

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°416/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 10/04/2019

Affaire :

Madame DJAKE DOMINIQUE
EDWIGE PRISCA épouse KOFFI

(Cabinet OUATTARA & ASSOCIES)

C/

LA SOCIETE WASSOLO LTD

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame
DJAKE Dominique Edwige Prisca épouse
KOFFI ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de
réservation en date du 16 mai 2014 liant
les parties ;

Condamne la société WASSOLO LTD à
payer à madame DJAKE Dominique
Edwige Prisca épouse KOFFI la somme de
douze millions six cent mille (12.600.000)
francs CFA à titre de remboursement de
l'acompte versé pour l'acquisition d'une
villa faisant partie de l'opération
immobilière dénommée « Habitat Belle
Cour » sise à la Riviera Palmeraie ;

Condamne également la société
WASSOLO LTD à lui payer la somme de
trois millions (3.000.000) de francs
FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute la demanderesse du surplus
de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse aux dépens de
l'instance

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:

Madame DJAKE DOMINIQUE EDWIGE PRISCA épouse
KOFFI, née le 03 Décembre 1985 à Treichville, de nationalité
ivoirienne, directrice de société, domiciliée à Abidjan cocody
palmeraie,
laquelle a pour les présentes élu domicile au Cabinet OUATTARA &
ASSOCIES, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant
cocody rond-point de la palmeraie, immeuble Santa Benedicta, 2^{ème}
étage, 03 BP 29 Abidjan 03, Tel : 59 79 80 98;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE WASSOLO LTD, dont le siège social est à Abidjan
Plateau, boulevard de la république, immeuble Tropiques, en face du
1^{er} arrondissement, 5^{ème} étage, RCCM CI-ABJ-2012-B-11355, CC :
1328836Z, prise en la personne de son représentant légal, en ses
bureaux ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 février 2019, la cause a été
appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT OLGA et
l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 06 Mars 2019 pour



Exp. [Signature]
CABINET OUATTARA

être mise en délibéré;

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

A l'audience du 06 Mars 2019, 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 24 janvier 2019, madame DJAKE Dominique Edwige a fait servir assignation à la société WASSOLO LTD d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 06 février 2019, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;
- condamner la société WASSOLO LTD à lui payer la somme de 12.600.000 FCFA à titre de remboursement du montant versé comme apport dans le cadre d'un contrat de réservation portant sur l'acquisition d'une villa et 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance dont distraction au profit du cabinet OUATTARA & Associés ;

Au soutien de son action, madame DJAKE DOMINIQUE EDWIGE Patricia épouse KOFFI expose que, courant année 2014, elle a conclu un contrat de réservation en vue de l'acquisition d'une villa de 03 pièces dans l'opération immobilière HABITAT BELLE COUR à la Riviera Palmeraie, initiée par la société WASSOLO LTD ;

Elle ajoute qu'au moment de l'ouverture de son dossier, le commercial de ladite société l'ayant rassuré que le coût de l'immeuble est de vingt millions (20.000.000) francs CFA, elle a alors effectué plusieurs paiements d'un montant total de quatorze millions (14.000.000) de francs CFA ;

Toutefois, elle indique que bien plus tard au moment de la réception de son contrat de réservation, elle a constaté que le prix de la villa qu'elle a réservé était plutôt de vingt-six millions (26.000.000) de francs CFA hors taxe, soit trente millions six cent quatre-vingt mille

(30.680.000) francs CFA toute taxe confondue en lieu et place de vingt millions (20.000.000) francs CFA comme convenu ;

Elle fait savoir qu'à la date du 31 août 2014 convenu par les parties pour la livraison de la villa, la défenderesse ne s'est pas exécuté et l'opération connaissant d'énormes difficultés, elle s'est désistée ;

C'est ainsi que dit-elle, le 16 mai 2018, les parties ont tenu une réunion au cours de laquelle, la société WASSOLO LTD s'est engagée à lui rembourser de l'acompte qu'elle a payé ;

Toutefois, relève-t-elle, celle-ci ne s'est pas exécutée en dépit de ses nombreuses relances, notamment les courriers des 29 mai 2018 et 16 juillet 2018 ;

Elle soutient que cette situation lui cause un préjudice en ce sens que l'immobilisation de ses ressources financières ne lui permet pas de souscrire à une autre opération immobilière, surtout que le coût de l'immobilier connaît une hausse chaque jour ;

De même, elle est obligée d'engager des frais dans le cadre de la présente procédure ;

Pour toutes ces raisons, elle sollicite la résolution du contrat de réservation, le remboursement de la somme de 12.600.000 FCFA et sur le fondement des dispositions de l'article 1147 du Code Civil, la condamnation de la société WASSOLO LTD, à lui payer la somme de 5 000 000 F CFA à titre de dommages-intérêts ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société WASSOLO LTD 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, la demanderesse prie le tribunal de prononcer la résolution du contrat de réservation, et de condamner la défenderesse à lui payer les sommes de 12.600.000 FCFA représentant l'acompte qu'elle a versé et 5.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts ;

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 DJAKE Dominique Edwige Prisca épouse KOFFI a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en résolution

Madame DJAKE Dominique Edwige Prisca épouse KOFFI sollicite la résolution du contrat qui la lie à la société WASSOLO LTD au motif que ladite société n'a pas respecté son obligation de lui livrer la villa qu'elle a réservée ;

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.» ;

Il s'ensuit que, l'inexécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique peut entraîner la résolution dudit contrat si l'autre partie en fait la demande en justice ;

En l'espèce, il ressort des pièces au dossier, notamment du contrat de réservation en date du 16 mai 2014, ainsi que les courriers des 06 avril 2018 , 25 avril 2018 et 29 mai 2018, que madame DJAKE Dominique Edwige Prisca épouse KOFFI a réservé auprès de la société WASSOLO LTD une villa de trois (03) pièces dans son opération « Habitat Belle Cour » pour laquelle elle a payé un acompte de 14.000.000 F CFA tel qu'il résulte des chèques en date des 08 mai 2014, 18 juin 2014 et 11 août 2014 produit au dossier ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour la demanderesse au paiement du prix de la villa réservée et pour la société WASSOLO LTD, en la construction et la livraison de ladite villa ;

Les pièces du dossier établissent que la demanderesse a exécuté ses obligations contractuelles contrairement à la société WASSOLO LTD qui n'a pas livré la villa objet du contrat de réservation et n'offre pas de le faire ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 1184 du code civil, de prononcer la résolution des contrats liant les parties ;

Sur la demande en paiement de l'acompte

La demanderesse sollicite la condamnation de la société WASSOLO LTD à lui rembourser la somme de 12.600.000 FCFA au titre de l'acompte qu'elle lui a versé au titre du contrat les liant ;

La résolution du contrat de réservation ayant été prononcée, les parties sont remises en l'état quo ante, c'est-à-dire, l'état dans lequel elles se trouvaient avant la conclusion dudit contrat ;

La demanderesse ayant réclamé la somme de 12.600.000 FCFA au titre de l'acompte versé, il y a lieu de condamner la société WASSOLO LTD à lui payer ce montant ;

Sur les dommages intérêts

Madame DJAKE Dominique Edwige Prisca épouse KOFFI sollicite condamnation de la société WASSOLO LTD à lui payer la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice qu'elle subit du fait de la société WASSOLO qui ne lui a pas permis d'acquérir une maison ;

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 contractuelle commise par la société WASSOLO LTD est caractérisée par le fait qu'elle n'a pas livré la villa réservée à la demanderesse, dans le délai convenu, soit au plus tard le 31 août 2014 ;

Il est constant, qu'il en est résulté pour cette dernière, un préjudice certain, en ce sens qu'elle est privée du bénéfice de la villa et de la somme payée pour l'acquérir d'une part, et d'autre part, les coûts de l'immobilier ayant subi une hausse depuis 2014, date de la conclusion du contrat de réservation, les possibilités pour elle de pouvoir acquérir une autre maison s'amenuisent chaque jour ;

En réparation de ce préjudice, il y a lieu en tenant compte des circonstances de la cause, de condamner la société WASSOLO LTD à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA, celle de 5.000.000 F CFA par elle réclamée à ce titre étant excessive et de la débouter du surplus de cette demande ;

Sur les dépens

La société WASSOLO LTD 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 madame DJAKE Dominique Edwige Prisca épouse KOFFI ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date du 16 mai 2014 liant les parties ;

Condamne la société WASSOLO LTD à payer à madame DJAKE Dominique Edwige Prisca épouse KOFFI la somme de douze millions six cent mille (12.600.000) francs CFA à titre de remboursement de l'acompte versé pour l'acquisition d'une villa faisant partie de l'opération immobilière dénommée « Habitat Belle Cour » sise à la Riviera Palmeraie ;

Condamne la société WASSOLO LTD à lui payer la somme de trois millions (3.000.000) de francs FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute la demanderesse du surplus de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse 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. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le.....06 JUN 2019.....
REGISTRE A. J Vol.....45.....F°.....43.....
N°.....894.....Bord.....344.....1.....06.....
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre




3/105


UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D. C. 20535

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR

SUBJECT: [REDACTED]
[REDACTED]