son obligation consistant à la réparation des anomalies sur l'immeuble de la demanderesse, alors que celle-ci a payé le coût total de la villa ;

Une telle attitude est constitutive de faute contractuelle ;

En outre, la demanderesse soutient que depuis cinq ans elle espérait être propriétaire d'un logement habitable et que l'inexécution de son obligation par la défenderesse lui cause un préjudice puisqu'elle a immobilisé des fonds sans avoir atteint le résultat escompté;

Il est constant que l'attitude de la défenderesse est de nature à créer un préjudice moral à la demanderesse qui s'est vue livrée une villa non seulement inachevée mais comportant des malfaçons importantes que la défenderesse n'a pas de façon volontaire et amiable cherché à corriger, obligeant la demanderesse à engager des frais de justice;



Il s'ensuit que préjudice allégué est certain de sorte que lié à la faute sus indiquée, les conditions de la responsabilité contractuelle de la société les Lauriers sont réunies en l'espèce ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA bien fondé et de condamner la société les Lauriers à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts;

**Sur les dépens**

la société les Lauriers succombant ainsi, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement en premier et dernier ressort ;

Déclare madame LARTEY Lawson Gisèle épouse FOFANA recevable en son action ;

L'y dit bien fondée ;

Condamne la société les Lauriers à lui payer les sommes de dix-huit millions cent quarante-quatre mille francs (18.144.000F) CFA, représentant le coût d'achèvement des travaux de sa villa de type duplex, quatre (4) pièces, bâtie sur le lot D-209, de l'opération dénommée " LAURIERS 15", à Cocody riviera Palmeraie et de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Condamne la société les Lauriers 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. /.**

15% x 21 144 000 = 317 160

15% x 21 144 000 = 317 160 cont Boursante francs

ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 07 NOV 2010  
REGISTRE A.J. Vol. 1598 F° 36  
N° 1598 Bord 21 36  
DEBET: 18 144 000 F CFA  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre



**GRATIS**  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le 01 OCT 2010  
REGISTRE A.J. Vol. 1598 F° 36  
N° 1598 Bord 21 36  
**REÇU: GRATIS**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

