

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°561/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 24/04/2019

Affaire :

Monsieur N'DO KOUAME FELIX

C/

LA SOCIETE GROUPE LES  
CHERUBINS

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur N'DO  
Kouame Félix ;

L'y dit mal fondé en l'état en sa demande en  
restitution de la somme de trois millions sept  
cent quatre-vingt-huit mille cinq cent  
quarante-six (3.788.546) francs CFA  
représentant l'acompte sur l'apport initial ;

L'en déboute en l'état ;

Dit monsieur N'DO Kouame Félix mal fondé  
en sa demande en paiement de dommages et  
intérêts ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.



## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

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

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

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO,  
BERET ADAM'S 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 N'DO KOUAME FELIX**, né le 1<sup>er</sup> janvier 1976 à  
Abidjan Marcory, de nationalité ivoirienne, demeurant à  
Abidjan Yopougon, toit rouge, 01 BP 7349 Abidjan 01, Tel : 07 66  
36 39 / 03 46 32 55, lequel fait élection de domicile en sa propre  
demeure ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE GROUPE LES CHERUBINS**, dont le siège  
social est situé à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie, les Rosiers  
Programme 1, immeuble face à la barrière 4, 08 BP 2705  
Abidjan 08, Tel : 22 49 02 92 / 47 73 03 13, en ses bureaux ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 15 février 2019, la cause a  
été appelée à cette date puis renvoyée au 20 février 2019 devant  
la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT OLGA  
et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 20 mars 2019  
pour être mise en délibéré ;

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

A l'audience du 20 Mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 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 23 janvier 2019, monsieur N'DO Kouame Felix a fait servir assignation à la société dénommée GROUPE LES CHERUBINS S.A d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 15 février 2019, aux fins d'entendre :

-condamner la société GROUPE LES CHERUBINS S.A à lui payer les sommes de trois millions sept cent quatre-vingt-huit mille cinq cent quarante-six (3.788.546) francs CFA au titre de la restitution de l'acompte de l'apport initial qu'il lui a versé pour l'acquisition d'une villa duplex de quatre (04) pièces, située à Bingerville et cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages intérêts ;

-ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

Au soutien de son action, monsieur N'DO Kouame Félix explique qu'il a souscrit à l'opération immobilière baptisée « les chérubins » initiée par la défenderesse en vue de la construction et de la vente, en accession directe à la propriété, de 2000 villas individuelles basses et duplex économiques sur les sites de Bingerville, Port Bouet (route de Bassam) et Yopougon (Songon) ;

Il ajoute qu'il a opté pour une villa duplex de quatre (04) pièces, située sur le site de Bingerville, pour un coût de trente-sept millions sept cent vingt-cinq mille (37.725.000) francs CFA et qu'en exécution de son engagement, il a versé la somme de trois millions sept cent quatre-vingt-huit mille cinq cent quarante-six (3.788.546) francs CFA sur le montant de six millions cinq cent soixante-dix-sept mille quatre-vingt-dix-sept (6.577.097) francs CFA réclamé à titre d'apport initial ;

Il souligne qu'en contrepartie, la requise s'est engagée à livrer la villa dans un délai de douze (12) mois à compter de la date de souscription ;

Il prétend qu'après avoir versé plus de la moitié du montant de l'apport initial, les travaux de construction n'ont pas encore débuté, pire le site est nu, ne comportant même pas une villa témoin ;

Il allègue qu'après plusieurs interpellations adressées à la défenderesse, il l'a sommée de lui restituer le montant de l'acompte, toutefois, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Il fait savoir que cette situation lui cause un préjudice qui doit être réparé conformément aux dispositions des articles 1147 et 1149 du code civil ;

Au titre du préjudice subi, il argue qu'il a souscrit à cette opération parce qu'il avait le projet d'acquérir une maison et que l'offre lui paraissait intéressante ;

Cependant, du fait de la défenderesse, il n'a pu réaliser ce projet et continue de louer une maison ;

En outre, il fait savoir que le montant détenu par la défenderesse aurait pu servir à financer d'autres projets ;

C'est pourquoi, il prie donc le Tribunal de condamner la défenderesse à lui payer les sommes de 3.788.546 F CFA au titre de la restitution de l'acompte de l'apport initial et 5.000.000 FCFA 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 LE GROUPE LES CHERUBINS S.A 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 condamner la société GROUPE LES CHERUBINS S.A à lui payer les sommes de 3.788.546 F CFA au titre de la restitution de l'acompte de l'apport initial et 5.000.000 FCFA à titre de dommages intérêts;

Le taux du litige n'excédant pas vingt-cinq millions de francs CFA ;

Il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

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

L'action de monsieur N'DO Kouame Felix a été initiée dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

#### **AU FOND**

#### **Sur la demande en paiement de l'acompte**

Monsieur N'DO Kouame Félix sollicite la condamnation de la société GROUPE LES CHERUBINS à lui restituer la somme de trois millions sept cent quatre-vingt-huit mille cinq cent quarante-six (3.788.546) francs CFA au titre de l'acompte qu'il lui a versé pour l'acquisition d'une villa ;

Il est acquis en droit que la restitution d'une somme versée dans le cadre d'une convention ne peut être ordonnée que si cette convention est résolue ;

Cette résolution si elle n'est pas décidée d'accord partie, doit être demandée en justice conformément à l'article 1184 du code civil ;

Or, en l'espèce, le demandeur n'a pas demandé la résolution du contrat de réservation et il ne ressort nullement de l'examen des pièces du dossier que les parties ont d'un commun accord mis fin à leurs relations contractuelles ;

Dans ces conditions, le contrat de réservation conclu par monsieur N'DO Kouame Félix et la société GROUPE LES CHERUBINS S.A étant en cours, ceux-ci, demeurant dans les

liant contractuels, le demandeur est mal venu à réclamer le paiement des sommes qu'il a versée à la défenderesse en exécution dudit contrat ;

En conséquence, il convient de le déclarer mal fondé en l'état de ce chef de demande et de l'en débouter en l'état ;

### **Sur les dommages intérêts**

Monsieur N'DO Kouame Félix sollicite la condamnation de la société GROUPE LES CHERUBINS S.A à lui payer la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice qu'il subit du fait de la défenderesse qui ne lui a pas permis d'acquérir la maison qu'il a réservée ;

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, monsieur N'DO Kouame Félix prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui payer des dommages et intérêt au motif qu'elle a commis une faute puisqu'elle n'a pas rempli son obligation consistant à lui livrer la villa qu'il a réservée dans un délai de douze (12) mois au plus tard après la conclusion du bail, soit au plus tard le 21 décembre 2017 ;

En l'espèce, il ressort de l'article V du contrat qui lie les parties que " *la livraison des biens immobiliers faisant l'objet de la présente réservation est prévue, sauf en cas de force majeure, après paiement complet du coût du logement* » ;

Il ressort de cette disposition que la maison réservée devait être livrée à monsieur N'DO Kouame Félix après paiement intégral de son coût ;

Or, monsieur N'DO Kouame Félix n'a pas payé le coût total du logement évalué à la somme de 38.725.000. FCFA, conformément à l'article I de leur contrat de réservation ;

Dans ces conditions, le défaut de livraison de la villa sus invoqué lui est imputable ;

Dès lors, la défenderesse n'a pas commis de faute pouvant justifier sa condamnation au paiement de dommages et intérêts ;

Les conditions de la responsabilité contractuelle n'étant donc pas réunies, il y a lieu de dire monsieur N'DO Kouame Félix mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

### **Sur les dépens**

Monsieur N'DO Kouame Félix succombant, il doit être condamné aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur N'DO Kouame Félix ;

L'y dit mal fondé en l'état en sa demande en restitution de la somme de trois millions sept cent quatre-vingt-huit mille cinq cent quarante-six (3.788.546) francs CFA représentant l'acompte sur l'apport initial ;

L'en déboute en l'état ;

Dit monsieur N'DO Kouame Félix mal fondé en sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



N°QCL: 00282816

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 06 JUIN 2019.....

REGISTRE A.J. Vol..... 45 F°..... 43

N°..... 890..... Bord 3421 39

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et des Timbres

