

## REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

**COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN**

**TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN**

RG N°0581/2019

**JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 24/04/2019**

## Affaire

**Madame OUEDRAOGO TENE épouse  
VANDYCK**

(Cabinet PHILIPPE KOUDOU GBATE)

C/

LA SOCIETE J. INVEST CORPORATE

(Maître COMLAN SERGE PACÔME)

## DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK ;

L'y dit partiellement bien fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date du 25 juin 2014 liant les parties ;

Condamne la société J.INVEST CORPORATE SA à lui payer la somme de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs CFA à titre de remboursement du coût des trois lots de 500 m<sup>2</sup> chacun qu'elle a réservés dans son programme dénommé «Opération DJIBI BELLE ALLURE»;

## La débute du surplus de ses prétentions :

Condamne la défenderesse 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:

**Madame OUEDRAOGO TENE épouse VANDYCK**, née le 13 Juillet 1959 à Duekoué, de nationalité ivoirienne, médecin, demeurant à Bruxelles/Belgique,

ayant élu domicile en l'Etude de Maître PHILIPPE KOUDOU GBATE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau, 44, avenue Lamblin, résidence EDEN, 9<sup>ème</sup> étage, porte 92, Tel : 20 22 71 70 ;

### Demanderesse:

D'une part ;

Et

**LA SOCIETE J. INVEST CORPORATE SA**, société anonyme avec conseil d'administration, au capital social de 108.400.000FCFA, dont le siège social est à Abidjan Cocody-II Plateaux, boulevard Iattrille face SGBCI, pris en la personne de son représentant légal, demeurant audit siège social,

ayant élu domicile en l'Etude de Maître COMLAN SERGE PACÔME, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody Cité des Arts, rue des bijoutiers, bâtiment A, 1<sup>er</sup> étage, porte à gauche, Tel : 22 48 22 99

Défenderesse; 

D'autre part ;

A32619  
tar return 1

Enrôlée pour l'audience du jeudi 20 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 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 ;

Ouï 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 1<sup>er</sup> février 2019, madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK a fait servir assignation à la société J. INVEST CORPORATE SA d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 20 février 2019, aux fins d'entendre :

-ordonner la résolution judiciaire du contrat qui les lie ;  
-condamner en conséquence la défenderesse à lui payer la somme de vingt-quatre millions (24.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;

-la condamner aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Philippe KOUDOU-GBATE, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de son action, madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK expose qu'elle a conclu, le 25 juin 2014, avec la société J.INVEST CORPORATE SA un contrat de réservation portant sur trois lots de 500 m<sup>2</sup> chacun dans son programme dénommé « Opération DJIBI BELLE ALLURE », pour un montant de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs FCFA ;

Elle ajoute qu'elle a réglé le prix total des parcelles et en

contrepartie, la société J.INVEST CORPORATE SA s'est engagée à lui livrer les terrains au plus tard 12 mois à compter de la signature du contrat, soit le 25 juin 2015 ;

Elle prétend que la défenderesse ne lui a pas livré les lots à la date convenue et lui a proposé d'autres lots, en remplacement, au motif qu'elle avait déjà cédé les lots initiaux à un tiers ;

Elle allègue qu'elle a alors adressé à la société J.INVEST CORPORATE SA, un courrier ainsi qu'une mise en demeure, respectivement les 27 septembre 2018 et 16 novembre 2018 au fin de se voir restituer le montant qu'elle lui a versé, toutefois, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Estimant que la société J.INVEST CORPORATE SA n'a pas rempli son obligation consistant à lui livrer le lot qu'elle a réservé, elle demande au tribunal d'ordonner sur le fondement de l'article 1184 du code civil, la résolution judiciaire du contrat qui les lie et de condamner en conséquence la défenderesse à lui payer, sur le fondement de l'article 1147 du code civil, la somme de vingt-quatre millions (24.000.000) de francs FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondues ;

En réplique, la société J.INVEST CORPORATE SA fait valoir que c'est par mégarde qu'elle a attribué les lots devant revenir à la demanderesse à d'autres clients, et que s'étant rendue compte de son erreur, elle a voulu la réparer mais s'est rendue compte que les nouveaux attributaires avaient déjà construit sur le site ;

Elle fait savoir qu'elle ne s'oppose pas à la résolution du contrat litigieux et à la restitution du montant qu'elle a reçu de madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK ;

Toutefois, elle prie le tribunal de la débouter de sa demande en paiement de dommages et intérêts au motif qu'elle ne justifie pas le préjudice qu'elle prétend avoir subi ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société J.INVEST CORPORATE SA 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 qui les lie et de condamner en conséquence la défenderesse à lui payer la somme de vingt-quatre millions (24.000.000) de francs FCFA à titre de dommages et 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 OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK a été initiée dans les forme et délai légaux ;

Elle est donc recevable ;

#### **AU FOND**

#### **Sur la résolution du contrat de réservation**

Madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK sollicite la résolution du contrat qui la lie à la société J.INVEST CORPORATE SA 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 25 juin 2014, ainsi que du formulaire de souscription n° 00149, que les parties sont liées par un contrat en vertu duquel la société J.INVEST CORPORATE SA s'est engagée à livrer à madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK trois lots de 500 m<sup>2</sup> chacun dans son programme dénommé « Opération DJIBI BELLE ALLURE », pour un montant de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs CFA ;

En outre, la défenderesse reconnaît dans ses écritures en date du 08 mars 2019 avoir reçu la somme d'un montant de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs CFA de la demanderesse pour le paiement des parcelles qu'elle a réservées ;

Il ressort également de ces mêmes écritures qu'elle a attribué lesdites parcelles à d'autres clients ;

Il s'ensuit que la société J.INVEST CORPORATE SA n'a pas exécuté sa part d'obligation consistant à livrer à madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK les lots qu'elle a réservés et pour lesquels elle a payé la somme de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs FCFA ;

Dans ces conditions, il convient, en application des dispositions sus indiquées, de faire droit à la demande de madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK et prononcer la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

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

La demanderesse sollicite la condamnation de la société J.INVEST CORPORATE SA à lui rembourser la somme de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs FCFA représentant le prix des terrains litigieux ;

Le contrat liant les parties ayant été résolu, celles-ci sont remises en l'état quo ante, c'est à dire en l'état initial ;

Il y a donc lieu de faire droit à la demande de madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK et de condamner la société J.INVEST CORPORATE SA à lui payer le montant réclamé ;

### **Sur les dommages intérêts**

Madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK sollicite la condamnation de la société J.INVEST CORPORATE SA à lui payer la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice moral qu'elle subit du fait de celle-ci qui ne lui a pas livré les terrains 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 son obligation de livrer à madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK les trois lots de 500 m<sup>2</sup> chacun qu'elle a réservé dans son programme dénommé « Opération DJIBI BELLE ALLURE », et pour lesquels elle lui a versé la somme de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs FCFA ;

Toutefois, celle-ci ne justifie pas le préjudice moral qu'elle prétend avoir subi ;

Il s'en induit que les conditions de la responsabilité contractuelle ne sont pas réunies en l'espèce ;

Dès lors, il y a lieu de dire madame OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK mal fondée en ce chef de demande et de l'en débouter ;

### **Sur les dépens**

La société J.INVEST CORPORATE SA 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 OUEDRAOGO Tene épouse VANDYCK ;

L'y dit partiellement bien fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date du 25 juin 2014 liant les parties ;

Condamne la société J.INVEST CORPORATE SA à lui payer la somme de dix-neuf millions cinq cent mille (19.500.000) francs CFA à titre de remboursement du coût des trois lots de 500 m<sup>2</sup> chacun qu'elle a réservés dans son programme dénommé « *Opération DJIBI BELLE ALLURE* » ;

La déboute 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 SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N°Qd: 00282816

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

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

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 43

N° 890 Bord. 342 I. 09

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre

