

3000

TA/YY/KR

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0950/2019

JUGEMENT défaut du  
11/04/2019

Affaire

1)-Monsieur NGUETTA  
ASSOUMOU FLORENT  
CHARLES

2)-Monsieur YOBOUET  
KAN ATHANASE

(la SCPA TOURE-AMANI-YAO-  
Associés)

Contre

La société SCI MAP  
IMMOSILIER

(la SCPA PAUL KOUASSI et  
ASSOCIES)

DECISION :

-----  
Défaut  
-----

Déclare recevable l'action de  
Messieurs N'GUETTA  
ASSOUMOU Florent Charles et  
YOBOUET KAN ATHANASE;

les y dit partiellement fondés;

Prononce la résolution des  
contrats de réservation liant les  
parties;

Condamne la SCI MAP  
IMMOBILIER à payer aux  
demandeurs les sommes  
suivantes:

-N'GUETTA ASSOUMOU  
Florent Charles:

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
du jeudi onze avril deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal,  
à laquelle siégeaient :

Madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du  
Tribunal ;

**Mesdames GALE DJOKO MARIA EPOUSE DADJE, TUO  
ODANHAN, Messieurs YAO YAO JULES, DICOH BALAMINE,  
TRAZIE BI, ALLAH KOUAME** Assesseurs ;

Avec l'assistance **Maître N'ZAKIRIE PAULE EMILIE épouse  
EKLOU**, Greffier ;

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

**1)-Monsieur NGUETTA ASSOUMOU FLORENT CHARLES**, né  
le 21 Juillet 1978 à M'BATTO en Côte d'Ivoire, gestionnaire des  
ressources humaines, de nationalité ivoirienne, demeurant à  
Yopougon Niangon Nord, CP 08 SP 588 Abidjan ;

**2)-Monsieur YOBOUET KAN ATHANASE**, né le 12 Mars 1969  
à Bouaké en Côte d'Ivoire, géomètre, de nationalité. ivoirienne,  
demeurant à Angré VII Tranche ;

**Demandeurs** représentés par **la SCPA TOURE-AMANI-YAO  
Associés**, Avocats la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurent,  
Cocody II Plateaux, Boulevard Latrille, SIDECL, Rue J86, Rue  
J41, îlot 2, villa 49, 28 EP 1018 Abidjan 28, Tél: 22 41 36 69/22  
41 36 70, cel : 07 01 38 24, Fax. 22 41 36 67, Email :  
[scpa\\_tamaya@yahoo.fr](mailto:scpa_tamaya@yahoo.fr) / [info@scpatamaya.ci](mailto:info@scpatamaya.ci) ;

d'une part ;

Et

**La société SCI MAP IMMOSILIER**, Société anonyme au Capital  
de 10 000 000 francs CFA, inscrit au Registre du Commerce et  
du Crédit Mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2016-B-  
7722, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody, 17 BP 859  
Abidjan 17, tel: 22 52 20 21/ 07 65 80 70, prise en la personne



13061  
EW Tou

✓ 11.440.000FCFA au titre de la restitution des sommes versées

✓ 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts;

-YOBOUET KAN Athanase :

✓ 7.800.000 FCFA au titre de la restitution des sommes versées;

✓ 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts;

Les déboute du surplus de leurs demandes;

Condamne la SCI MAP IMMOBILIER aux dépens de l'instance.

de son représentant légal Monsieur KPADJO Théodore Administrateur Général, demeurant au susdit siège;

**Défenderesse** représentée par la **SCPA PAUL KOUASSI et ASSOCIES**, Société Civile Professionnelle d'Avocats, 08 BP 1679 Abidjan 08, tel : (225) 22 44 02 16 / fax : 22 48 83 56, mail : [avocatspk.ck@gmail.com](mailto:avocatspk.ck@gmail.com) ;

Enrôlée le 13 mars 2019 pour l'audience publique du 21 mars 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 28 mars 2019 pour la défenderesse ;

A l'audience du 28 mars 2019, la cause étant en état d'être jugée, le Tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 11 avril 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par exploit d'huissier en date du 12 Mars 2019, Messieurs N'GETTA ASSOUMOU FLORENT et YOBOUET KAN Athanase ont fait servir assignation à la Société SCI MAP Immobilier d'avoir à comparaître devant le Tribunal de céans pour s'entendre:

- Condamner la société SCI MAP IMMOBILIER à payer à Monsieur N'GETTA ASSOUMOU Florent Charles et la somme de 11.440.000FCFA à titre de remboursement des sommes versées et 11.440.000FCFA de dommages et intérêts;

-la condamner à payer à Monsieur YEBOUET KAN Athanase, la somme de 7.800.000FCFA à titre de remboursement de la somme versée et 7.800.000 de dommages et intérêts;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir;

-La condamner enfin aux entiers dépens de l'instance;

Au soutien de leur action, les demandeurs expliquent qu'après avoir souscrit une promotion immobilière auprès de la société civile immobilière MAP IMMOBILIER, ils ont versé diverses sommes sans toutefois entrer en possession des villas promises par la défenderesse;

Monsieur YEBOUET KAN Athanase expose qu'il était à la recherche d'une villa à acheter, lorsqu'il a rencontré Monsieur N'GUETTA ASSOUMOU FLORENT Charles;

Ce dernier lui a fait savoir qu'il a contracté avec la SCI MAP IMMOBILIER pour l'acquisition d'une villa de quatre pièces bâtie sur un terrain de 265 m<sup>2</sup> et d'un terrain nu d'une superficie de 520m<sup>2</sup>,

Intéressé par cette information, il s'est également porté réservataire d'une villa présentant le même standing que celui de son informateur;

Après la réservation, les deux demandeurs ont versé à la SCI MAP IMMOBILIER les sommes suivantes:

-N'GETTA ASSOUMOU FLORENT Charles: 700.000 et 10.740.000 soit la somme totale de 14.800.000FCFA;

-YEBOUET KAN Athanase: 7.800.000FCFA;

En dépit de ces paiements dûment reçus par la SCI MAP IMMOBILIER, ils n'ont pu effectuer une visite des lieux en vue de se rendre compte de la réalité des travaux;

Protestant contre cette situation, Monsieur YEBOUET KAN Athanase a d'abord dénoncé le contrat de souscription, ensuite, il a sollicité en vain une visite du site;

Pour sa part, Monsieur N'GETTA ASSOUMOU FLORENT Charles a, par exploit d'huissier du 22 Janvier 2019, servi une sommation interpellative à la SCI MAP IMMOBILIER pour demander une visite du terrain non bâti et les villas pour lesquelles, il s'est engagé;

En réponse, la SCI MAP IMMOBILIER fait savoir à Monsieur N'GETTA ASSOUMOU FLORENT Charles que BOKO RODRIGUE, anciennement directeur général a perçu les sommes dont s'agit, mais ne les a pas reversées à la Société;

Elle a par ailleurs indiqué qu'une information a été ouverte contre lui au 6<sup>eme</sup> cabinet d'instruction du Tribunal de première instance d'Abidjan, avant de l'inviter à y joindre une plainte;

Suite à cette information, les demandeurs ont réalisé qu'il y a urgence à poursuivre le recouvrement des sommes versées, aussi, ont-ils adressé un courrier à la SCI MAP IMMOBILIER aux fins de règlement amiable, en prélude à la saisine du Tribunal de commerce et ce, conformément à l'article 5 de la loi portant création, organisation et fonctionnement du Tribunal de commerce;

Face au silence de la SCI MAP IMMOBILIER, ils ont décidé de l'assigner devant le Tribunal de céans aux fins d'obtenir sa condamnation à leur restituer les sommes versées;

Ils font valoir que selon l'article 487 alinéa 1 de l'acte uniforme, portant Société commerciale et groupement d'intérêt économique, le directeur général représente la Société dans ses rapports avec les tiers;

A ce titre, il engage la société même par les actes qui ne relèvent pas de l'objet social;

C'est pourquoi, ils demandent la résiliation du contrat sur le fondement de l'article 1184 du code civil et le remboursement des sommes versées à la SCIMAP IMMOBILIER;

Ils demandent par ailleurs le paiement de dommages et intérêts en expliquant qu'ils ont longtemps souhaité acquérir une maison pour se loger et y loger leur famille;

Ainsi, l'inexécution par la SCI MAP IMMOBILIER de ses engagements a brisé ce rêve et leur cause ainsi un dommage moral dont ils demandent réparation à hauteur de 11.400.000FCFA pour N'GUETTA ASSOUMOU Florent Charles et 7.800.000FC pour YOBOUET KAN Athanase;

La défenderesse n'a pas comparu et n'a fait valoir aucun moyen;

### **DES MOTIFS**

#### **En la forme**

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

La défenderesse a été assignée à mairie et n'a pas comparu;

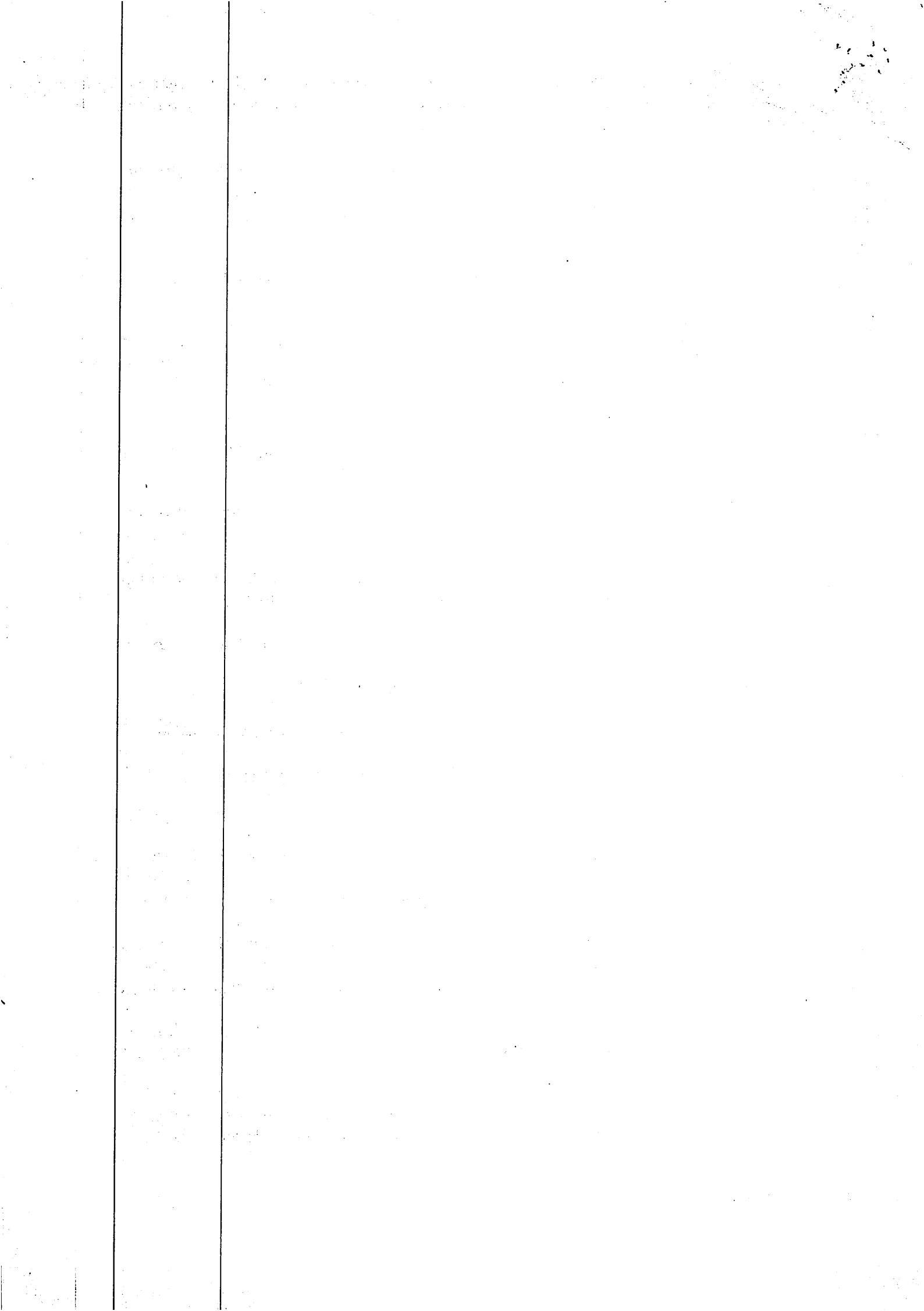
Il sied dès lors de statuer par décision de défaut;

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

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « *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 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 ».*



En l'espèce, outre les demandes en paiement de sommes d'argent, les demandeurs sollicitent chacun la résolution du contrat de réservation;

Les demandes étant donc en partie à caractère indéterminé, en premier ressort;

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

L'action a été initiée dans les forme et délai prévus par la loi;

Il sied en conséquence de la déclarer recevable;

### **Au fond**

#### **sur la résiliation du contrat et remboursement des sommes versées**

Sur le fondement des articles 1184 du code civil et 487 de l'acte uniforme portant droit des sociétés, les demandeurs sollicitent la résiliation du contrat de souscription et le remboursement des sommes qu'ils ont versées à la défenderesse;

Dans la sommation du 21 Janvier 2019, la SCI MAP IMMOBILIERE a décliné toutes responsabilités aux motifs que c'est son ancien directeur général qui a perçu les sommes versées par les demandeurs et qu'elle ne les a pas reçues;

Elle s'oppose donc à la demande en paiement;

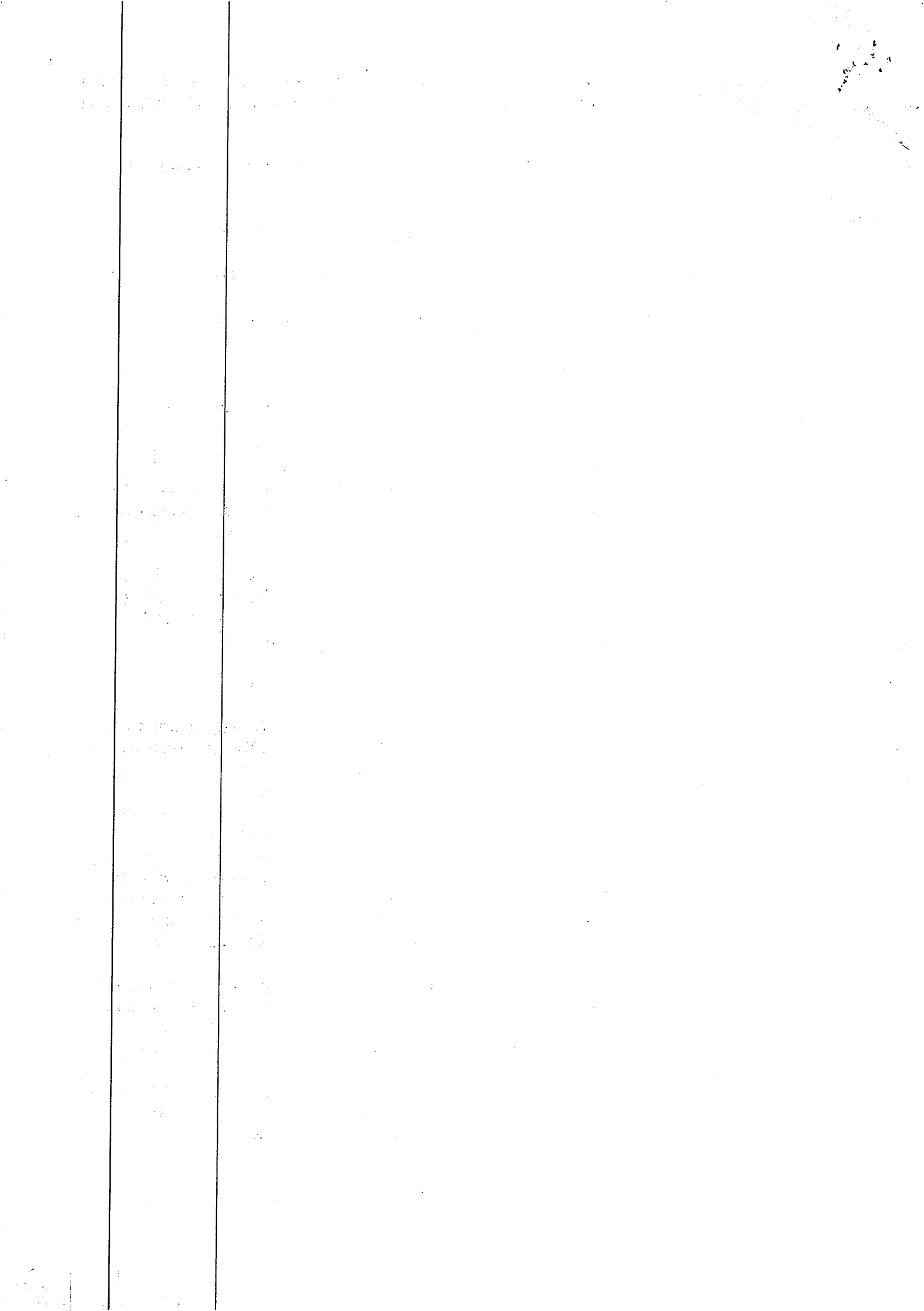
Or selon l'article 487 alinéa 1 de l'acte uniforme portant droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, dispose que *«le directeur général représente la société, il la représente dans ses rapports avec les tiers»*;

L'article 488 ajoute que *«dans ses rapports avec les tiers, la société est engagée, même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, dans les conditions et limites fixées à l'article 122 ci-dessus. Les clauses des statuts, les décisions des assemblées ou du conseil d'administration limitant ces pouvoirs sont inopposables aux tiers de bonne foi»*

Il découle de ces textes que les actes pris par le Directeur Général d'une société engage ladite société à l'égard du cocontractant;

Elle est donc tenue de les exécuter;

Il est constant en l'espèce que Monsieur BOKO RODRIGUE était Directeur Général de la SCI MAP IMMOBILIER au moment de la souscription par les demandeurs et c'est en cette qualité qu'il a signé les contrats de souscription;



Il convient de dire que les engagements contractés par ce dernier sont opposable à la SCI MAP IMMOBILIER et que c'est en vain celle-ci a soutenu le contraire dans la sommation interpellative;

Par ailleurs, l'article 1184 du code civil énonce 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»* ;

En l'espèce, il est prouvé par les pièces produites que les demandeurs ont versés lors de la souscription les sommes nécessaires pour la réservation des deux villas et du terrain non bâti, exécutant ainsi leur engagement;

La SCI MAP IMMOBILIER qui a pris l'engagement de livrer les villas réservées dans un délai de 18 mois, ne s'est pas exécutée;

Il s'ensuit qu'elle a manqué à son obligation;

Dès lors, il y a lieu, conformément à l'article 1184 du code civil précité, de résilier le contrat de réservation;

#### **Sur le paiement des dommages et intérêts**

Il a été sus jugé que la SCI MAP IMMOBILIER n'a pas livré les villas, objet de la réservation, ce qui est constitutif d'une faute au regard de son engagement contractuel;

Du fait de cette faute, les demandeurs ont été privés desdites villas;

En outre, même en étant en possession des sommes qu'ils avaient versées, ils ne peuvent prétendre à des immeubles de même standing à ce jour en raison de la flambée des prix dans le domaine immobilier, ils subissent donc un préjudice certain;

Il y a lieu donc de faire droit à la demande de dommages et intérêts en ramenant cependant le montant sollicité à de justes proportions et ce, en tenant compte des circonstances de la cause, soit la somme de deux millions de francs pour chacun des demandeurs et débouter ces derniers du surplus de cette demande;

#### **Sur l'exécution provisoire**

L'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que *«Outre les cas où elle est prescrite par*





*la loi, et sauf dispositions contraires de celle-ci, l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office, nonobstant opposition ou appel, s'il y a titre authentique on privé non contesté, aveu ou promesse reconnue»*

*l'article 146 du même code ajoute que énonce «que L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

*· -s'il s'agit de contestation entre voyageurs, et hôteliers ou transporteurs ;*

*· -s'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*

*· -s'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi-délit dont la partie succombant a été Jugée responsable ;*

*-dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence» ;*

Les conditions de l'exécution provisoire prévues par ces deux textes ne sont pas réunis en l'espèce;

Il convient de rejeter la demande;

#### **sur les dépens**

la SCI MAP IMMOBILIER ayant succombé, il y a lieu de condamner la SCI MAP aux dépens;

#### **PAR CES MOTIFS**

statuant publiquement, par défaut et en premier ressort;

Déclare recevable l'action de Messieurs N'GUETTA ASSOUMOU Florent Charles et YOBOUET KAN ATHANASE;

les y dit partiellement fondés;

Prononce la résolution des contrats de réservation liant les parties;

Condamne la SCI MAP IMMOBILIER à payer aux demandeurs les sommes suivantes:

-N'GUETTA ASSOUMOU Florent Charles:

- ✓ 11.440.000FCFA au titre de la restitution des sommes versées



✓ 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts;

-YOBOUET KAN Athanase :

✓ 7.800.000 FCFA au titre de la restitution des sommes versées;

✓ 2.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts;

Les déboute du surplus de leurs demandes;

Condamne la SCI MAP IMMOBILIER 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.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



$1,5\% \times 4000000 = 60000$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le... 06 JUN 2019

REGISTRE A.J. Vol... 45 F° 43

N° 895 Bord 345/1690

DEBET : 60 000

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

*[Handwritten signature]*



2100 JUL 30