30005

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°4350/2017

JUGEMENT DE DEFAUT DU 07/02/2018

Affaire :

Madame EBA MIAN AFFOUA Beatrice épouse DAO

(SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA)

C/

La SCI LES ROSIERS

DECISION
DEFAUT

Déclare madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO recevable en son action;

L'y dit partiellement fondée;

Dit que la villa située au lot 4 de l'ilot 1, Deux Plateaux, 8ème tranche objet du TF N°200579 de Cocody, objet du contrat de réservation liant les parties est entachée d'un vice caché rédhibitoire ;

Prononce la résolution dudit contrat;

Condamne la SCI Les Rosiers à payer madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO les sommes de cinquante-sept millions de francs (57 000 000F) CFA représentant le prix de vente de ladite villa, de six millions quatre cent quarante mille huit cent quarante francs (6.440.840F) CFA au titre des frais d'actes notariés et de trente millions de francs (30.000.000 F) CFA à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral;

Déboute madame EBA MIAN AFFOUA

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 FRVRIER 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 07 Février 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames TANO A Isabelle épouse DIAPPONON, TRAORE née KOUAO Marthe, messieurs N'GUESSAN K. Eugène et COULIBALY ADAMA, 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 EBA MIAN AFFOUA BEATRICE épouse DAO, née le 12 février 1975 à Abengourou, responsable administrative, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody 8e tranche, LES ROSIERS, « les résidences du LEVANT », villa N° 4 ;

Ayant pour conseil, la SCPA SAKHO YAPOBI FOFANA, Avocat à la cour, y demeurant 118, rue PITOT Cocody Danga, 08 BP 1933 Abidjan 08, téléphones : 22 48 37 57 / 22 44 91 84, fax : 22 44 91 83 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

LA SCI LES ROSIERS, société à responsabilité limité au capital de 300.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan rue Pierre et Marie Curie, zone 4, mitoyen à la société STAR AUTO, 18 BP 1511 Abidjan 18, en ses bureaux, 1er étage dudit immeuble ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 15 décembre 2017, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 20 décembre 2017 pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO A. Isabelle épouse DIAPPONON et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 24 janvier 2018 pour être mise délibéré;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance n° 077/2018 ;

Béatrice Epouse DAO du surplus de ses demandes ;

Condamne la SCI Les Rosiers aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats aux offres de droit.

A l'audience du 24 janvier 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 07 février 2018 ;

Advenue cette date, après délibérations, le tribunal a rendu la décision dont la teneur 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 en date du 07 décembre 2017, de Maître M'BAI KOUASSI Denis, huissier de justice à TOUBA, madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO a fait servir assignation à la SCI LES ROSIERS, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 15 décembre 2017, aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Constater et déclarer que la villa portant le TF N°200579 de Cocody, située au lot 4 de l'ilot 1, Deux Plateaux, 8ème tranche, est entachée d'un vice caché rédhibitoire;

-Prononcer la résolution de la vente de ladite villa et la remise en état des parties;

-Constater et déclarer que la défenderesse a fait preuve d'aveuglement volontaire et de négligence d'un vice rédhibitoire affectant la villa;

-La condamner à lui restituer la somme de cinquante-sept millions de francs (57.000.000F) CFA représentant le prix de vente de ladite villa;

-La condamner à lui payer les sommes suivantes :

-six millions quatre cent quarante mille huit cent quarante francs (6.440.840F) CFA représentant les frais de notaire ;

-cinquante millions deux cent trente cinq mille cinq cent seize francs (50.235.516 F) CFA au titre du coût d'aménagement de la villa ;

-dix-neuf millions deux cent mille francs (19.200.000 F) CFA représentant une provision pour frais de location d'un logement jusqu'au paiement des sommes demandées et à l'achat d'une nouvelle villa ;

-dix-neuf millions huit cent cinquante-sept mille cinq cent cinquante-trois francs (19.857.553 F) CFA à titre de dommages-intérêts pour préjudices matériels ;

-cinquante millions de francs (50.000.000F) CFA à titre de dommages-intérêts pour perte de la plus-value ;

-quarante millions de francs (40.000.000F) CFA à titre de dommages-intérêts pour préjudices moraux;

-Ordonner l'exécution provisoire en ce qui concerne la provision pour frais de relogement ;

-Condamner la défenderesse aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats aux offres de droit;

Au soutien de son action, madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO expose que le 06 juillet 2010, elle a signé avec la SCI LES ROSIERS, un contrat de réservation portant sur une villa en grosses œuvres à être construite sur le « lot N°04 du lotissement à être constitué», au sein de son opération immobilière dite « Les Résidences Du Levant» sise à Abidjan Cocody, les Deux Plateaux 8ème Tranche;

Elle ajoute que le 23 mai 2013, elle a acquis ladite villa à usage d'habitation au prix de cinquante-sept millions de francs (57.000.000F) CFA, tel que prévu au contrat de réservation et conformément au Certificat de mutation de la propriété foncière portant le N°20 1414963, émis en date du 15 mai 2015;

Elle explique que la Villa lui ayant été livrée en grosses œuvres conformément au contrat de réservation, elle a aussitôt commencé les travaux nécessaires pour l'achever, mais depuis cette acquisition, elle a été inondée à maintes reprises et malgré ses nombreuses démarches et les travaux de correction effectués, les inondations persistent;

Elle précise que ces inondations ont commencé en début d'année 2014, les 06 et 26 janvier, débordant des caniveaux et les eaux ruisselant et s'accumulant jusqu'à une hauteur de 30 cm à l'intérieur de la villa, de même que les 11 et 13 avril 2014;

Elle souligne qu'au vu du danger que cela représente, elle a adressé à la défenderesse des courriers en dates des 06 janvier, 27 février et 15 avril 2014, avec photographies a l'appui afin d'obtenir des correctifs ;

Elle souligne qu'ainsi, le 30 avril 2014, une rencontre a été organisée par la SCI les Rosiers et le Bureau d'étude B2ID et comme solution, des travaux ont été effectués pour fermer le regard sous le caniveau et réaménager la pente, de sorte que les pluies de juin 2014 n'ont pas provoqué d'inondation ;

Se croyant rassurée, poursuit-elle, elle a décidé de reprendre les travaux

d'aménagement jusqu'à ce que le 05 décembre 2014, une forte pluie inonde à nouveau la villa, faisant monter les eaux à plus d'un mètre au-dessus du sol et atteignant les villas voisines ;

Elle fait savoir que suite à cette inondation, une période d'accalmie lui a permis de compléter les travaux et d'aménager avec sa famille dans la villa en mars 2015, mais elle a encore assisté à de nouvelles inondations dues aux pluies des 09 et 15 juin 2015 dont les eaux ont atteint environs 1,20 m et causé d'importants dégâts tels que cela ressort des photographies annexées au rapport du Bureau d'étude B2ID sur les inondations du 15 juin 2015 ;

Selon elle, malgré cette inondation, la défenderesse s'est obstinée à ne pas réagir, remettant la faute sur les travaux de la CNPS, une tierce personne, sur un site même pas voisin de sa villa et a sollicité l'intervention de l'Office National de Drainage des eaux dit ONAD ;

Aussi, a-t-elle, pour éviter tout désagrément futur et vu l'inaction de la défenderesse, érigé des murets devant le portail et le portillon de la villa, mais cela n'a pas été suffisant ;

Elle fait observer que le 30 octobre 2015, puisque les travaux effectués jusque-là n'ont pas résolu la situation, avec les propriétaires voisins, elle a sollicité et a obtenu du Juge des Référés du Tribunal du Commerce d'Abidjan, l'ordonnance de référé du 10 novembre 2015, désignant Monsieur BAMBA MOUSSA, Expert Immobilier, afin de déterminer les causes des inondations et d'envisager les solutions techniques;

Elle ajoute que le 04 mai 2016, l'expert immobilier a déposé son rapport d'expertise sur les causes des inondations et les solutions techniques et que la défenderesse qui en a reçu copie n'agissant pas en dépit des recommandations de l'homme de l'art, elle a été obligée de solliciter à nouveau, du même juge, une décision du 22 juin 2016, ordonnant à la SCI les Rosiers d'effectuer les travaux afin de faire cesser toutes inondations;

Cependant, fait-elle noter, que le 24 mai 2017, la villa a été inondée une fois de plus, malgré les modifications faites selon les recommandations de l'expert immobilier et la présence des murets installés l'année précédente, avec une telle force que sa clôture a cédé sous la pression du débit de l'eau, endommageant considérablement ses biens mobiliers, tel que cela ressort du procès-verbal de constat d'huissier en date du 24 mai 2017 ;

Elle relève qu'en raison de la violence des inondations et de la présence d'eaux souillées par des ordures, de crainte de s'exposer à nouveaux aux risques liés à ces inondations majeures et fréquentes, elle a été contrainte de quitter sa villa pour aménager avec sa famille dans deux appartements qu'elle loue à 800.000 F CFA par mois;

Selon elle, si les travaux et autres solutions entreprises n'ont pu faire

cesser les inondations, c'est qu'elles sont dues à un vice de construction rédhibitoire, du fait de l'emplacement de la villa et de la conception des canalisations, qu'aucune modification ne pourra corriger ;

Elle fait remarquer qu'elle ne pouvait, au moment de la réservation du lot et de l'acquisition de la villa, savoir que la demeure était entachée d'un tel vice, surtout que le vendeur, en l'occurrence la SCI LES ROSIERS, en vertu de l'article 1641 du Code Civil, est tenue de «garantir le bien vendu des défauts cachés», le rendant impropre à l'usage destiné;

Elle précise qu'il s'agit d'un phénomène récurrent et visible, de sorte qu'il est impossible que durant les travaux d'aménagement et de construction jusqu'au transfert de propriété de la villa, la présence d'inondation systématique suite à des pluies, passe inaperçu;

Elle en déduit que la défenderesse connaissait ou aurait dû connaître l'existence de ce vice et qu'elle ne pouvait en ignorer la présence sans faire preuve de négligence et d'aveuglement volontaire ;

Elle conclut qu'en vertu des articles 1644 et 1645 du Code Civile, la seule solution équitable est la résolution du contrat de vente, la restitution du prix de vente de l'immeuble, sans préjudice de la réparation de tous les dommages subis;

Elle rappelle que le prix de vente de la maison est de cinquante-sept millions de francs (57 000 000F) CFA et que la transaction a nécessité de sa part, le paiement des frais notariés qui s'élèvent à la somme de six millions quatre cent quarante mille huit cent quarante francs (6.440.840F) CFA;

Elle fait également noter que la villa ayant été livrée en grosses œuvres, pour la rendre habitable, elle a dû réaliser des travaux d'aménagement, dont le coût est de cinquante millions deux cent trente-cinq mille cinq cent seize francs (50.235.516F) CFA ;

Elle souligne qu'en outre, la location à compter du mois de juin 2017 jusqu'à la résolution de la vente et l'achat d'une nouvelle villa nécessite qu'il lui soit octroyé une provision pour frais couvrant une période de 24 mois, soit la somme de dix-neuf millions deux cent mille francs (19.200.000F) CFA à raison de 800.000 F CFA par mois;

Elle prétend que ces inondations lui ont causé des dégâts matériels qu'elle évalue à la somme de dix-neuf millions h3uit cent cinquante-sept mille cinq cent cinquante-trois francs (19.857.55F) CFA et que par la négligence de la défenderesse, elle a aussi subi la perte de la plus-value qu'elle aurait gagnée entre le prix de vente de la villa et la valeur actuelle, pour une villa

de standing et location similaire non entachée d'un tel vice;

Elle estime que sans une compensation pour la perte de cette plus-value, elle ne pourra pas acquérir une villa de même standing et dans une location équivalente et que les désagréments, le stress et la crainte constante d'inondation lui ont causé un préjudice moral dont elle réclame réparation ;

Pour toutes ces raisons, elle sollicite la résolution du contrat de vente de la villa litigieuse et la condamnation de la SCI LES ROSIERS à lui payer les sommes de cinquante-sept millions de francs (57.000.000F) CFA représentant le prix de vente de la villa, six millions quatre cent quarante mille huit cent quarante francs (6.440.840F) CFA pour les frais d'actes notariés, cinquante millions deux cent trente cinq mille cinq cent seize franc (50.235.516F) CFA au titre du coût d'aménagement de la villa, dix-neuf millions deux cent mille francs (19.200.000 F) CFA à titre de provision pour frais de location d'un logement jusqu'au paiement des sommes demandées et à l'achat d'une nouvelle villa, dix-neuf millions huit cent cinquante-sept mille cinq cent cinquante-trois francs (19.857 553 F) CFA à titre de dommages-intérêts pour préjudices matériels, cinquante millions de francs (50.000.000F) CFA à titre de dommages-intérêts pour perte de la plus-value dudit immeuble et de quarante millions de francs (40.000.000F) CFA à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral ;

La SCI Les Rosiers n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La SCI LES ROSIERS a été assignée à mairie et elle n'a ni comparu ni conclu;

Il y a lieu de statuer par décision de défaut;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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, la demanderesse sollicite la résolution du contrat de vente conclu avec la défenderesse et sa condamnation à lui payer la somme totale de 242.733.891 F CFA ;

La demande de résolution étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO a été introduite dans les forme et délai légaux;
Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la résolution du contrat de vente

Madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO sollicite la résolution du contrat de vente la liant à la SCI Les Rosiers, sur le fondement de l'article 1641 du code civil, pour existence d'un vice caché rédhibitoire, en ce que cette dernière avait connaissance qu'en raison de l'emplacement de la villa vendue et de la conception des canalisations, celle-ci, exposée à des inondations récurrentes, ledit immeuble était impropre à l'habitation ;

Aux termes de l'article 1641 du code civil : « *le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus* » ;

Et l'article 1643 du même code ajoute que : « *il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie* » ;

Ces textes sont relatif à la théorie des vices cachés rédhibitoires qui s'entendent d'un défaut de la chose vendue qui la rend impropre à l'usage auquel l'acheteur la destine ou qui diminue tellement cet usage qu'il ne l'aurait pas acquise ou en aurait donné un moindre prix s'il avait connu ce risque ;

Pour que le vice soit qualifié de caché, il doit remplir trois (03) conditions à savoir être nuisible à la chose vendue, avoir une certaine gravité et être caché notamment inconnu de l'acheteur et antérieur à la vente ;

Conformément à l'article 1644 du code civil, l'acheteur a le choix entre deux actions judiciaires, celle qui tend à la résolution de la convention sur le fondement de la garantie des vices cachés au cas où il choisit de rendre le bien au vendeur contre remboursement la totalité du prix dite action rédhibitoire et celle qui vise à conserver le bien vicié en demandant au vendeur une diminution du prix qui est une action estimatoire;

En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu un contrat de réservation du 06 juillet 2010 portant sur une villa située au lot 4 de l'ilot 1, Deux Plateaux, 8ème tranche objet du TF N°200579 de Cocody et que la demanderesse ayant payé la totalité du prix, soit cinquante-sept millions de francs (57.000.000F) CFA, elle en a acquis la propriété le 23 mai 2013;

Des pièces du dossier, notamment des différents courriers adressés par la demanderesse à la société les Rosiers, en dates des 06 et 27 janvier, 03 mars 2014, du courrier adressé par la SCI Les Rosiers à l'Office National de Drainage des Eaux dit ONAD en date du 22 juin 2015, du procès-verbal de constat d'huissier en date du 06 décembre 2014, il s'établit que la villa vendue subit des inondations récurrentes ;

En outre, il ressort des différentes décisions de justice produites au dossier, que saisie à l'effet de trouver une solution à ces inondations, la juridiction présidentielle du tribunal de ce siège a ordonné une expertise judiciaire et a désigné monsieur BAMBA Moussa en qualité d'expert qui, dans son rapport d'expertise n°01/39A/2016 du 04 mai 2016, a indiqué entre autre cause de ces inondations ceci : « *nous confirmons que ce point bas qui se situe au même niveau que les villas sinistrées n'a pas été correctement traité par la SCI les ROSIERS au titre du réseau secondaire dont la réalisation est à sa charge. Toutefois, il faut rendre hommage à la vérité pour affirmer que cela n'aurait pas empêché d'autres inondations dans la mesure où l'étude de Voiries et Réseaux Divers dits VRD, faite par la SCI LES ROIERS ne semble pas avoir pris en compte l'arrivée exceptionnelle et subite d'une si importante masse d'eau en provenance de l'extérieur, pendant les pluies diluviennes* » ;

Il ressort de ces déclarations de l'homme de l'art que les causes des inondations dont la demanderesse est victime remontent au moment de la réalisation des travaux de Voirie Réseau Divers dits VRD, par la défenderesse, vendeuse, sur la parcelle abritant la villa litigieuse soit bien avant la conclusion du contrat de réservation par les parties ;

Il ressort également des déclarations de la demanderesse elle-même que la SCI Les ROSIERS a observé les recommandations de l'expert pour régler les problèmes sus évoqués, mais il est constant que la villa litigieuse a subi des inondations encore plus violentes, malgré ces travaux, tel que cela ressort du procès-verbal de constat d'huissier en date du 24 mai 2017 ;

Il s'établit donc de ce qui précède que de telles inondations, antérieures à la conclusion du contrat par les parties sont inconnues de la demanderesse et sont manifestement graves et nuisibles, rendant la villa impropre à l'usage d'habitation pour lequel elle a été acquise, décrivant ainsi les trois conditions citées plus haut de sorte qu'il est aisé de les qualifier de vice caché ;

Le tribunal constate que par la présente demande de résolution du contrat la liant à la SCI Les ROSIERS, madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO a opté pour l'action rédhibitoire puisque la résolution si elle est prononcée a pour effet d'anéantir ledit contrat pour remettre les parties en l'état antérieur à sa conclusion ;

En conséquence, les inondations récurrentes ayant été qualifiées de vice caché, il y a lieu, en application des texte précités, de dire ce chef de demande de madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO bien fondé et de prononcer la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Sur la demande de paiement des sommes de 57.000.00F CFA et 6.440.840F CFA

La demanderesse sollicite la condamnation de la SCI LES ROSIERS à lui restituer les sommes de cinquante-sept millions de francs (57.000.000F) CFA et de six millions quatre cent quarante mille huit cent quarante francs (6.440.840F) CFA représentant respectivement le prix de vente de ladite villa et des frais d'actes notariés;

Il a été jugé que le contrat de réservation liant les parties est résolu;

Il s'ensuit que celles-ci devront se restituer les prestations qu'elles se sont faites en exécution dudit contrat ;

Or, il s'établit, à l'analyse des pièces du dossier notamment de la facture n°000001 du 29 mai 2013 dressée par l'étude de maître Christine E. NANOU-ADOU, notaire à Abidjan ainsi que du certificat de mutation foncière du 15 mai 2014 que pour l'acquisition de la villa litigieuse, la demanderesse a payé à la SCI Les ROSIERS la somme de 57.000.000F CFA à laquelle se sont ajoutés les frais d'un montant de six millions quatre cent quarante mille huit cent quarante francs (6.440.840F) CFA relativement à la comptabilité dudit notaire ;

En conséquence, l'action rédhibitoire initiée par la demanderesse qui a abouti à la résolution du contrat liant les parties, conduisant à remettre celles-ci dans leur statut « quo ante », permet d'obtenir restitution des sommes investies pour l'acquisition du bien ;

Aussi, y a-t-il lieu de dire cette demande de madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO également bien fondée et de condamner la SCI Les ROSIERS à lui restituer les sommes de cinquante-sept millions de francs (57.000.000F) CFA et de six millions quatre cent quarante mille huit cent quarante francs (6.440.840F) CFA respectivement au titre du prix qu'elle a versé pour l'achat de la villa en cause et des frais des actes notariés;

Sur le paiement de la somme de 50.235.216 F CFA

Madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de cinquante millions deux cent trente cinq mille cinq cent seize francs (50.235.516F) CFA au titre du coût d'aménagement de la villa ;

Toutefois, des pièces du dossier, il ne ressort pas la preuve d'un tel montant, le document indiquant les travaux réalisés à cet effet n'étant pas suffisant, à défaut de factures des travaux effectivement réalisés pouvant permettre au tribunal d'en apprécier le coût ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire cette demande de madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO mal fondée en l'état et de l'en débouter en l'état ;

Sur la demande en paiement de 19.200.000F CFA

Madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO sollicite la condamnation de la SCI LES ROSIERS à lui payer la somme de dix-neuf millions deux cent mille francs (19.200.000 F) CFA représentant une provision pour frais de location d'un logement jusqu'au paiement des sommes demandées et à l'achat d'une nouvelle villa ;

Le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier qu'il ne ressort ni la preuve du déménagement effectif de la demanderesse ni celle du montant du loyer éventuel payé, de sorte que la demanderesse est mal venue à solliciter une provision pour frais de location ;

Dans ces conditions, cette demande est mal fondée en l'état et doit être rejetée en l'état;

Sur les dommages-intérêts

Madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice Epouse DAO sollicite la condamnation de la SCI LES ROSIERS à lui payer les sommes de dix-neuf millions huit cent cinquante-sept mille cinq cent cinquante-trois francs (19.857.553 F) CFA à titre de dommages-intérêts pour préjudices matériels, cinquante millions de francs (50.000.000F) CFA pour perte de plus-value et quarante millions de francs (40.000.000F) CFA pour

préjudice moral parce qu'elle l'a empêchée, en lui cachant le vice affectant sa villa, de l'utiliser pour l'usage d'habitation qui l'a déterminé à en payer le prix ;

Aux termes de l'article 1645 du code civil : « *si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix, qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur* » ;

Il ressort de ce texte que le vendeur de mauvaise foi, c'est-à-dire celui qui avait connaissance du vice entachant la chose vendue, doit payer des dommages- intérêts à l'acheteur ;

La réparation ainsi sollicitée suppose cependant la preuve du préjudice allégué et du lien de causalité entre le vice qui affecte le bien vendu et ledit préjudice ;

Et, il est de jurisprudence constante que le vendeur professionnel est de mauvaise foi ;

En l'espèce, il est constant que la SCI LES ROSIERS, société immobilière qui a initié la promotion immobilière au sein de laquelle se trouve la villa litigieuse est un professionnel de la construction et de la vente des maisons, ayant été promotrice de plusieurs cités notoirement connues dans la ville d'Abidjan;

En outre, il a été sus indiqué que les inondations subies par la demanderesse relèvent des travaux de VRD que ladite société a réalisés et qui n'ont pas tenu compte de l'arrivée d'une importante masse d'eau en provenance de l'extérieur de la cité abritant la villa litigieuse;

Il s'ensuit que cette dernière avait connaissance du vice menaçant la villa vendue à la demanderesse avant la conclusion du contrat de réservation qui s'est mué en contrat de vente d'immeuble de sorte qu'elle est tenue à verser à celle-ci, des dommages- intérêts;

Le tribunal constate cependant que celle-ci ne justifie pas le préjudice matériel qu'elle soutient avoir subi, la liste des appareils détériorés qu'elle produit n'étant pas suffisante à cet effet, à défaut de factures établissant le coût réel de ces appareils ;

Il en est de même de son préjudice résultant de la perte de plus-value, qu'a prise l'immeuble vendu, puisqu'aucun document n'est versé aux débats pour attester du prix actuel d'une villa de même standing dans les environs de celle objet du présent litige, pour établir la réalité de l'évaluation qu'en a fait la demanderesse;

En conséquence, il y a lieu de dire les deux chefs de préjudices sus

indiqués mal fondés en l'état et d'en débouter la demanderesse en l'état ;

Toutefois, celle-ci justifie son préjudice moral par les désagréments subis, le stress et la crainte constante d'inondation de la maison qu'elle habitait;

En outre, il est constant que c'est l'attitude de la SCI Les Rosiers qui met la demanderesse dans un tel état de stress et de souffrance morale dont il résulte manifestement pour cette dernière, un préjudice moral qu'il s'impose de réparer ;

Mais, le quantum étant excessif, il y a lieu de le ramener à de justes proportions et de condamner la défenderesse à lui payer la somme de trente millions de francs (30.000.000 F) CFA à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral;

Sur l'exécution provisoire

Madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice épouse DAO sollicite l'exécution provisoire de la présente décision en ce qui concerne la provision pour frais de relogement d'un montant de 19.200.000F CFA qu'elle a sollicitée;

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, la demande de provision pour frais de relogement ayant été rejetée, il y a lieu de rejeter également la présente demande d'exécution provisoire relativement à cette provision;

Sur les dépens

La SCI Les ROSIERS succombant ainsi, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats aux offres de droit ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort;

Déclare madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice épouse DAO recevable en son action;

L'y dit partiellement fondée;

Dit que la villa située au lot 4 de l'ilot 1, Deux Plateaux, 8ème tranche objet du TF N°200579 de Cocody, objet du contrat de réservation liant les parties est entachée d'un vice caché rédhibitoire ;

Prononce la résolution dudit contrat;

Condamne la SCI Les ROSIERS à payer à madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice épouse DAO, les sommes de cinquante-sept millions de francs (57.000.000F) CFA, de six millions quatre cent quarante mille huit cent quarante francs (6.440.840F) CFA et de trente millions de francs (30.000.000 F) CFA, respectivement au titre du prix de vente de la villa, des frais d'actes notariés et de dommages-intérêts pour préjudice moral;

Déboute en l'état madame EBA MIAN AFFOUA Béatrice épouse DAO du surplus de ses demandes ;

Condamne la SCI Les ROSIERS aux dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats aux offres de droit.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

450 000

15 % x 30 000 000 = 450 000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 27 SEPT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 75
N° 1584 Bord. 597 117
DEBET : Quatre cent cinquante mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre