

30000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3245/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 09/01/2019

Affaire :

Monsieur TOURE YOUSOUF

(Cabinet 313)

C/

1-LA SOCIETE DAVCOM  
IMMOBILIER

2-LA SOCIETE PIEMME  
CONSTRUCTION

-----  
DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur  
TOURE YOUSOUF ;

L'y dit cependant partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de  
réservation conclu entre les parties ;

Condamne solidairement les sociétés  
DAVCOM IMMOBILIER et PIEMME  
CONSTRUCTION Côte d'Ivoire SARL à  
lui payer la somme de quinze millions  
neuf cent mille (15.900.000) francs  
CFA au titre du remboursement de  
l'acompte versé pour l'acquisition d'une  
villa de 04 pièces ;

Condamne les défenderesses à lui payer  
la somme de cinq millions (5.000.000)  
de francs CFA à titre des dommages et  
intérêts pour toutes causes de  
préjudices confondus ;

Déboute monsieur TOURE YOUSOUF  
du surplus de ses prétentions ;

Condamne les sociétés DAVCOM  
IMMOBILIER et PIEMME  
CONSTRUCTION Côte d'Ivoire, SARL  
aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 09 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

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

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse**  
**TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA**  
**CHRISTOPHE, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,**  
Greffier;

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

**Monsieur TOURE YOUSOUF,** fonctionnaire, né le 27/09/1973,  
de nationalité ivoirienne demeurant à Abidjan Cocody Abatta ;

Ayant élu domicile au **Cabinet 313 de Maître BILE KOUAME**  
f2LIX, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant  
Treichville Angle Avenue8, Rue, Immeuble Nanan-Yamousso,  
Escalier Shell, 1<sup>er</sup> étage Porte 143, 04 BP 744 Abidjan 04, téléphone :  
21-37-57-95 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**1-LA SOCIETE DAVCOM IMMOBILIER, SARL,** au capital de  
1.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody  
Riviera Faya, Rue Abatta Village, prise en la personne de son  
responsable juridique, Monsieur René GOUAMENE, de nationalité  
ivoirienne, demeurant au siège de ladite société ;

**2-LA SOCIETE PIEMME CONSTRUCTION COTE D'IVOIRE**  
**SARL,** au capital de 5.000.000 F CFA dont le siège social est situé à  
Abidjan Cocody II Plateaux derrière SOCOCE, Villa n°94, 23 BP  
4486 Abidjan 23, téléphone : 22-41-61-44, prise en la personne de  
son Directeur Général, Monsieur SIRIKI COULIBALY, de nationalité  
ivoirienne, demeurant au siège de ladite société ;

Défenderesse;



50317  
GAX

313



D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 20 septembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 17 octobre 2018 devant la 3<sup>e</sup> chambre pour attribution;

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 14 novembre 2018 ;

A cette audience de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement avant dire droit dont la teneur suit;

### **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 27 août 2018, monsieur TOURE YOUSSEUF a fait servir assignation aux sociétés DAVCOM IMMOBILIER et PIEMME CONSTRUCTION Côte d'Ivoire SARL d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 20 septembre 2018, aux fins d'entendre :

- prononcer la résolution du contrat qui les lie ;
- condamner solidairement les sociétés DAVCOM IMMOBILIER et PIEMME CONSTRUCTION Côte d'Ivoire SARL à lui restituer la somme de quinze millions neuf cent mille (15.900.000) francs CFA, sous astreinte comminatoire de trois millions (3.000.000) francs CFA par jour de retard ;
- les condamner solidairement à lui payer les sommes suivantes :
  - 9.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel et financier ;
  - 1.590.000 FCFA au titre du préjudice économique résultant du manque à gagner ;
  - 3.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral ;
- les condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur TOURE YOUSSEUF explique qu'en vue d'acquérir une villa dans l'opération immobilière

of



dénommée « PROJET PIEMME RESIDENCE DU QUAI », initiée par les défenderesses, il a signé un contrat de réservation, portant sur une villa de 04 pièces, pour un coût de trente-deux millions (32.000.000) francs CFA ;

Il ajoute qu'il a été convenu qu'il devait s'acquitter de la somme de neuf millions six cent mille (9.600.000) francs CFA, comme apport initial, soit 30 % de la valeur de l'immeuble et en contrepartie, les défendeurs se sont engagés à lui livrer la villa dans un délai n'excédant pas une année ;

Il précise que le reliquat du prix de vente devait être payé par échéances mensuelles de 500.000 FCFA ;

Il allègue qu'au cours des années 2016 et 2017, il leur a ainsi versé la somme totale de quinze millions neuf cent mille (15.900.000) francs CFA représentant l'apport initial, les frais de dossier, ainsi qu'un acompte sur les échéances mensuelles ;

Toutefois, poursuit-il, ne voyant pas les travaux de construction de la maison débiter, il a adressé aux défenderesses plusieurs réclamations qui sont demeurées sans suite ;

Ainsi, poursuit-t-il, il leur a exigé le remboursement de la somme de quinze millions neuf cent mille (15.900.000) francs CFA qu'il leur a versée, toutefois, elles ne se sont pas exécutées ;

Il fait savoir que cette situation lui cause un préjudice tant moral que financier ;

Au plan moral, il allègue qu'il n'a pas pu réaliser son projet de déménager dans sa nouvelle maison avec sa famille, ce qui lui a occasionné un choc moral ;

Au plan financier et matériel, il fait observer qu'il a dû s'endetter et a mis un terme à un dépôt à terme qui devait lui procurer des intérêts certains ;

En outre, il a dû sacrifier à certains besoins existentiels de sa famille pour verser l'apport initial et une partie des échéances en seulement une année, de même, il continue de payer des loyers supplémentaires à son bailleur ;

Enfin, il souligne qu'il subit un manque à gagner puisque que le montant de 15.900.000 FCFA qu'il a versé aurait pu lui permettre d'investir dans des activités qui lui auraient rapporté des bénéfices ou à tout le moins, il aurait pu épargner cette somme à la banque et bénéficier des intérêts ;

Pour toutes ces raisons, il réclame la résolution du contrat de bail, le paiement des sommes de quinze millions neuf cent mille



(15.900.000 ) francs CFA au titre du remboursement de la somme qu'il a versée et les montants de neuf millions (9.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel et financier, un million cinq cent quatre-vingt-dix mille (1.590.000) francs CFA au titre du préjudice économique résultant du manque à gagner et trois millions (3.000.000) de francs CFA pour le préjudice moral subi ;

Les défenderesses n'ont pas fait valoir de moyens de défense ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

Les sociétés PIEMME CONSTRUCTION Côte d'Ivoire SARL et DAVCOM IMMOBILIER ont été assignées à leurs sièges sociaux ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 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, monsieur TOURE YOUSOUF sollicite la résolution du contrat qui le lie aux défenderesses, leur condamnation solidaire à lui payer les sommes de quinze millions neuf cent mille (15.900.000) francs CFA au titre de la restitution de l'acompte qu'elles ont indument perçu pour l'acquisition d'une villa, et treize millions cinq cent quatre-vingt-dix mille (13.590.000) francs CFA au titre des dommages et intérêts;

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

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

L'action de monsieur TOURE YOUSOUF a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

#### **AU FOND**



### **Sur la demande en résolution**

Monsieur TOURE YOUSSEUF sollicite la résolution du contrat qui le lie aux sociétés DAVCOM IMMOBILIER et PIEMME CONSTRUCTION Côte d'Ivoire SARL au motif que lesdites sociétés n'ont pas respecté l'obligation mise à leur charge consistant à lui livrer une maison dans un délai d'une année après le paiement de l'apport initial ;

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, il ressort des pièces du dossier de la procédure, notamment le courrier en date du 27 juillet 2018 adressé par la société DAVCOM IMMOBILIER à la société PIEMME CONSTRUCTION Côte d'Ivoire SARL que monsieur TOURE YOUSSEUF a souscrit à une opération immobilière initiée par les défenderesses en vue de l'acquisition d'une villa de 04 pièces pour un coût de 32.000.000 FCFA ;

Il s'en induit que les parties sont liées par un contrat synallagmatique en vertu duquel, la société DAVCOM IMMOBILIER s'est engagée à livrer à monsieur TOURE YOUSSEUF une maison, en contrepartie du paiement de la somme de neuf millions six cent mille (9.600.000) francs CFA, comme apport initial ;

Il est constant qu'alors qu'en exécution dudit contrat, monsieur TOURE YOUSSEUF a versé entre les mains des défenderesses la somme de quinze millions neuf cent mille (15.900.000) francs CFA représentant l'apport initial, les frais de dossier et un acompte des échéances mensuelles, ces dernières ne lui ont pas livré la villa ;

Il s'ensuit qu'elles ont manqué à leur obligation consistant à livrer au



demandeur, la villa qu'il a réservée :

Dans ces conditions, il y a lieu, en application du texte susvisé, de dire ce chef de demande de monsieur TOURE YOUSOUF bien fondé et de prononcer la résolution du contrat liant les parties ;

**Sur la demande en paiement de la somme de quinze millions neuf cent mille (15.900.000) francs CFA**

Le demandeur sollicite que le tribunal condamne solidairement les sociétés DAVCOM IMMOBILIER et PIEMME CONSTRUCTION Côte d'Ivoire à lui rembourser la somme de quinze millions neuf cent mille (15.900.000) francs CFA qu'il leur a versée au titre du contrat les liant ;

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 dans lequel elles se trouvaient avant la conclusion du contrat ;

En l'espèce, il est constant que le demandeur a versé aux défenderesses la somme totale de quinze millions neuf cent mille (15.900.000) francs CFA pour l'acquisition de la villa ;

Il y a lieu dans ces conditions de condamner les sociétés DAVCOM IMMOBILIER et PIEMME CONSTRUCTION Côte d'Ivoire à lui restituer ledit montant ;

**Sur la demande en paiement des dommages intérêts**

Monsieur TOURE YOUSOUF demande au tribunal de condamner les défenderesses à lui payer solidairement les sommes de neuf millions (9.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel et financier, un million cinq cent quatre-vingt-dix mille (1.590.000) francs CFA représentant le préjudice économique résultant du manque à gagner qu'il a subi et trois millions (3.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral souffert ;

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 ainsi sollicitée par le demandeur est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, la faute des défenderesses réside dans le fait qu'elles ont manqué d'exécuter leurs obligations consistant à mettre à la disposition du demandeur la maison qu'il a réservée alors qu'il a payé

of



la somme de quinze millions neuf cent mille (15.900.000) francs CFA, soit plus de neuf millions six cent mille (9.600.000) francs CFA, représentant 30 % du coût de la villa, condition exigée pour la livraison de l'immeuble ;

Cette faute a nécessairement causé préjudice au demandeur ;

En effet, celui-ci est privé de la maison pour laquelle il a payé 30% du prix de sorte qu'il n'a pu réaliser son projet de déménager dans sa propre maison avec sa famille et continue de payer le loyer ;

En outre, il est privé du montant qu'il a payé ;

Par conséquent, la demande en paiement de dommages et intérêts se justifie ;

Néanmoins, la somme de treize millions cinq cent quatre-vingt-dix mille (13.590.000) francs CFA sollicitée à ce titre est excessive et doit être ramenée à de justes proportions en raisons des circonstances de la cause ;

Il y a lieu de condamner les défenderesses à payer au demandeur la somme de cinq millions (5.000.000) de francs à titre de dommages intérêts pour toutes causes de préjudices confondus et de débouter ce dernier du surplus de sa demande ;

#### **Sur la condamnation sous astreinte comminatoire**

Monsieur TOURE YOUSOUF sollicite la condamnation des défenderesses sous astreinte comminatoire de 3.000.000 F CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

Or, l'astreinte a pour effet de vaincre la résistance d'une partie à exécuter une décision ;

Tel n'étant pas le cas en l'espèce pour le moment, il convient de le débouter de cette demande ;

#### **Sur les dépens**

Les défenderesses succombant, elles doivent être condamnées aux dépens de l'instance ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare recevable l'action de monsieur TOURE YOUSOUF ;

L'y dit cependant partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation conclu entre les parties ;

Condamne solidairement les sociétés DAVCOM IMMOBILIER et

ct



PIEMME CONSTRUCTION Côte d'Ivoire SARL à lui payer la somme de quinze millions neuf cent mille (15.900.000) francs CFA au titre du remboursement de l'acompte versé pour l'acquisition d'une villa de 04 pièces ;

Condamne les défenderesses à lui payer la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre des dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

Déboute monsieur TOURE YOUSOUF du surplus de ses prétentions ;

Condamne les sociétés DAVCOM IMMOBILIER et PIEMME CONSTRUCTION Côte d'Ivoire, SARL 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. /.

*[Signature]* *[Signature]*

01/03/19



$1.5\% \times 5000000 = 75000$

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le 05 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 19

N° 368 Bord 1521 05

DEBET : soixante quinze mille francs

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

*[Signature]*