

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0243/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 10/04/2019

Affaire :

Monsieur ANON ASSI

C/

LA SOCIETE GIFTN-COTE  
D'IVOIRE

DECISION  
CONTRADICTOIRE

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du dix Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,**  
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA EDJIKEME, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,** Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:

**Monsieur ANON ASSI,** né le 23 Avril 1946, de nationalité ivoirienne, inspecteur des impôts à la retraite, demeurant à Abidjan Cocody Riviera 3, 04 BP 614 Abidjan 04, Cel : 07 59 82 01;

Déclare recevable l'action de Demandeur ;  
monsieur ANON Assi ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de  
réservation liant les parties ;

Condamne la société GIFTN-COTE  
D'IVOIRE à lui payer la somme de  
200.000 FCFA à titre de dommages  
et intérêts ;

Déboute monsieur ANON Assi du  
surplus de ses prétentions ;

Condamne la société GIFTN-COTE  
D'IVOIRE aux dépens de l'instance

Et ;

**LA SOCIETE GIFTN-COTE D'IVOIRE,** société à responsabilité limitée au capital de cinq millions (5.000.000) FCFA, enregistrée au RCCM sous le numéro CI-ABJ-2012-B-7210, dont le siège est sis à Abidjan Cocody, Riviera 3, Terminus de bus 28, 28 BP 1655 Abidjan 28, Tel : 22 43 83 78, fax : 22 43 83 78, prise en la personne de son représentant légal, en ses bureaux ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 1<sup>er</sup> Février 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 06 Février 2019 devant la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT Olga épouse ZAH et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 06 Mars 2019 pour être mise en délibéré;



130619

01 08 15 cm au 130619



La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 10 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Où 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 d'huissier en date du 18 janvier 2019, monsieur ANON Assi a fait servir assignation à la société GIFTN-COTE D'IVOIRE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 1<sup>er</sup> février 2019, aux fins d'entendre :

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;

-prononcer la résolution du contrat de réservation de terrain du 16 Août 2013 qui les lie;

-condamner la société GIFTN-COTE D'IVOIRE à lui payer la somme de trois cent mille (300.000) francs CFA au titre du reliquat de l'acompte versé pour la réservation des terrains et deux millions (2.000.000) Francs CFA à titre de dommages-intérêts conformément aux dispositions des articles 1147 et 1184 du code civil sous astreinte comminatoire de cent mille (100.000) Francs CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

-condamner la société GIFTN-COTE D'IVOIRE aux entiers dépens de l'instance

Au soutien de son action, monsieur ANON ASSI expose que, le 16 août 2013, il a conclu avec la société GIFTN COTE D'IVOIRE un contrat de réservation portant sur deux terrains urbains non bâtis, objets des lots 503 et 505 sis à Abidjan, Riviera Palmeraie pour un coût total de quinze millions (15.000.000) Francs CFA ;

Il ajoute qu'alors qu'il lui a versé un acompte de deux millions (2.000.000) Francs CFA, la société GIFTN-COTE D'IVOIRE lui a fait savoir qu'il ne pourra disposer des lots en raison de querelles relatives à la propriété des lots ;

Il relève qu'en réalité, les droits coutumiers relatifs à ces terrains n'ont pas été purgés, ni le morcellement effectué si bien qu'il s'est abstenu de verser le reliquat du prix des terrains ;

Il fait savoir que le contrat n'ayant connu aucun début d'exécution, par courrier du 10 Novembre 2017, il a informé la défenderesse de son désistement et lui a demandé le remboursement de l'acompte versé ;

Il soutient que, la société GIFTN-COTE D'IVOIRE a marqué son accord pour le remboursement de la somme d'un million sept cent mille (1.700.000) Francs CFA, déduction faite d'une pénalité de 15% et lui a versé ledit montant toutefois, elle refuse de lui payer le reliquat de 300.000 FCFA ;

Il estime qu'il a respecté ses engagements et qu'il n'est de ce fait soumis à aucune pénalité ;

Il prétend que la société GIFTN-COTE D'IVOIRE retient abusivement une partie de son capital qui, depuis plus de cinq (5) ans auraient pu générer des intérêts ;

En outre, il déclare que le prix d'achat des terrains a connu une hausse au fil des années passées de sorte qu'il ne peut obtenir au même prix des terrains présentant les mêmes caractéristiques ;

Il souligne qu'il n'a pu réaliser son projet de bâtir sur les terrains réservés des maisons qu'il entendait mettre en location et il se trouve contraint de payer des frais dans le cadre de la présente procédure ;

C'est pourquoi, il demande la résolution du contrat de réservation de terrain du 16 Août 2013, le paiement de la somme de 300.000 FCFA représentant le reliquat de son acompte versé pour acquérir les terrains et 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts, sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour à compter du prononcé de la décision ;

La défenderesse n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société GIFTN-COTE D'IVOIRE a été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes 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 CFA 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 CFA »;*

En l'espèce, monsieur ANON Assi demande la résolution du contrat de réservation de terrain du 16 Août 2013, le paiement de la somme de 300.000 FCFA représentant le reliquat de son acompte versé pour acquérir les terrains et 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts, sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour à compter du prononcé de la décision ;

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

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

L'action de monsieur ANON Assi a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur la demande en résolution du contrat de vente**

Monsieur ANON Assi sollicite la résolution du contrat qui le lie la société GIFTN-COTE D'IVOIRE au motif que ladite société n'a pas respecté les obligations mises à sa charge ;

*L'article 1184 du code civil dispose que : «la condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.» ;*

Le contrat synallagmatique s'entend d'une convention faisant naître à la charge des parties des prestations réciproques et dans laquelle la cause de l'engagement d'une partie repose sur l'obligation de l'autre et réciproquement, de sorte que chaque partie est à la fois créancière et débitrice de l'autre, leurs obligations étant interdépendantes ;

S'agissant d'un tel contrat mettant à la charge des parties des obligations réciproques se servant mutuellement de cause, l'inexécution par l'une des



parties de ses obligations entraîne la résolution du contrat si l'autre en fait la demande par voie de justice ;

En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de vente en vertu duquel la société GIFTN-COTE D'IVOIRE s'est engagée à mettre à la disposition du demandeur les lots 503 et 505, en contrepartie pour ce dernier du paiement de la somme de 15.000.000 FCFA;

Le demandeur explique qu'alors qu'il lui a versé un acompte de deux millions (2.000.000) Francs CFA, la société GIFTN-COTE D'IVOIRE lui a fait savoir qu'il ne pourra disposer des lots en raison de querelles relatives à la propriété sur lesdits lots ;

Dans le courrier de tentative de règlement amiable du 06 décembre 2018 qu'il a adressé à la société GIFTN-COTE D'IVOIRE, monsieur ANON Assi écrit ceci « *En main votre lettre du 21 juin 2018 m'informant d'un retard dans le versement de la somme de deux millions (2 000 000) francs versée comme acompte pour la réservation des lots 503 et 505 sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie pour lesquels je m'étais porté acquéreur.*

*Faute de n'avoir pu obtenir l'attribution des lots susdits par votre fait je vous ai invité au remboursement intégral de mon compte.*

*A ce jour vous ne m'avez payé que partiellement cet acompte soit la somme de un million sept cent mille (1 700 000) francs CFA.*

*Je vous invite donc à procéder au paiement de la somme de reliquataire de rois cent mille (300 000) francs CFA que vous restez encore me devoir suite à votre inexécution fautive du contrat de réservation de terrain du 16 aout 2013 ...; »*

Le tribunal constate à l'analyse dudit courrier que le demandeur reproche à la défenderesse l'inexécution de son obligation consistant à mettre à sa disposition les parcelles qu'elle a réservées ;

Toutefois, dans son courrier réponse du 27 décembre 2018 la société GIFTN-COTE D'IVOIRE n'a à aucun moment contesté l'inexécution de ses obligations contractuelles relevées par le demandeur mais s'est contenté d'affirmer que : « ... *En effet, par courrier en date du 16 novembre 2017 dont ci-joint copie, nous vous adressions un échéancier en vue de votre remboursement, chose que vous avez accepté. Le montant initial versé qui était de deux millions (2.000.000) de francs CFA est passé à un million sept cent mille (1.700.000) francs CFA étant donné les pénalités qui s'y appliquaient selon les clauses du contrat de réservation que nous avons pris soin de rappeler dans le courrier suscité.*

*Ceci étant nous estimons avoir complètement effectué votre remboursement et ne reconnaissons aucunement rester vous devoir un quelconque somme comme vous le dite. » ;*

Il s'en induit manifestement qu'elle reconnaît conformément aux dires de monsieur ANON Assi qu'elle n'a pu mettre les lots objets du contrat à sa





disposition ;

Il est donc établi que la défenderesse n'a pas rempli son obligation, alors que monsieur ANON Assi a payé un acompte de la valeur des lots objets du contrat de réservation ;

Il est établi à l'analyse des pièces du dossier que la société GIFTN-COTE D'IVOIRE a remboursé au demandeur le montant qu'elle estimait lui devoir au titre de la réservation ;

Il s'ensuit que les parties conviennent de la résolution du contrat ;

Il y a lieu en conséquence, en application de l'article 1184 du code civil de prononcer la résolution du contrat de vente liant les parties ;

### **Sur la demande en restitution des sommes versés**

Le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse à lui rembourser la somme de 300.000 F CFA représentant le reliquat de l'acompte qu'il a versé pour l'acquisition des lots ;

Le contrat liant les parties ayant été résolu, celles-ci sont remises en l'état quo ante, c'est-à-dire l'étant dans lequel elles se trouvaient avant la conclusion dudit contrat ;

Dans son courrier en date du 16 Novembre 2017 produit aux débats, la société GIFTN-COTE D'IVOIRE fait valoir que conformément à l'article VI-1 de leur contrat, le montant réclamé représente la pénalité de 15% du montant versé par le demandeur et qui n'est pas remboursé en cas de rupture volontaire du contrat qui les lie ;

Cet article stipule : « *En cas de rupture volontaire qu'elle qu'en soient les raisons, la somme cotisée sera remboursée après déduction de 15%* » ;

Il résulte de ce texte qu'en cas de rupture du contrat par l'une des parties même pour faute, une pénalité de 15% est prélevée sur la somme cotisée ;

En l'espèce, il est constant que le demandeur a payé la somme de 2.000.000 F CFA ;

Il est également constant que suite à son désistement, la société lui a appliqué la pénalité prévue dans le contrat conclu par les parties ;

Dès lors, en application de l'article 1134 du code civil, c'est à tort que le demandeur sollicite la condamnation de la société à lui rembourser la somme de 300.000 F CFA qu'elle a prélevé sur la somme qu'il a payé conformément aux termes de leur contrat ;

Cette demande doit être rejetée comme étant mal fondée ;



### **Sur les dommages intérêts**

Monsieur ANON Assi sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 2.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice qu'il subit de son fait puisqu'elle ne lui a pas permis d'acquérir les lots qu'elle lui a réservés ;

Aux termes de 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 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 peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

La réparation fondée sur ce texte nécessite la réunion d'une faute d'un préjudice et d'un lien de cause à effet entre ces deux éléments ;

En l'espèce, la faute de la défenderesse réside en ce qu'elle a manqué d'exécuter ses obligations consistant à mettre à la disposition du demandeur les lots réservés et pour lesquels il lui a versé un acompte de 2.000.000 FCFA ;

Cette faute prive le demandeur du bénéfice de ces terrains et de la somme versée pour acquérir lesdits terrains ;

Par ailleurs, le prix d'achat des terrains connaît une hausse au fil des années de sorte qu'il ne peut obtenir au même prix des terrains présentant les mêmes caractéristiques ;

Il en résulte manifestement que la faute de la société GIFTN-COTE D'IVOIRE a occasionné à monsieur ANON Assi un préjudice financier ;

Néanmoins, la somme de 2.000.000 FCFA sollicitée est excessive et doit être ramenée à de justes proportions en raison des circonstances de la cause ; encore et surtout que en application de l'article 32 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le montant des dommages et intérêts ne peut excéder le montant de la demande principale ;

Il y a lieu de dire le demandeur partiellement fondé en sa demande, de condamner la société GIFTN-COTE D'IVOIRE à lui payer la somme de 200.000 FCFA à titre de dommages intérêts et de débouter ce dernier du surplus de sa demande ;

### **Sur l'astreinte**

Le demandeur prie le tribunal de condamner la société GIFTN-COTE D'IVOIRE à lui payer les montants réclames sous astreinte comminatoire de 100.000 FCFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

L'astreinte comminatoire a pour but de vaincre la résistance du débiteur ;



En l'espèce, il n'est pas établi que la société GIFTN-COTE D'IVOIRE oppose une quelconque résistance à l'exécution de la décision ;

Il y a donc lieu de dire le demandeur mal fondé en ce chef de demande et de l'en débouter ;

**Sur les dépens**

La société GIFTN-COTE D'IVOIRE succombant, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare recevable l'action de monsieur ANON Assi ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société GIFTN-COTE D'IVOIRE à lui payer la somme de 200.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute monsieur ANON Assi du surplus de ses prétentions ;

Condamne la société GIFTN-COTE D'IVOIRE aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



31/05



**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le 06 JUN 2019  
REGISTRE A J Vol. 45 F° 43  
N° 894 Bord 344 / D3

**REÇU : GRATIS**

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



