

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
RG N°3979/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Affaire :

Monsieur N'GUESSAN FELIX  
OUFFOUE  
(SCPA ALPHA 2000)

C/

La Société EGFOP IMMOBILIER

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation du 24 Avril 2017 le liant à la société EGFOP IMMOBILIER ;

Condamne la société EGFOP IMMOBILIER à lui restituer la somme de cinq millions (5.000.000) F CFA au titre du prix de la villa et à lui payer la somme d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix du surplus de ses prétentions ;

Condamne la société EGFOP IMMOBILIER aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 JANVIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,  
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE, Greffier;

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

**Monsieur N'GUESSAN FELIX OUFFOUE**, de nationalité Ivoirienne, né le 27 juin 1977 à Yamoussoukro, Transitaire, demeurant en France, 53 Rue Leo Lagrange 77130, Montereau-Fault-Yonne ;

Ayant élu domicile en l'étude de la **Société Civile Immobilière ALPHA 2000**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Immeuble ALPHA 2000, 1<sup>er</sup> étage, porte 3 (Entrée côté Librairie de France), Avenue Chardy au Plateau, BP 122 POST'ENTREPRISES ABIDJAN-CEDEX 1, Téléphone : 20-21-65-64 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**La Société EGFOP IMMOBILIER**, Société Anonyme au capital de 10.000.000 FCFA dont le siège social se trouve à Abidjan, commune de Cocody, Quartier Angré II Plateaux, Villa 108, îlot 11 star 4, 01 BP 2773 Abidjan 01, prise en la personne de son Administrateur Général Monsieur SIECEMA DRISSA, demeurant au siège social susvisé ;

Défenderesse ;

D'autre part ;





Enrôlée pour l'audience du mercredi 28 novembre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT conclue par une ordonnance de clôture N° 1515/2018 puis l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 26 décembre 2018 ;

A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 30 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

#### **LE TRIBUNAL.**

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par exploit d'huissier en date du 16 Novembre 2018, monsieur N'GUESSAN Félix Ouffoué a fait servir assignation à la société EGFOP IMMOBILIER, d'avoir à comparaître, le 28 Novembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résolution du contrat de réservation les liant ;
- Condamner la défenderesse à lui rembourser la somme de 5.000.000 F CFA par lui acquitté au titre dudit contrat ;
- Condamner également cette dernière à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, monsieur N'GUESSAN Félix Ouffoué expose que suivant contrat conclu le 24 Avril 2017, il a réservé auprès de la société EGFOP IMMOBILIER, une parcelle de terrain formant le lot N°25 28 A ilot N°217 d'une superficie de



500 m<sup>2</sup> sise à Bingerville *M'Batto Bouaké*, moyennant paiement de la somme de 5.000.000 F CFA ;

Il soutient qu'en contrepartie du paiement de cette somme d'argent, la défenderesse s'est engagée à accomplir toutes les démarches administratives nécessaires à l'obtention de l'arrêté de concession définitive sur la parcelle de terrain à lui cédée ;

Selon lui, il s'agit de la constitution d'un dossier technique de bornage et de morcellement, du retrait auprès des autorités villageoises d'une attestation d'attribution coutumière et de l'introduction d'une demande d'arrêté de concession définitive auprès du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme ;

Le demandeur prétend qu'à la date du 05 Septembre 2017, il s'est acquitté entièrement du prix de cession de l'immeuble réservé ;

Toutefois, il indique que 09 mois après ce paiement, la société EGFOP IMMOBILIER n'a exécuté aucune de ses obligations, ce, en violation de leur contrat ;

Il soutient, que toutes les démarches qu'il a entreprises à l'égard de cette dernière en vue de l'amener à honorer ses engagements, sont restées vaines ;

C'est pourquoi, se fondant sur les dispositions des articles 1134, 1183 et 1184 du code civil, il sollicite la résolution du contrat de réservation en cause, ainsi que la condamnation de la société EGFOP IMMOBILIER à lui restituer la somme de 5.000.000 F CFA qu'il a payé au titre dudit contrat ;

Ensuite, monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix avance que cette inexécution contractuelle lui a causé divers préjudices, à savoir, la perte de chance d'acquérir une parcelle de terrain, l'immobilisation de ses fonds pendant une durée de plus d'un an, la perte de temps, des dépenses relatives à l'achat de billet d'avions ;

En outre, il soutient avoir subi un préjudice moral certain ;

Dès lors, pour la réparation de ces préjudices, il prie la juridiction de céans de condamner la société EGFOP IMMOBILIER à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, la société EGFOP IMMOBILIER fait valoir qu'au regard de l'article 7 du contrat de réservation, les seules



obligations qui lui incombent, après paiement du prix de cession de l'immeuble par l'acquéreur, sont la remise de l'attestation d'attribution villageoise et la livraison de l'immeuble ;

D'ailleurs, elle relève que la livraison dudit bien n'a été enfermée dans aucun délai ;

En outre, la défenderesse fait savoir qu'à ce jour, elle se trouve dans l'impossibilité de délivrer l'attestation d'attribution villageoise, en raison d'un cas de force majeure lié à un différend entre les membres de la chefferie du village de *M'Batto Bouaké* ;

Dès lors, pour elle, aucune faute ne peut lui être valablement imputée, d'autant qu'à son sens, la livraison de l'immeuble est subordonnée à la délivrance préalable de ladite attestation d'attribution villageoise ;

Par conséquent, elle conclut au rejet de l'action de monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix, comme étant mal fondée ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

Monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

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

Aux termes des dispositions 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, le demandeur sollicite la résolution du contrat de réservation ;



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

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

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

### **AU FOND**

#### **Sur le bienfondé de la demande en résolution du contrat de réservation**

Monsieur N'GUESSAN Félix Ouffoué sollicite la résolution du contrat de réservation du 24 Avril 2017 le liant à la société EGFOP IMMOBILIER, motif pris de ce que cette dernière ne lui a pas livré la villa réservée dans le délai prévu à leur contrat ;

Pour s'opposer à cette demande, la société EGFOP IMMOBILIER avance qu'il n'a été prévu au contrat de réservation en cause, aucun délai pour la livraison de la villa réservée ;

En outre, elle soutient qu'en tout état de cause, la livraison de la villa ne devait intervenir qu'à compter de la remise au demandeur de l'attestation de cession villageoise ;

A ce titre, elle prétend se trouver dans l'impossibilité de délivrer ce document, en raison d'un cas de force majeure, résultant de ce qu'un différend oppose les membres de la chefferie du village où est située l'immeuble en cause ;

Elle conclut que ce cas de force majeur a empêché également la livraison de la parcelle de terrain réservée ;

L'article 1184 du code civil dispose : « *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 de l'article 7 du contrat de réservation liant les parties, que « *le terrain sera livré au souscripteur après acquittement total du prix de vente et dès la remise par la société EGFOP IMMOBILIER SA de l'attestation d'attribution signé par le chef du village* » ;

De l'interprétation de cette stipulation, il s'infère que la livraison de la villa réservée est soumise à la réunion de deux conditions cumulatives que sont d'une part, le paiement total du prix d'acquisition de ladite villa par le demandeur et de l'autre, la délivrance par la défenderesse de l'attestation d'attribution signée par le chef du village de M'Batto Bouaké ;

A ce titre, il est constant comme résultant de la quittance de paiement du 05 Septembre 2017, ainsi que des déclarations des parties, que monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix s'est acquitté de la totalité du prix de la villa réservée ;

D'où il suit, que la première condition prévue à l'article 7 dudit contrat est établi ;

Relativement à la deuxième condition, l'article 6 du contrat liant les parties précise que la société EGFOP IMMOBILIER SA s'oblige, dès la réception de la totalité du prix de cession de l'immeuble, à délivrer à l'acquéreur l'attestation d'attribution coutumière signé du chef du village de M'BATTO Bouaké ;

Or, suivant les stipulations de l'article 7 suscité, la livraison de la parcelle de terrain doit intervenir, dès la remise à l'acquéreur de ladite attestation villageoise ;

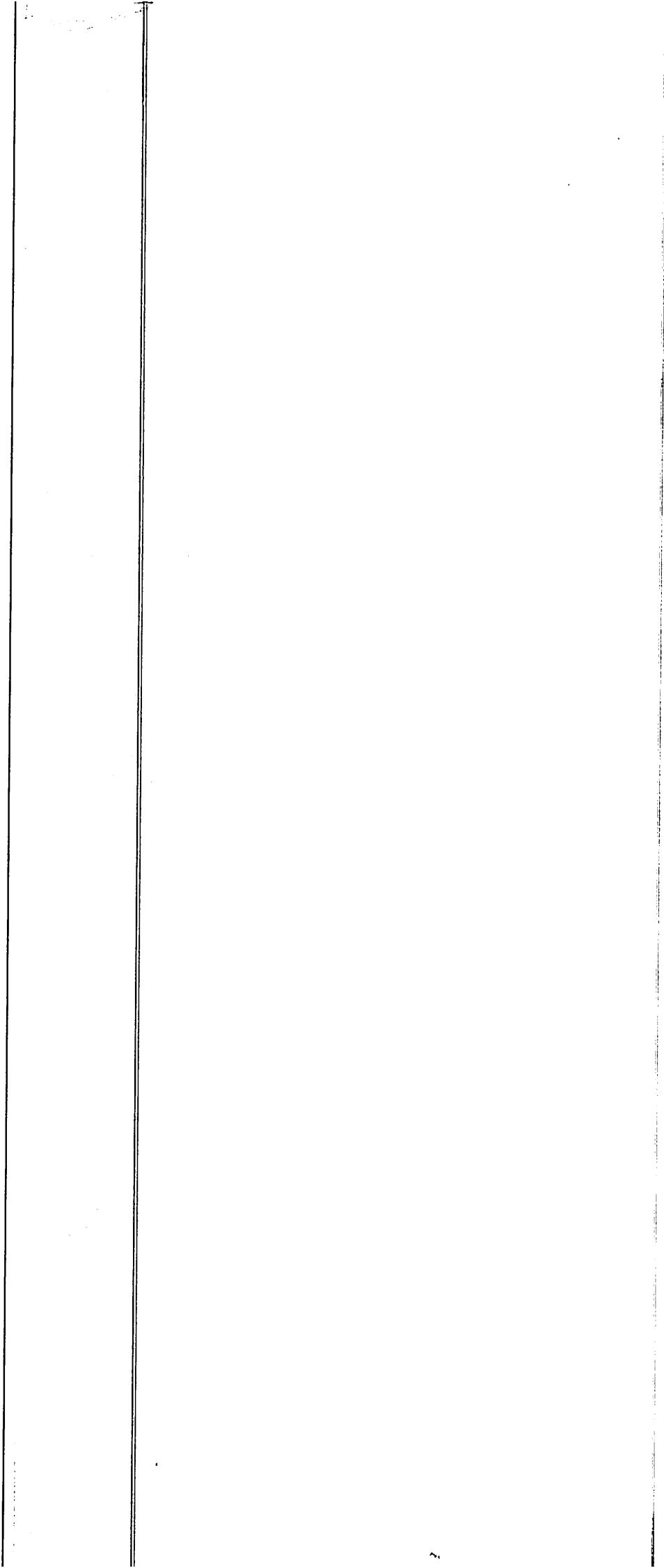
Il s'en induit, que la remise de ce document, ainsi que la livraison de la parcelle de terrain à l'acquéreur, devait intervenir simultanément, dès le 05 Septembre 2017, date à laquelle monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix a soldé le prix de l'immeuble en cause ;

Dans ces conditions, en ayant pas livré la villa litigieuse jusqu'à ce jour, la société EGFOP IMMOBILIER a manqué aux clauses et conditions du contrat de réservation ;

Au demeurant, le cas de force majeure dont elle se prévaut, tiré de l'existence d'un conflit entre les membres de la chefferie du village de M'Batto Bouaké, n'est attesté par aucun élément de preuve, de sorte qu'elle ne peut justifier sa défaillance ;

Aussi, au regard de tout ce qui précède, convient-il de déclarer monsieur N'GUESSAN Félix Ouffoué bien fondé en sa demande et y faire droit, en prononçant la résolution du contrat de réservation en cause aux torts exclusifs de la société EGFOP IMMOBILIER ;

### **Sur le bienfondé de la demande en restitution**



Monsieur N'GUESSAN Félix Ouffoué prie la juridiction de céans de condamner la société EGFOP IMMOBILIER à lui restituer la somme de 5.000.000 F CFA par lui acquittée au titre de leur contrat ;

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 ressort de la quittance du 05 Septembre 2017 produite au dossier, que monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix a soldé à la comptabilité de la société EGFOP IMMOBILIER, la somme de 5.000.000 F CFA, représentant le prix de cession de la parcelle de terrain réservée ;

Dès lors, c'est à bon droit que monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix demande qu'il lui soit restitué la somme de 5.000.000 F CFA, par lui acquitté au titre dudit contrat ;

Il convient par conséquent, de rétablir les parties dans le *statu quo ante*, en condamnant la société EGFOP IMMOBILIER à lui payer ladite somme de 5.000.000 F CFA;

**Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts**

Monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix sollicite la condamnation de la société EGFOP IMMOBILIER à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, motif pris de ce que la mauvaise exécution du contrat de réservation par cette dernière lui a causé divers préjudices d'ordre matériel et moral ;

La société EGFOP IMMOBILIER s'oppose à cette demande, arguant qu'elle n'a commis aucune faute;

L'article 1147 du code civil dispose : « *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.* » ;

Ce texte nécessite pour son application l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre ces deux éléments;

En l'espèce, la faute contractuelle commise par la société EGFOP est caractérisée par le fait qu'elle a manqué aux clauses et conditions du contrat de réservation, en ayant pas livré la villa réservée à monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix ;

Il en est résulté pour ce dernier, un préjudice certain, tant sur



le plan moral que matériel, résultant particulièrement, de la perte de chance d'acquérir une parcelle de terrain et de l'immobilisation en vain, de ses fonds pendant une durée de plus d'un an ;

Il suit de ce qui précède, que les conditions de la réparation civile contractuelle sont réunies ;

Toutefois, le montant de 5.000.000 F CFA réclamé par la demanderesse à titre d'indemnisation est excessif ;

Il y a lieu dans ces conditions, en tenant compte des circonstances de la cause, de le réduire à de justes proportions, soit à la somme de 1.000.000 F CFA, et condamner la société EGFOP IMMOBILIER à lui payer cette somme d'argent, à titre de dommages et intérêts ;

### Sur les dépens

La société EGFOP IMMOBILIER succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation du 24 Avril 2017 le liant à la société EGFOP IMMOBILIER ;

Condamne la société EGFOP IMMOBILIER à lui restituer la somme de cinq millions (5.000.000) F CFA au titre du prix de la villa et à lui payer la somme d'un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute monsieur N'GUESSAN Ouffoué Félix du surplus de ses prétentions ;

Condamne la société EGFOP IMMOBILIER aux dépens de l'instance.

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

ET ON SIGNA LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



