

-----  
COUR D'APPEL DE  
OUAGADOUGOU

-----  
TRIBUNAL DE  
COMMERCE  
DE OUAGADOUGOU

-----  
RG N° 355  
Du 05/11/2018

Jugement N° 118  
DU 26/03/2019

Affaire :

TRAORE Abdoulaye

Contre

BTM IMMO

Assignation en  
responsabilité  
contractuelle et en  
paiement

**COMPOSITION :**

Présidente :  
ZERBO/KABORE  
Ursula

Membres :  
SINARE Oumarou  
Gilbert et  
OUEDRAOGO  
Boureima

Greffier :  
KABORE René

**DECISION :**  
(Voir dispositif)

-----  
Le Tribunal de Commerce de Ouagadougou (Burkina Faso),  
en son audience publique ordinaire du vingt six mars deux mil  
dix-neuf, tenue au palais de justice de ladite ville par **Madame  
ZERBO/KABORE Ursula ;**

**Présidente**

**Messieurs SINARE Oumarou Gilbert et OUEDRAOGO  
Boureima, juges consulaires ;**

**Membres**

Avec l'assistance de Maître **KABORE René ;**

**Greffier**

A rendu le jugement dont la teneur suit :

**ENTRE**

**TRAORE Abdoulaye**, sociologue, de nationalité burkinabè  
demeurant à Ouagadougou et pour lequel domicile est élu en  
**l'Etude de Maître Vincent KABORE**, Avocat à la Cour,  
Avenue du Président BABANGUIDA, Rue Saint Camille de  
LELLIS, Villa N°1000, 01 BP 2697 Ouagadougou 01, Tél: 25  
36 32 86 / 25 40 14 70 ;

**Demandeur d'une part**

**La société BTM IMMO**, société immobilière dont le siège  
social est à Ouagadougou, inscrite au RCCM sous le numéro  
BF OUA 2010 M 1960, 01 BP 1781 Ouagadougou 01, Tél: 25  
37 40 13/70 80 71 71/79 80 71 71, représentée par sa  
Directrice générale, laquelle a pour conseil **la SCPA LE  
SAPHIR**, 02 BP 5765 Ouagadougou 02, Tél : +226 25 30  
08 51 ;

**Défenderesse d'autre part**

**Le Tribunal**

Vu les pièces du dossier ;  
Vu l'assignation en paiement en date du 18/10/2018 ;

## FAITS MOYENS PRETENTION DES PARTIES

Par acte d'huissier en date du 18/10/2018, TRAORE Abdoulaye donnait assignation à la société BTM IMMO pour s'entendre :

- Déclarer recevable en son action et la dire bien fondée ;
  - Constater que la société BTM IMMO a accusé un retard de 52 mois dans la livraison de la villa qu'il a acheté ;
  - Constater les vices cachés et dire qu'elle doit les garantir ;
- Par conséquent, la condamner à lui payer la somme de :
- . Huit millions deux cent mille (8 200 000) FCFA à titre de dommages et intérêts ;
  - . Quatre millions en compensation des vices cachés ;
  - . Cinq cent mille (500 000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;
- la condamner aux dépens ;

A l'appui de sa cause, il explique qu'il souscrivait le 12/07/2013, à l'achat d'une villa à construire à la cité « les dauphins » ; sise à Ouagadougou ; que la vente étant conclue, il devrait avoir livraison de la villa dans les six mois suivants ; que pour assurer le paiement de sa villa, il prenait un prêt de 15 ans à la Bank of Africa, qui agissait en partenariat avec BTM pour le financement de toute personne voulant un accompagnement pour l'achat de ces villas à construire par la société BTM IMMO ; que 48 mois plus tard, il recevait livraison de ladite villa ; qu'après avoir aménagé dans ladite villa , il y constatait des malfaçons ; que le délai de livraison de ladite villa n'ayant point été respecté, il demande la condamnation de BTM IMMO à lui payer les sommes de cinq millions deux cent mille (5 200 000) FCFA représentant le montant mensuel de son loyer payés par sa faute 52 mois de retard durant, et de trois millions pour le préjudice subi en s'acquittant non seulement des modalités de paiement de son prêt immobilier, mais aussi, en payant des loyers dont il se serait passés si BTM IMMO avait respecté son engagement , fondement pris de l'article 1147 du code civil ;

En réplique, la société BTM IMMO arguait avoir conclu de mettre à la disposition de TRAORE Abdoulaye une villa de type F4 junior bâti sur la parcelle 23, lot 22, section 970 de la cité des dauphins d'environ 340m<sup>2</sup> sis au secteur 55 de la ville de Ouagadougou ; qu'elle lui a établi un certificat d'attribution provisoire le 07/04/2014 ; que la villa devrait être livrée au plus tard en début octobre 2014 ; que cependant, elle n'a pu se faire approvisionner en matériel au regard des difficultés rencontrées lors de leur acheminement et la grande pluviométrie , lui a valu de ne recevoir livraison dudit matériel qu'en fin mars 2015 ; que l'insurrection des 30 et 31 octobre 2014, le putsch manqué de septembre 2014 et le climat d'insécurité ont conduit à l'arrêt des travaux dans les différents

chantiers ; que les anomalies à elle exposées par TRAORE Abdoulaye ont été très vite pris en charge et les clés à lui remises le 28/07/2018 ; que la société ne se trouve engagée par le client qu'après le premier versement du des frais liés à l'acquisition de la villa souscrite ; que ce n'est qu'en ce temps qu'elle délivre le certificat provisoire d'acquisition de la villa , comportant les références de la parcelle sur laquelle la villa sera construite que par procès-verbal de remise des clés en date du 28/07/2018, TRAORE Abdoulaye s'est engagé à dégagé la société de toute responsabilité professionnelles relativement aux désagréments qui pourraient subvenir après le délai de 06 mois et renoncer à tout recours contre elle ; que du fait de la force majeure, elle n'a pas pu livrer la villa dans les délais prévus ; que la villa était prête en juillet 2017 ; que cependant, le client lui-même a voulu y aménager qu'en juillet 2018 ; qu'il ne prouve pas le préjudice subi justifiant la demande de dommages et intérêts de de cinq millions deux cent mille (5 200 000) FCFA ; qu'au regard de la signature du procès-verbal précité, il a d'ailleurs dégagé la société de toute responsabilité ; qu'il n'y a eu aucun vice caché en ce qu'il ressort clairement que la parcelle a une superficie de 336m<sup>2</sup> et non de 250 m<sup>2</sup> ; que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même au regard de l'article 1642 du code civil; qu'elle s'est engagée dans le même procès-verbal de remise des clés du 28/07/2018 à prendre en charge sans délai toutes les réparations qui s'imposeront sur l'ensemble du bâtiment jusqu'au 28/01/2019, soit 06 mois après la remise des clés ; que reconventionnellement, elle demande sa condamnation à lui payer la somme de deux millions cinq cent mille (2 500 000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens au regard de l'article 6 nouveau de la loi portant organisation judiciaire au Burkina-Faso ;

Programmé à l'audience du 06/11/2018, le dossier était renvoyé à la mise en état puis reprogrammé au 28/02/2019 et mis en délibéré au 26/03/2019 ; Advenue à cette date et vidant sa saisine, le tribunal statuait en ces termes :

## **DISCUSSION**

### **De la demande principale**

Attendu qu'il est constant qu'un contrat de construction immobilière était conclue entre TRAORE Abdoulaye et la société BTM IMMO ; que l'engagement de la société envers lui a commencé à courir à partir de la date de délivrance du certificat d'acquisition provisoire ; qu'elle lui a établi un certificat d'attribution provisoire le 07/04/2014 ; que la villa

devrait être livrée au plus tard en début octobre 2014 ; que le délai de livraison de la villa convenu était de 06 mois ; que la villa était prête en juillet 2017 ; que cependant, le client lui-même a voulu y aménager qu'en juillet 2018 ; que les clés lui ont été remises le 28/07/2018 ; que plus de 06 mois se sont écoulés jusqu'à la livraison de la villa ; que la société prétend que ce retard est dû à la force majeure ; que selon 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 son obligation, soit à raison du retard dans l'exécution de son obligation ; que la société BTM IMMO ayant accusé un retard incontestable ; qu'il convient de la condamner au paiement de dommages et intérêts ; mais attendu que TRAORE Abdoulaye sollicite sa condamnation à hauteur de Huit millions deux cent mille (8 200 000) FCFA à ce titre ; que quant bien même sa demande est légitime, qu'il convient de ramener son quantum à de plus justes proportions ; que la situation socio-politique instable qu'a connu le pays et les difficultés d'approvisionnement de matériels de construction à eux seuls ne sauraient expliquer le retard considérable dans la livraison de la villa comme convenu entre les parties ; qu'au regard des dispositions du procès-verbal de remise des clés qui offre une garantie de réparations de 06 mois sur toute anomalie ultérieure constatée par l'acheteur de la villa, il convient d'évaluer le préjudice subi par TRAORE Abdoulaye à la somme de quatre millions (4 000 000) FCFA et de le débouter du surplus de sa demande ;

### **Des frais exposés et non compris dans les dépens**

Attendu qu'au sens de l'article 6 nouveau de la loi n°28-2004/AN portant modification de la loi n°010-93/ADP du 17 mai 1993 portant organisation judiciaire au Burkina Faso, le juge sur demande expresse et motivée peut condamner la partie perdante à payer à l'autre partie, la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'il résulte de cette disposition que la condamnation au paiement des frais de l'instance relève du pouvoir souverain du Juge qui dispose de la faculté de statuer en équité ;

Attendu que TRAORE Abdoulaye expose que par la faute de la société BTM IMMO, elle a dû engager une procédure par les soins d'un avocat ; que cela lui a occasionné des frais ; qu'elle sollicite sa condamnation au remboursement de ces frais qui s'élèvent à la somme Cinq cent mille (500 000) FCFA ; que, la société BTM IMMO sollicite également la condamnation de TRAORE Abdoulaye au paiement de la somme de deux millions cinq cent mille (2 500 000) FCFA au

titre desdits frais ; que statuant en équité, il y a lieu de les débouter chacune de leur demande desdits frais ;

### **Sur les dépens**

Attendu que suivant l'article 394 du code de procédure civile, toute partie qui succombe est condamnée aux dépens sauf aux juges à laisser la totalité ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée ;

Qu'en l'espèce, la société BTM IMMO a succombé ; qu'il convient donc de la condamner aux entiers dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort :

- Reçoit TRAORE Abdoulaye en sa demande ;
- Condamne la société BTM IMMO à lui payer la somme de quatre millions (4.000.000) F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Le déboute du surplus de sa demande ;
- Déboute la société BTM IMMO de sa demande reconventionnelle ;
- La Condamne aux dépens.

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

Ont signé :

**La Présidente**

A blue ink signature, appearing to be 'J. Traore', written in a cursive style.

**Le Greffier**

A blue ink signature, appearing to be 'A. Traore', written in a cursive style.