

O.L

N° 190/19  
DU 15/03/2019ARRET COMERCIAL  
CONTRADICTOIRE1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE ET  
COMMERCIALEAFFAIRE :

DIABY AMINATA

(Me KOUADIO KOUADIO  
ALEXANDRE)

CONTRE

LA SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIÈRE « LES  
JARDINS D'EDEN »(Me OUATTARA ET  
ASSOCIES)GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

(17 JUIN 2019)

COUR D'APPEL D'ABIDJANAUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 15 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi quinze mars deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur **TAYORO FRANCK TIMOTHEE**, Président de Chambre, Président ;

**Mme OGNI SEKA ANGELINE** et **Mme MAO CHAULT** Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **OUINKE LAURENT**, Greffier :  
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause :

**ENTRE : DIABY AMINATA**: née le 19 décembre 1968 à Abidjan, Secrétaire de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan-Cocody M'badon ;

**APPELANTE** ;

Comparant et concluant par le canal de Me KOUADIO Kouadio Alexandre, Avocat à la Cour, son Conseil ;

**D'UNE PART** ;

**ET : LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE « LES JARDINS D'EDEN »** dite SCI les jardins d'Eden, sise à Abidjan Cocody Riviera M'badon, 04 BP 1073 Abidjan 04, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur YOROKPA Séraphin y demeurant ;

**INTIMEE** ;

Comparant et concluant par le canal de Me OUATTARA et associés, Avocats à la Cour, son Conseil ;

**D'AUTRE PART** ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause en matière commerciale en premier ressort, a rendu le jugement commercial N 3433/17 du 22 novembre 2017 et signifié le 11 janvier 2018 aux qualités duquel il convient de se reporter ; Par exploit dit acte d'appel en date du 02 février 2018, Mme DIABY Aminata a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a par le même acte assigné la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LES JARDINS D'EDEN » dite SCI les jardins d'Eden à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 02 mars 2018 pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 348/18 de l'année 2018

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 13 juillet 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 15 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

### **L A COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs, demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## **FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date 2 février 2018, dame DIABY, par le biais de son Conseil, a relevé appel de jugement commercial n°3433 rendu le 22 novembre 2017 par le Tribunal de commerce d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, par défaut, en matière de référés et en premier ressort ;

Déclare la SCI les jardins d'Eden irrecevable en sa demande d'exécution provisoire de la présente décision

Déclare ses autres demandes principales recevables de même que la demande reconventionnelle de madame DIABY Aminata ;

Dit la SCI les jardins d'Eden partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation comportant des clauses de location-vente, liant les parties;

Ordonne l'expulsion de madame DIABY Aminata de la villa qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute la SCI les jardins d'Eden du surplus de ses demandes ;

Dit madame DIABY Aminata partiellement fondée en sa demande reconventionnelle ;

Condamne la SCI les jardins d'Eden à lui payer la somme de neuf millions sept cent sept mille huit cent quatorze francs (9 707 814 F) à titre de remboursement des sommes versées ;

Déboute madame DIABY Aminata du surplus de ses demandes

Fait masse des dépens et les met à la charge de chacune des parties, chacun pour moitié »;

Au soutien de son appel, elle explique qu'elle a conclu un contrat de réservation d'une villa avec la SCI les jardins d'Eden le 21 octobre 2002 ; que conformément à cette convention, dame DIABY Aminata a fait plusieurs versements, soit au total la somme de 12 098 767 FCFA, représentant 72 mois sur 120 mois ; que compte tenu de la crise socio politique dans le pays, elle n'a pu satisfaire la totalité de ses obligations vis-à-vis de la SCI les jardins d'Eden ;

Que faisant preuve de bonne foi, elle a approché cette dernière pour lui proposé des règlements partiels pour lesquels elle a opposé une fin de non recevoir car elle a manifesté le désir de reprendre la villa en cause ; c'est pourquoi, elle a sollicité et obtenu du Tribunal de Commerce d'Abidjan, la résiliation du contrat de résolution et l'expulsion de l'appelante ;

Que pour rendre la décision querellée, le premier juge a estimé que le contrat liant les parties est un contrat synallagmatique faisant naître des obligations à la charge des parties ; que dame DIABY Aminata n'ayant pas payé la totalité du prix convenu, la résolution dudit contrat doit être prononcée ;

Or la SCI Les jardins fait observer que l'appelante dame DIABY Aminata a versé son apport initial et qu'elle a intégré la villa, de sorte que le contrat de réservation s'est mué en contrat de location-vente ; qu'aux termes de l'article 1583 du code civil, « la vente est parfaite entre les parties, et la propriété acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait encore été livrée ni le prix de vente payé. »

Que c'est donc à tort que le Tribunal a prononcé la résolution du contrat et l'expulsion de l'appelante car ce dernier ne pouvait qu'ordonner le paiement de la somme reliquataire ;

Qu'en réplique, la SCI les jardins d'Eden soutient qu'elle a été approchée par l'appelante pour la construction d'une villa qui a donné lieu à un contrat de réservation le 21 octobre 2002, lequel s'est mué en location -vente, faute de disposer de la totalité de la somme de 10 377 274 FCFA, coût de la villa ;

Que cette dernière restait lui devoir la somme de 4 641 744 FCFA, représentant de nombreux impayés ; que face à cette situation, elle a fait servir une mise en demeure à dame DIABY Aminata, laquelle est demeurée infructueuse ; qu'elle a donc saisi le Tribunal de commerce en résolution de contrat et en expulsion qui a rendu la décision attaquée ;

Qu'elle fait observer que le contrat de réservation comporte en lui-même un contrat de location-vente qui comporte une clause à l'article 13 qui stipule que « le contrat de location- vente sera résilié de plein droit si une seule mensualité n'était pas payée à son échéance et ce huit jours après une mise

en demeure ; que la SCI ayant satisfait aux conditions posées par la clause contractuelle, c'est donc à bon droit que le premier juge a prononcé la résolution du contrat et ordonné l'expulsion de dame DIABY Aminata, de sorte qu'il y a lieu de confirmer le jugement entrepris ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

Considérant que l'intimé a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant que dame DIABY Aminata a interjeté appel selon les exigences légales de forme et de délai ;

Qu'il sied par conséquent de la déclarer recevable ;

Considérant que l'appel incident de la SCI les jardins d'Eden a été introduit par voie de requête ; il y a lieu de le recevoir également ;

## **AU FOND**

### **Sur la résolution du contrat et l'expulsion**

Considérant qu'aux termes de l'article 13 du contrat de réservation, « Le contrat de la location-vente sera résilié de plein droit si une seule mensualité n'était pas payée à son échéance exacte et ce, huit (8) jours après une mise en demeure

par lettre recommandée avec accusé de réception, rappelant la clause de réalisation et demeurée infructueuse »

Considérant en l'espèce que l'appelante était redevable de la somme de 4 641 744 FCFA, représentant plusieurs loyers impayés ;

Considérant que malgré la mise en demeure délaissée à dame DIABY Aminata est restée infructueuse ;

Que c'est à bon droit que le Tribunal a prononcé la résolution du contrat et l'expulsion de l'appelante devenue occupante sans titre ni droit ;

#### **Sur la demande en paiement de dommages intérêts**

Considérant que la SCI Eden sollicite le paiement de dommages-intérêts d'un montant de 20 000 000 FCFA ;

Considérant que cette dernière ne rapporte pas la preuve du préjudice souffert ;

Qu'il convient de la déclarer mal fondée en sa demande et de l'en débouter ;

#### **Sur les dépens**

Considérant que l'appelante succombe, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement contradictoirement en matière commerciale et civile et en dernier ressort ;

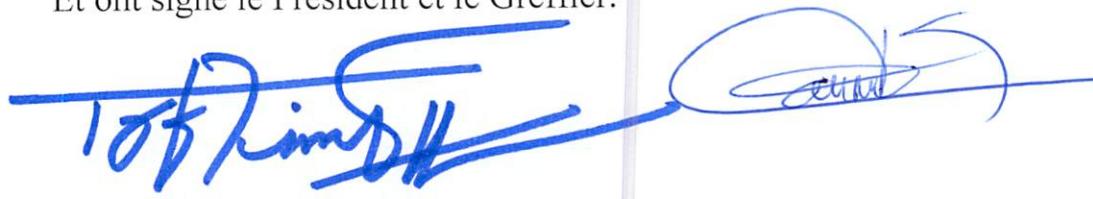
Déclare monsieur DIABY Aminata et la SCI les jardins d'Eden recevables tant en leur appel principal et incident ;

Les déclare mal fondées les en déboute ;

Condamne l'appelante aux dépens ;

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Tofim D", is written over a horizontal line. To its right is another smaller, partially obscured signature.

N°QCL: DD282819

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 20 JUN 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 47

N° 976 Bord 370.1.08

REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre