APPel 1239 du 31118

3000 ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1590/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 20/06/2018

Affaire :

MADAME TOURE FATOUMATA épouse CISSE

(Maître COULIBALY SOUNGALO)

C/

LA SOCIETE BATIM-CI GROUPE PHOENIX AFRICA PARTNERS

(SCPA FDKA)

DECISION CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée de la violation de la règle du non cumul des ordres de responsabilités civiles contractuelle et délictuelle ;

Déclare l'action de madame TOURE Fatoumata épouse CISSE recevable ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la société BATIM-CI à lui rembourser la somme de seize millions trois cent soixante-sept mille huit cent treize (16.367.813) francs CFA ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement à hauteur de la somme de seize millions trois cent soixante-sept mille huit cent treize (16.367.813) francs CFA ;

Met les dépens à sa charge.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 juin 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Monsieur ZUNON JOEL, Madame TRAORE née KOUAO Marthe, Messieurs DOUKA Christophe 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:

MADAME TOURE FATOUMATA épouse CISSE, née le 25 juin 1971, de nationalité ivoirienne, enseignante chercheur à l'université Félix Houphouët Boigny, domiciliée à marcory résidentielle ;

Ayant pour conseil, Maître COULIBALY SOUNGALO, Avocat à la cour y demeurant Abidjan Plateaux Indénié, rue toussaint Louverture, derrière la polyclinique de l'Indénié, immeuble N'GALIEMA RESORT CLUB, rez de chaussée, appartement A 02, 04 BP 2192 Abidjan 04, téléphone : 20 22 73 54, télécopie : 20 22 72 33 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

La Société BATIM-CI GROUPE PHOENIX AFRICA PARTNERS, société anonyme au capital de 110.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Angré, face au jubilé Saint Ambroise, RCCM N° CI-ABJ-1991-B-152.801, 21 BP 1970 Abidjan 21, téléphone 22 52 01 52, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 02 mai 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge TANO A. Isabelle épouse DIAPPONON et la cause a été renvoyée au 06 juin 2018 pour

11 10 18

être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 727/2018 ;

A l'audience du 06 juin 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision
être rendue le 20 juin 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au 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

Par exploit du 20 Avril 2018, madame TOURE Fatoumata épouse CISSE a fait assigner la société BATIM-CI d'avoir à comparaitre le 02 Mai 2018 par-devant la juridiction de ce siège, à l'effet de voir :

- Constater la résiliation du contrat la liant à la défenderesse ;

- Condamner la défenderesse à lui payer le double de la somme de 16.367.813 F CFA, soit celle de 32.735.626 F CFA, ce, conformément à l'alinéa 3 de l'article 1590 du code civil ;

- Condamner en outre, la défenderesse à lui payer la somme de 8.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

- Assortir le présent jugement de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de son action, madame TRAORE Fatoumata épouse CISSE expose que courant mois de Novembre 2012, elle a réservé entre les mains de la société BATIM-CI, la villa duplex n°0289 bâtie par celle-ci dans le cadre du projet immobilier dénommé *« Résidences Palmyre, route de Bassam »* ;

A ce titre, elle affirme avoir acquitté entre les mains de cette société, la somme de 16.367.813 F CFA représentant le solde de la villa susdite ;

Elle soutient qu'à sa grande surprise, courant année 2014, la défenderesse lui a signifié que le cout de la villa avait été revu à la hausse, soit à la somme de 42.000.000 F CFA ;

La demanderesse explique qu'en dépit de cette augmentation, désireuse de poursuivre son projet d'acquisition d'une villa, elle a pris attache de sa banque, afin que celle-ci l'aide à solder le nouveau prix

de la villa réservée ;

Elle souligne que sa banque a accepté de l'accompagner dans ledit projet, à condition que la villa dont s'agit sorte d'abord de terre ;

Curieusement, elle relève que dans l'attente de la construction effective dudit immeuble, le 23 Janvier 2018, la société BATIM-CI lui a encore fait savoir que le prix de celui-ci était passé de 42.000.000 F CFA à la somme de 60.000.000 F CFA ;

Dans ces conditions, madame TRAORE Fatoumata confie qu'en raison de ses modestes revenus de fonctionnaire, elle n'avait d'autres alternatives que d'abandonner son projet d'acquisition de la villa en cause ;

Elle indique que pour ce faire, suivant courrier du 30 Janvier 2018, elle a signifié à la société BATIM-CI, sa décision de résilier le contrat de réservation les liant et de recouvrer la somme de 16.367.813 F CFA par elle versée à ce titre ;

Elle révèle que bien qu'ayant accepté cette décision, la défenderesse lui a notifié qu'elle ne procédera au remboursement de cette somme d'argent, qu'après l'enregistrement d'une nouvelle réservation portant sur l'immeuble susdit avec un apport égale à la somme susdite;

Pour la demanderesse, la société BATIM-CI ne peut valablement assortir le remboursement de ladite somme de 16.367.813 F CFA d'une quelconque condition ;

En tout état de cause, se référant à l'article 1590 alinéa 3 du code civil, elle fait valoir que dans le cas où la promesse de vendre a été faite avec des arrhes, celui qui les a reçues en restitue le double ;

En conséquence, elle sollicite que la juridiction de céans constate la résiliation du contrat de réservation la liant à la défenderesse, et condamne celle-ci à lui payer le double de la somme d'argent par elle versée à ce titre, soit la somme de 32.735.626. F CFA ;

Elle sollicite également, sur le fondement de l'article 1382 du code civil, la condamnation de la société BATIM-CI à lui payer la somme de 8.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, outre l'exécution provisoire du présent jugement ;

En réplique, la société BATIM-CI conclut *in limine litis* à l'irrecevabilité de la demande en paiement de dommages et intérêts, pour violation de la règle du non cumul des responsabilités ;

A cet effet, elle fait remarquer que la demanderesse a fondé sa demande en paiement de dommages et intérêts sur l'article 1382 consacrant le principe de la responsabilité civile délictuelle, alors que la faute qui lui est reprochée consiste en l'inexécution d'une obligation contractuelle ;

Subsidiairement, la défenderesse conclut au rejet de l'action dirigée contre elle, comme étant mal fondée ;

A ce titre, elle soutient que l'application de l'article 1590 du code civil suppose la réunion de trois conditions cumulatives, une promesse de vente, le versement d'arrhes et un dédit ;

Or, selon elle, aucun acte sous seing privé comme c'est le cas en l'occurrence, ne peut valablement consacrer une vente immobilière, encore moins une promesse de vente ;

De toute manière, sur le fondement de l'article 18 de la loi n°99-418 du 02 août 1999 pourtant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière, elle fait valoir que la vente d'un tel immeuble ne peut faire l'objet, à peine de nullité absolue, d'aucun autre acte, notamment d'une promesse d'achat ou de vente ;

A ce moyen, la société BATIM-CI fait observer que le contrat de réservation en cause, ne comporte pas toutes les mentions prescrites à peine de nullité relative, par l'article 19 de la loi susmentionnée ;

Partant, elle estime que ledit contrat ne peut également valoir comme promesse de vente ;

Poursuivant, elle prétend que suivant l'article 1590 du code civil, le paiement d'arrhes nécessite au préalable l'existence d'une promesse de vente ;

Ainsi, en l'absence d'une telle promesse, elle conclut qu'aucune arrhes ne lui a été versé ;

Par la suite, la défenderesse conclut à l'absence de dédit de sa part, d'autant que la résiliation dudit contrat de réservation est intervenue du fait de madame TOURE Fatoumata épouse CISSE ;

En outre, il soutient que la demande en paiement de dommages et intérêts est injustifiée, en ce sens que la demanderesse ne justifie d'aucune faute, encore moins d'un préjudice par elle subi ;

En réponse, lors de l'audience de mise en état, madame TOURE Fatoumata a modifié le fondement de sa demande en paiement de dommages et intérêts, en la faisant reposer désormais sur l'article 1147 du code civil ;

De même, elle a renoncé aux arrhes, en sollicitant la condamnation de la société BATIM CI à lui restituer seulement la somme de 16.367.813 par elle acquittée au titre de leur contrat de réservation ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société BATIM-CI ayant eu connaissance de la procédure pour y avoir conclu, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

Sur le taux de ressort

Aux termes des dispositions 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 énonciations de l'acte d'assignation du 20 Avril 2018 par lequel la juridiction de ce siège est saisie, que madame TOURE Fatoumata épouse CISSE sollicite la résiliation du contrat la liant à la société BATIM CI ;

Une telle demande, ne pouvant être évaluée pécuniairement, il y a lieu de dire que l'intérêt du litige est indéterminé et statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Sur la fin de non-recevoir tirée de la violation de la règle du non cumul des responsabilités contractuelles et délictuelles

La société BATIM-CI conclut à l'irrecevabilité de la demande en paiement de dommages et intérêts dirigée contre elle, pour violation de la règle du non cumul de responsabilité civile délictuelle et contractuelle ;

Elle explique que pour fonder sa demande, madame TOURE Fatoumata épouse CISSE s'est prévalue de l'article 1382 du civil, alors même que la faute qui lui est reprochée tire sa source de l'inexécution d'un contrat ;

Pour elle, la demanderesse devait fonder sa demande sur l'article 1147 du code civil, qui prévoit les conditions de la responsabilité civile contractuelle ;

La règle jurisprudentielle du non cumul des deux ordres de responsabilités civile contractuelle et délictuelle prescrit notamment, que la victime d'un dommage résultant de l'inexécution d'un contrat, ne peut à peine d'irrecevabilité de sa demande, fonder celle-ci sur les articles 1382 et suivants qui consacrent la responsabilité civile délictuelle ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des énonciations de l'acte d'assignation par lequel la juridiction de céans est saisie, que madame TOURE Fatoumata épouse CISSE fait grief à la société BATIM-CI de n'avoir pas respecté les termes de leur contrat de réservation ;

Il résulte des termes du même acte d'assignation, que pour obtenir la condamnation de ladite société à lui payer des dommages et intérêts pour cette inexécution contractuelle, madame TOURE Fatoumata épouse CISSE s'est prévalue de l'article 1382 du code civil relatif aux

règles de la responsabilité civile délictuelle ;

Néanmoins, il ressort des énonciations du procès-verbal de mise en état dressé le 31 Mai 2018, que madame TOURE Fatoumata a, conformément à l'article 52 alinéa 1er, modifié le fondement de sa demande, en se prévalant désormais de l'article 1147 du code civil, consacrant la responsabilité civile contractuelle ;

Il s'en induit, que la fin de non-recevoir tirée de la violation de la règle du non cumul des ordres de responsabilité civile contractuelle et délictuelle est injustifiée ;

Par conséquent, il y a lieu de la rejeter comme telle :

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur la résolution du contrat

Madame TOURE Fatoumata épouse CISSE sollicite que le Tribunal de ce siège constate la résiliation du contrat de réservation du 22 Novembre 2012, la liant à la société BATIM-CI ;

Il est admis, que la résiliation ne vaut que pour les contrats à exécution successive ;

S'agissant des contrats à exécution spontanée, comme c'est le cas en l'espèce, conformément à l'article 1184 du code civil, l'inexécution de ses obligations liées au contrat par l'une des parties ou le retard dans cette exécution, est sanctionnée par la résolution de ladite convention, à la demande de l'autre partie;

En l'espèce, il n'est pas contesté que par courrier du 30 Janvier 2018, madame TOURE Fatoumata épouse CISSE a signifié à la société BATIM-CI sa volonté de mettre fin au contrat susdit du fait des nouvelles conditions financières mises à sa charge par celle-ci;

Pour sa part, par ses conclusions prises le 08 Mai 2018, la société BATIM-CI soutient avoir accepté cette rupture de leurs rapports contractuelles;

Dans ces conditions, il y a lieu de donner acte aux parties de leurs volontés telles que sus exprimées et de prononcer la résolution du contrat de réservation les liant;

Sur le remboursement de la somme de 16.367.813 F CFA

Madame TOURE Fatoumata épouse CISSE sollicite la condamnation de la société BATIM-CI à lui restituer la somme de 16.367.813 F CFA par elle versée au titre de leur contrat de réservation ;

Pour sa part, la société BATIM-CI sollicite que le remboursement de

cette somme d'argent soit différé, jusqu'à ce qu'un nouvel acquéreur de la villa en cause, en paye l'apport initial à hauteur du même montant;

Suivant la jurisprudence constante, il est admis que la résolution du contrat a pour effet de rétablir les parties dans la situation ayant prévalu avant sa conclusion ;

Ainsi, en la matière, celles-ci sont tenues autant que cela se peut, de se restituer mutuellement les prestations qu'elles se sont faites l'une et l'autre :

En l'espèce, il est constant comme résultant des énonciations de l'attestation du 22 Novembre 2012 produite au dossier, qu'au titre du contrat de réservation conclu à la même date, madame TOURE Fatoumata épouse CISSE a payé entre les mains de la société BATIM-CI la somme de 16.367.813 FCFA

Toutefois, il a été jugé ci-dessus, que ledit contrat de réservation a été résolu d'un commun accord par les parties, depuis le 30 Janvier 2018 ;

Dans ces conditions, celles-ci doivent se restituer chacune, les prestations qu'elles ont reçues l'une de l'autre ;

Il s'ensuit, que la société BATIM-CI est tenue de rembourser à madame TOURE FATOUMATA épouse CISSE, la somme de 16.367.813 F CFA qu'elle a perçue d'elle au titre de leur contrat de réservation ;

Au demeurant, pour sa part, la société BATIM-CI ne justifie d'aucun élément pouvant ou devant avoir pour conséquence de différer le remboursement de cette somme d'argent ;

Il suit de cela, qu'il y a lieu de déclarer madame TOURE Fatoumata épouse CISSE bien fondée en sa demande et y faire droit, en condamnant la société BATIM-CI à lui rembourser la somme de 16.367.813 FCFA ;

Sur la demande en paiement de dommages et intérêts

Madame TOURE Fatoumata épouse CISSE sollicite sur le fondement de l'article 1147 du code civil, la condamnation de la société BATIM-CI à lui payer la somme de 8.000.000 de FCFA à titre de dommages et intérêts, pour inexécution de ses obligations contractuelles ;

Pour s'opposer à cette demande, la société BATIM-CI soutient que Madame TOURE Fatoumata épouse CISSE ne justifie d'aucune faute, encore moins d'un préjudice souffert ;

L'article 1147 du code civil dispose que : *« 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 ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. »*

Cette disposition légale, définit les conditions de mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle, que sont la faute et le préjudice prouvés, puis le lien de causalité ;

Spécialement, la faute s'apprécie en tenant compte de l'inexécution d'une partie de ses obligations contractuelles, ou du retard accusé par cette dernière dans l'exécution desdites obligations ;

En l'espèce, il est constant comme résultant du contrat de réservation du 22 Novembre 2012, que le coût de la villa réservée par Madame TOURE Fatoumata épouse CISSE entre les mains de la société BATIM-CI s'élevait initialement à la somme de 16.367.813 FCFA ;

Il est constant, comme résultant des conclusions de la société BATIM-CI elle-même prises le 8 Mai 2018 qu'elle a réévalué le coût de ladite villa à la hausse, en l'occurrence, à la somme de 42.000.000 F CFA, en raison de l'augmentation du coût des constructions sur le marché ;

Madame TOURE Fatoumata épouse CISSE, a donné son accord pour cette augmentation du prix ;

A la suite de cela, la société BATIM-CI ne conteste pas qu'elle a encore réévalué de façon unilatérale, le coût de ladite villa à la somme de 60.000.000 F CFA ;

En ayant agi de la sorte, la société BATIM-CI a manqué aux clauses et conditions du contrat de réservation susdit, et a de ce fait, commis une faute ;

Si la faute contractuelle commise par la société BATIM-CI est établie, il n'en demeure pas moins qu'en l'état, madame TOURE Fatoumata épouse CISSE ne justifie d'aucun préjudice subi par elle ;

Ainsi, il y a lieu de dire que l'une des conditions de la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle qu'est le préjudice, fait défaut;

Par conséquent, il y a lieu de déclarer madame TOURE Fatoumata épouse CISSE mal fondée en sa demande et l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Madame TOURE Fatoumata sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

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 succombant a été jugée responsable ;

4°) dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

Il résulte de ce texte de loi, que lors de son office, le juge peut en cas d'extrême urgence et à la demande du titulaire de l'action, ordonner l'exécution provisoire de son jugement ;

En l'espèce, il a été sus jugé que le contrat de réservation conclut le 22 Novembre 2012, en exécution duquel madame TOURE Fatoumata a payé la somme de 16.367.813 F CFA entre les mains de la société BATIM-CI, est résolu;

Ainsi, il y a extrême urgence à ce que ladite société rembourse cette somme d'argent ;

Dès lors, le jugement à intervenir doit être assorti de l'exécution provisoire ;

Sur les dépens

La société BATIM-CI succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de la violation de la règle du non cumul des ordres de responsabilités civiles contractuelle et délictuelle ;

Déclare l'action de madame TOURE Fatoumata épouse CISSE recevable;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la société BATIM-CI à lui rembourser la somme de seize millions trois cent soixante-sept mille huit cent treize (16.367.813) francs CFA ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement à hauteur de la somme de seize millions trois cent soixante-sept mille huit cent treize (16.367.813) francs CFA ;

Met les dépens à sa charge.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°00 28 07 34

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 02 AOUT 2018
REGISTRE A.J. Vol. III F° 01
N° 1301 Bord. 449/34
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre