

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3684/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 09/01/2019

Affaire :

Monsieur OBROU FAUSTIN

(Maître KONAN N'DRI MARIE-ANGE)

C/

1-LA SOCIETE DE CONSTRUCTION  
ET DE MAINTENANCE EN COTE  
D'IVOIRE DITE SOCOMCI

2-L'ASSOCIATION DES OFFICIERS  
DES FORCES ARMEES NATIONALES  
POUR L'ACCESSION A LA  
PROPRIETE IMMOBILIERE DITE  
AOFANAPI

(SCPA SITIONON & ASSOCIES)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

AVANT DIRE DROIT

Invite les parties à produire le récépissé de la déclaration de l'AOFANAPI auprès du ministère de l'intérieur ainsi que l'extrait du journal officiel qui rapporte la preuve de sa publication ;

Renvoie la cause à l'audience du 16 janvier 2019 ;

Réserve les dépens.

**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, EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

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

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

**Monsieur OBROU FAUSTIN**, né le 27/12/1969 à N'GRAKON, de nationalité ivoirienne, Militaire, demeurant à Abidjan Yopougon ;

Ayant élu domicile en l'Etude de **Maître KONAN N'DRI MARIE ANGE**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant à Abidjan Cocody Angré 7<sup>e</sup> Tranche, non loin de la société Orange Côte d'Ivoire, 22 BP 1317 Abidjan 22, téléphone : 22-52-86-91 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**1-LA SOCIETE DE CONSTRUCTION ET DE MAINTENANCE EN COTE D'IVOIRE DITE SOCOMCI, SARL** au capital social de 1.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Songon, Carrefour gravier, 21 BP 3222 Abidjan 21, téléphone : 23-48-00-68 ;

**2-L'ASSOCIATION DES OFFICIERS DES FORCES ARMEES NATIONALES POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE IMMOBILIERE DITE AOFANAPI**, dont le siège social est à Abidjan Adjamé, 20 BP 888 Abidjan 20, téléphone : 20-21-21-44 ;

Ayant élu domicile en la **SCPA SITIONON & ASSOCIES**, Avocats à la Cour, téléphone : 22-01-51-04 ;

Défenderesses;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 07 novembre 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 05 décembre 2018 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier décembre 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 30 octobre 2018, monsieur OBROU FAUSTIN a fait servir assignation à la société de CONSTRUCTION ET DE MAINTENANCE dite SOCOMCI et à l'ASSOCIATION DES OFFICIERS DES FORCES ARMEES NATIONALES POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE IMMOBILIERE dite AOFANAPI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 07 novembre 2018, aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- prononcer la résolution du contrat de réservation les liant ;
- condamner les défenderesses, à lui payer solidairement les sommes de cinq millions quatre cent mille (5.400.000) francs CFA représentant le montant versé à la SOCOMCI et cinq millions (5.000.000) de francs à titre de dommages et intérêts ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours au moins pour le montant de cinq millions quatre cent mille (5.400.000) francs CFA ;
- condamner les défenderesses aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur OBROU FAUSTIN expose

que suivant contrat conclu courant année 2016, il a réservé auprès de la société SOCOMCI une villa duplex de 04 pièces pour un coût de douze millions huit cent mille (12.800.000) francs CFA, dans le cadre de son projet de construction à Songon Dagbé route de Dabou ;

Il explique que les modalités de paiement ont été définies comme suit :

100.000 FCFA représentant les frais de dossier  
2.800.000 francs CFA au titre de l'apport initial  
98.000 FCFA représentant les frais d'assurances ;

Il fait savoir qu'il a été également convenu d'un prélèvement mensuel de quarante-cinq mille (45.000) francs CFA de la période du 1<sup>er</sup> août 2006 au 06 août 2016, soit sur 114 mois pour un total de 5.400.000 francs CFA et que le reliquat de 4.402.000 francs serait payé après livraison de la maison qui devait s'effectuer trois années après la souscription, soit en 2009 et au plus tard dans le courant de l'année 2010 ;

Il fait remarquer que conformément à leur convention, dès le mois d'août 2006, la société SOCOMCI a commencé les prélèvements mensuels, toutefois, en octobre 2018, sans son consentement, elle a confié son dossier à l'AOFANAPI qui a poursuivi lesdits prélèvements ;

Il allègue que la SOCOMCI ne lui a pas livré la maison dans le délai convenu et a continué de le prélever jusqu'au mois de septembre 2016, où, il a adressé verbalement une demande de résolution du contrat et a exigé le remboursement de la somme totale de 5.400.000 FCFA à elle versée ;

Il soutient qu'en réponse, les prélèvements sur son compte ont cessé toutefois, la société SOCOMCI et l'AOFANAPI refusent de lui reverser le montant réclamé ;

Il argue que la société SOCOMCI n'a pas exécuté ses obligations contractuelles et qu'elle a ainsi commis une faute qui lui a fait subir un préjudice ;

Au titre du préjudice subi, il souligne que le coût de l'immobilier connaît une hausse et que, pour obtenir un logement de même standing, il sera obligé de déboursier la somme de vingt millions (20.000.000) de francs CFA ;

Il fait savoir que s'il avait épargné la somme de cinq millions quatre cent mille (5.400.000) francs CFA, versée à la SOCOMCI, auprès de la banque, elle aurait produit des intérêts ;

Pour toutes ces raisons, il prie le tribunal de prononcer la résolution du contrat de réservation et de condamner les défenderesses, à lui payer solidairement les sommes de cinq millions quatre cent mille (5.400.000) francs CFA représentant le montant versé et cinq millions (5.000.000) de francs à titre de dommages et intérêts ;

En réaction aux écritures de la SOCOMCI, monsieur OBROU FAUSTIN précise qu'il est lié à la SOCOMCI par un contrat de réservation, conformément aux dispositions des articles 18 à 25 de la loi N° 99 – 478 du 02 août 1999 organisant la vente d'immeubles à construire et la promotion immobilière, et non d'une vente à crédit comme elle tente de le faire croire ;

Il souligne qu'il est d'usage en Côte d'Ivoire que les conventions d'acquisition de logements à construire débutent par un contrat de réservation et que c'est en vertu de ces usages qu'ils ont conclu le contrat de réservation qui a été matérialisé par une attestation d'attribution provisoire qu'il produit au dossier ;

Il fait remarquer que toutes les pièces versées au dossier pour attester leurs relations contractuelles reprennent les mêmes termes caractéristiques des contrats de réservation, en application de l'article 1161 du code civil ;

Il soutient que le " contrat de vente à crédit" que produit la SOCOMCI pour justifier ses prétentions mentionne tantôt la vente d'une maison tantôt celle d'un terrain ;

Il argue que ledit document n'a aucune valeur juridique puisque que, conformément à l'article 18 in fine de la loi N° 99 - 478 du 02 août 1999 sus évoquée, la vente de l'immeuble à construire par la SOCOMCI ne pouvait valablement faire l'objet d'un contrat de vente à crédit et que dans l'hypothèse où ce contrat de vente de terrain à crédit a réellement existé, il est frappé d'une nullité absolue en application des dispositions impératives de l'article 8 alinéa 1 de la loi N° 70-209 du 20 mars 1970 portant loi de finance ;

Il insiste qu'il a payé cinq millions quatre cent mille (5.400.000) francs, CFA donc au-delà de l'apport initial, qu'il n'a jamais été décidé d'une hausse des échéances mensuelles et que la livraison de la maison était soumise au paiement de l'apport initial, des frais annexes et des mensualités ou du prix total de l'immeuble

En réplique, la SOCOMCI fait valoir qu'il a été convenu que monsieur OBROU FAUSTIN s'acquitte au préalable d'un apport initial de deux millions huit cent mille (2.800.000) francs CFA puis verse mensuellement la somme de 45.000 FCFA qui devait être revue à la hausse, pour lui permettre d'effectuer les travaux de

finition et lui permettre de livrer la maison dans le délai de 120 mois ;

Elle précise que la maison devait lui être livrée après paiement de l'apport initial, des frais annexes et des mensualités, toutefois ce dernier s'est contenté de verser les mensualités, soit au total 5.400.000 FCFA sans payer l'apport initial et n'a pas augmenté ses prélèvements mensuels de sorte à couvrir le montant dû à la fin du contrat ;

Elle prétend qu'elle a alors bâti la maison du demandeur sur ses fonds propres et a donc sollicité un apport d'un million cinq cent mille francs (1.500.000 ) francs CFA de monsieur OBROU FAUSTIN, pour la pose de la tôlerie et le crépissage de l'immeuble ;

Elle argue que ce dernier lui a donné son accord au fin de lui verser ladite somme, toutefois, alors qu'elle attendait les fonds, il a sollicité la résolution du contrat de réservation et la restitution des sommes d'argent qu'il lui a versées ;

Elle précise que les versements mensuels sont effectués entre ses mains par l'AOFANAPI qui se charge de prélever les montants directement à la source, et qu'en cas de rétractation d'un souscripteur, elle procède s'il y a lieu au reversement de ses cotisations à l'AOFANAPI à charge pour celle-ci de les reverser à ses adhérents ;

Estimant que le demandeur n'a pas rempli ses obligations, elle prie le tribunal de le débouter en toutes ses demandes ;

Poursuivant, la SOCOMCI a fait observer que les termes du contrat litigieux sont ambigus et a demandé son interprétation, en application de l'article 1159 du code civil ;

Par ailleurs, elle poursuit que si le tribunal fait droit à la demande de monsieur OBROU FAUSTIN, elle ne pourra lui payer que la somme de deux millions sept cent mille (2.700.000) francs CFA, soit la moitié de ses cotisations, conformément au contrat qui les lie ;

Aussi, elle relève que le montant versé par monsieur OBROU FAUSTIN a été utilisé pour la construction de la villa qui est à un stade avancé, de sorte qu'elle ne peut lui restituer ladite somme en une seule traite ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La SOCOMCI a fait valoir ses moyens de défense ;

Quant à l'AOFANAPI, elle 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 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, la demanderesse sollicite la résolution du contrat qui la lie à la SOCOMCI et la condamnation solidaire de cette dernière et de l'AOFANAPI à lui payer les sommes de 5.400.000 francs CFA représentant le montant versé pour l'acquisition d'une villa et 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Reconventionnellement, la SOCOMCI prie le tribunal d'interpréter le contrat qui les lie ;

Les demandes en résolution et en interprétation étant indéterminées, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

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

Le demandeur sollicite la condamnation solidaire de la SOCOMCI et de l'AOFANAPI à lui payer les sommes de cinq millions quatre cent mille 5.400.000 F CFA représentant le montant versé comme acompte pour l'acquisition d'une maison et cinq millions ( 5.000.000 ) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> du code de procédure civile commerciale et administrative : « *Toute personne physique ou morale peut agir devant les tribunaux de la république de côte d'ivoire, en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit.*

*Toute personne physique ou morale peut dans tous les cas être appelée devant ces juridictions à l'effet de défendre à une action dirigée contre elle. » ;*

Il ressort de ce texte que pour pouvoir ester en justice, de même

que pour se voir être attrait par devant les tribunaux, il faut être soit une personne physique soit une personne morale ;

De même, l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : *« l'action n'est recevable que si le demandeur :*

*1° Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel,*

*2° A la qualité pour agir en justice,*

*3° possède la capacité pour agir en justice » ;*

Il résulte de ce texte qu'outre l'intérêt et la qualité pour agir, l'action n'est recevable que lorsque le demandeur a la capacité pour agir c'est-à-dire, s'il est apte à exercer lui-même les droits et obligations dont il est titulaire et ce, sans l'assistance d'un tiers ;

En outre, l'article 7 de la loi n° 60-315 du 21 septembre 1960 relative aux associations dispose que *« toute association doit faire l'objet de la part de ceux qui sont chargés de l'administration ou de la direction, d'une déclaration préalable à la sous-préfecture ou à la circonscription administrative où l'association a son siège social » ;*

Et l'article 11 de la même loi dispose que : *« toute association déclarée qui veut obtenir la capacité juridique, doit être rendue publique par les soins de ses fondateurs à compter de l'expiration du délai prévu à l'article 9, au moyen de l'insertion au journal officiel de la Cote d'Ivoire, d'un extrait contenant la date de déclaration, le titre et l'objet de l'association ainsi que l'indication de son siège social » ;*

Il ressort de la lecture combinée de ces dispositions que l'association a la personnalité juridique et est donc apte à jouir de ses droits et ou à les exercer, dès lors qu'elle a fait l'objet d'une déclaration auprès du ministère de l'intérieur et que sa constitution a été publiée au journal officiel ;

En l'espèce, monsieur OBROU FAUSTIN qui demande la condamnation de l'AOFANAPI ne rapporte pas la preuve que celle-ci a la capacité juridique, notamment par la production du récépissé de sa déclaration auprès du ministère de l'intérieur ainsi que de l'extrait du journal officiel qui rapporte la preuve de sa publication ;

Dans ces conditions, il y a lieu pour une saine appréciation des faits de la cause d'inviter les parties à produire les pièces sus invoquées ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier

ressort ;

Avant dire droit

Invite les parties à produire le récépissé de la déclaration de l'AOFANAPI auprès du ministère de l'intérieur ainsi que l'extrait du journal officiel qui rapporte la preuve de sa publication ;

Renvoie la cause à l'audience du 16 janvier 2019 ;

Réserve les dépens.

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.....12 FEV. 2019.....

REGISTRE A.J Vol. 45.....F° 13.....

N° 268.....Bord 99 J. 14.....

REÇU : GRATIS

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

