Le cas pratique à nous soumis combine plusieurs espèces. **Dans la première espèce**, DROGBA a acheté un immeuble de 12 étages auprès de M. ZIANI. L’immeuble était pourvu d’un bloc de comptage CIE, situé à l’entrée. Mais, trois semaines après l’acquisition de l’immeuble, l’acquéreur décide de déplacer le bloc de comptage. Cette opération lui a couté une forte somme. Il veut donc obtenir du vendeur le remboursement pour délivrance non conforme. **Quant à la deuxième espèce**, il s’agit de CHICO qui n’achète que des voitures neuves. Il a donc acquit une Ferrari auprès d’un fabricant en Italie. Cependant, à la réception du véhicule, il s’aperçoit que cette voiture comporte des défauts dus à une effraction. Il entend agir en résolution de la vente pour non-conformité. Par ailleurs, **dans la troisième espèce**, GERVINHO a acquis un immeuble en duplex appartenant à Abou TREIKA lequel l’avait acheté à une société immobilière. Toutefois, GERVINHO est déçu de ne pas profiter de la vue panoramique sur la commune du plateau, comme prévue dans le catalogue de ladite société. Abou TREIKA rentré en Égypte, GERVINHO veut agir directement contre la société immobilière en alléguant la non-conformité. **Enfin, dans la dernière espèce**, c’est la POPIZAGN qui a commandé un costume chez Armani dans les ateliers d’un créateur à Milan. Après sa commande, il rentre à Abidjan en envoyant son agent à Milan pour effectuer l’achat du costume. L’agent, après avoir inspecté la marchandise et conclut la vente, remet ladite marchandise à Chronopost pour qu’elle soit expédiée par avion. Après réception du costume deux semaines plus tard, la POPIZAGN, constate que le costume est pourvu de deux fentes sur le cotés alors qu’il attendait un costume comportant une seule fente à l’arrière. Furieux il refuse d’effectuer le paiement en invoquant la non-conformité de la marchandise livrée. *Les faits tels qu’exposés sont relatifs aux obligations du vendeur dans le contrat de vente, plus particulièrement à l’obligation de délivrance conforme.* De ces faits il ressorts les problèmes de droit suivants :

**L’acquéreur d’un immeuble peut-il valablement obtenir remboursement des frais engendrés par le déplacement du bloc de comptage sur la base de la délivrance non conforme ?**

**L’acheteur d’un véhicule neuf comportant des défauts trop légers dû à une effraction peut-il agir en résolution du contrat de la vente sur le fondement de la non-conformité**

**?**

**Le sous-acquéreur d’un immeuble peut-il agir valablement pour délivrance non conforme, contre le vendeur originaire / fabricant avec lequel il n’y a eu aucun contrat de vente ?**

**Le vendeur qui a livré la marchandise à un mandataire peut-il se voir refuser paiement après réception de la marchandise par le mandant pour non-conformité ?**

Il convient de résoudre ces différents problèmes au cas par cas.

**I/ Le cas de DROGBA**

**Un acquéreur d’immeuble peut-il obtenir remboursement des frais engendrés par le déplacement du bloc de comptage, sur la base de la délivrance non conforme ?**

Selon l’article 1603 du Code civil, les obligations principales du vendeur notamment « *celle de délivrer (…) la chose qu’il vend* ». Il en résulte que le vendeur doit délivrer une chose conforme. La conformité est une qualité liée à la délivrance. Chaque fois que se révèle une différence entre la chose livrée et les indications expresses ou implicites du contrat, l'acheteur est en principe en droit d'invoquer l'inexécution de l'obligation de délivrance. La conformité permet de savoir si c’est la même chose livrée est conforme aux stipulations contractuelles. Si la chose est différente par rapport à ce qui a été convenu, il y a non-conformité.Toutefois, l’acheteur a l’obligation **de contrôler la conformité au moment de la prise de livraison**. Dans, la pratique une clause dans le contrat précise cette obligation et lui donne un délai pour émettre des réserves. Passé ce délai, l’acheteur renonce à toute action en justice. Le bien est considéré comme ayant été accepté sans réserves. En l’absence de telle clause et en droit commun de la vente, la réception implique toujours la vérification de la conformité. Si l’acheteur réceptionne sans faire de réserves, les défauts de conformité sont couverts (Com. 1er mars 2005, Bull. civ. IV, n°42).

En l’espèce, DROGBA a acheté un immeuble de 12 étages auprès de M. ZIANI. L’immeuble était pourvu d’un bloc de comptage CIE situé à l’entrée dudit immeuble. **Trois semaine**s **après l’acquisition** de l’immeuble, DROGBA décide de déplacer le bloc de comptage. Déplacement qui lui a couté une forte somme. Il veut obtenir remboursement pour délivrance non conforme. Le déplacement du bloc de comptage a été effectué pour le préserver d’actes éventuels de vandalisme connu pour leur fréquence dans le pays. Autrement dit, le bloc n’avait pas été placé à un endroit adéquat. Mais, le caractère récurrent de ce type d’acte le rendait prévisible aux yeux des parties. De plus, le bloc de comptage est une zone du bâtiment qui pouvait être aisément contrôlé par l’acquéreur lors de la réception. Il s’agit donc d’un vice apparent. Or, il ressort des faits qu’aucune réserve n’avait été émise par Drogba lors de la réception de l’immeuble. Dès lors, conformément à la règle de droit suscité, l’argument tiré du défaut de conformité est inopérant et l’action en remboursement initiée par lui contre M. ZIANI ne saurait prospérer.

**II/ LE CAS DE CHICO**

**L’acheteur d’un véhicule neuf comportant des défauts dû à une effraction est-il fondé à agir en résolution du contrat de vente sur le fondement de la non-conformité ?**

En principe, en droit commun de la vente, le défaut de conformité, ouvrant une action en responsabilité sur le fondement de l’obligation de délivrance, concerne les différences constatées entre le bien désigné dans le contrat et le bien livré. Il y a donc non-conformité lorsque la chose livrée est différente de celle objet du contrat. De plus, s’agissant de la chose neuve, la jurisprudence a posé en règle qu’une chose neuve doit être sans défaut. [V. Civ. 1re, 4 avr. 1991, Bull. civ. I, no 130 ; D. 1992. Somm. 201, obs. Tournafond ; et, sur la

même espèce, 1er déc. 1987, Bull. civ. I, no 325 ; D. 1987. IR 262 ; Defrénois 1988. 34157, rapp. Sargos ; RTD civ. 1988. 368, obs. Rémy (anomalie de peinture sur un véhicule)]. Dès lors, les parties à la vente d’une chose neuve conviennent nécessairement que cette chose devra être sans défaut. Si elle en présente un, c’est par conséquent qu’elle n’est pas conforme. Mais, la non-conformité ne peut être invoquée que si l’acquéreur procède au contrôle de la chose et émet des réserves lors de la prise de livraison. Enfin, l’inexécution par le vendeur de son obligation de délivrance conforme est sanctionnée par la résolution de la vente sur la base de l’article 1184 et 1610 du code civil. Mais, s’il s’agit d’une chose de genre, l’acquéreur peut demander l’exécution forcée par une substitution de la chose livrée par une autre. L’acquéreur peut également accepter la chose non conforme avec la réfaction du prix. Dans tous les cas il peut obtenir des dommages intérêts si l’inexécution lui cause un préjudice (art. 1611).

En l’espèce, CHICO n’achète que des voitures neuves. Il a acquis une Ferrari auprès d’un fabricant en Italie. À la réception du véhicule il s’aperçoit que cette voiture comporte des défauts dus à une effraction. Il entend agir en résolution de la vente pour non-conformité. Chico a procédé au contrôle et lors de la livraison, il constate des défauts sur le véhicule alors que celui-ci est censé être neuf. L’action donc de CHICO en résolution de la vente peut prospérer contrairement à ce que son acheteur veut lui fait croire. Il pourra donc obtenir la résolution du contrat de vente.

**III/ LE CAS DE GERVINHO**

**Le sous-acquéreur d’un immeuble peut-il agir valablement pour délivrance non conforme, contre le vendeur originaire / fabricant avec lequel il n’y a eu aucun contrat de vente ?**

**L’action de GERVINHO contre la société immobilière peut-elle prospérée ?**

En principe aux termes de l’article 1165 du Code civil, *« les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers ».* Toutefois, Selon la jurisprudence de l’arrêt Besse [Cass., ass. plén., 12 juill. 1991, D. 1991. 549, note Ghestin ; JCP 1991. II. 21743, note Viney ; RTD civ. 1991. 750, obs. Jourdain] devenue constante, lorsqu’un premier acheteur revend le bien à un sous-acquéreur, celui-ci reçoit ces droits et actions contractuels et peut les exercer à l’encontre du vendeur initial. La transmission des actions au sous-acquéreur suppose cependant que le vendeur intermédiaire en dispose puisque celui-là va exercer l’action de celui-ci. C’est pourquoi une clause exclusive de garantie stipulée dans le contrat originaire prive le sous-acquéreur du pouvoir d’agir contre le fabricant dans la mesure où elle s’opposerait à l’action de l’acquéreur intermédiaire. En revanche et pour la même raison, une clause de non garantie stipulée dans le contrat qu’il a conclu n’empêche pas le sous-acquéreur d’agir contre le fabricant. La jurisprudence s’est donc résolument ralliée à la conception d’une transmission large des actions à titre d’accessoires de la chose, nonobstant une restriction au regard de la garantie légale de conformité du consommateur. Ainsi admet-elle que le sous-acquéreur peut exercer contre le fabricant ou vendeur originaire une action de nature contractuelle sur le fondement de l’une quelconque des obligations nées de la vente.

La Cour de cassation a décidé que « *sauf clause contraire, les acquéreurs successifs d’un immeuble ont qualité à agir, même pour les dommages nés antérieurement à la vente et ce nonobstant l’action en réparation intentée par le vendeur avant cette vente, contre les constructeurs sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l’immeuble en tant qu’accessoire* ». Le sous-acquéreur peut exercer l’action à la fois contre son vendeur et contre le fabricant. Dans ce cas, les deux garants peuvent avoir à rembourser solidairement le prix payé par le sous-acquéreur, à condition toutefois que le juge prononce la résolution des deux contrats successifs et non seulement celui conclu par le sous-acquéreur.

En l’espèce, GERVINHO, après l’acquisition d’un immeuble (duplex) appartenant à Abou TREIKA, lequel l’avait acheté à une société immobilière, est déçu de ne pas profiter de la vue panoramique sur la commune du plateau, comme prévue dans le catalogue de ladite société. Abou TREIKA rentré en Égypte, GERVINHO veut agir directement contre la société immobilière en alléguant la non-conformité.

La vente effectuée par GERVINHO et Abou TREIKA, lequel ayant conclu pour le même objet un contrat de vente avec la société immobilière constitue une chaine de ventes successives. Ainsi, la vente effectuée par Abou TREIKA et GERVINHO, a transmis à ce dernier toutes les actions qu’Abou TREIKA aurait pu engager contre la société immobilière de telle manière que, conformément à la règle de droit sus-indiqué, GERVINHO peut agir valablement contre la société immobilière. Le juge devra donc prononcer la résolution du contrat des deux contrats de vente de condamner et Abou

TREIKA et la société immobilière au remboursement solidaire du prix payé par GERVINHO.

**IV. Le vendeur qui a livré la marchandise à un mandataire peut-il se voir refuser paiement après réception de la marchandise par le mandant nonconformité ?**

**Le refus de paiement de la POPIZAGN est-il justifié ?**

Selon la jurisprudence (Com., 1er mars 2005, Bull. civ. IV, n°42) L’acceptation sans réserve de la marchandise par l’acheteur lui interdit de se prévaloir du défaut de conformité. Lorsque la marchandise a été vérifiée et réceptionnée sans réserve par un mandataire de l’acheteur, ce dernier ne peut refuser d’en effectuer le paiement en invoquant la non-conformité de la marchandise livrée.

En outre, (Com. 17 février 1998, Bull. civ. IV, n°84) même si les vêtements vendus n’ont été réceptionnés que tardivement chez l’acheteur, le mandataire de ce dernier avait inspecté la marchandise chez le vendeur et l’avait remise au transporteur pour qu’elle soit expédiée par avion, de telle sorte qu’à la date de l’inspection, le vendeur avait rempli son obligation de délivrance conforme.

En l’espèce, la POPIZAGN commande un costume chez Armani dans les ateliers d’un créateur à Milan. Après sa commande, il rentre à Abidjan en envoyant son agent à Milan pour effectuer l’achat du costume. L’agent, après avoir inspecté la marchandise et conclut la vente, remet ladite marchandise à Chronopost pour qu’elle soit expédiée par avion. Après réception du costume deux semaines plus tard, la POPIZAGN, constate que le costume est pourvu de deux fentes sur le cotés alors qu’il attendait un costume comportant une seule fente à l’arrière. Furieux il refuse d’effectuer le paiement en invoquant la non-conformité de la marchandise livrée.

**Toutefois,** CHICO, avait confié la conclusion de son contrat à son agent ; il lui a donc donné mandat pour agir en son nom et pour son compte. Ayant donc (l’agent) inspecté la marchandise et conclut la vente, le vendeur avait effectué son obligation de délivrance conforme, conformément à la règle de droit sus-indiqué. La POPIZAGN ne peut refuser valablement d’effectuer paiement vu qu’aucune réserve n’avait été émise par le mandataire qui représentait l’acquéreur. Le vendeur, en l’occurrence Armani, pourra donc obtenir du juge soit la résolution du contrat de vente, soit le paiement forcée de la POPIZAGN ou encore des dommages-intérêts s’il justifie que le refus de paiement de ce dernier lui a causé un préjudice.