

3000  
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 4102/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/02/2019

Affaire :

Monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY  
IDRISS

C/

LA SOCIETE CERISIER HOLDING

(Maitre YAPI KOTCHI PASCAL)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare irrecevable la demande en paiement de dommages et intérêts de monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY IDRISS pour violation de la règle de non cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle ;

Déclare recevable ses demandes en résolution de contrat et en paiement

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résolution du contrat de Et ;  
réservation liant les parties ;

Condamne la société CERISIER HOLDING à lui payer la somme de cinq millions neuf cent trente-neuf mille deux cent (5.939.200) francs CFA au titre de la restitution de l'acompte versé pour l'acquisition de la villa ;

Condamne la société CERISIER HOLDING aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 FEVRIER  
2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 20 février 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

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

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE**,  
Assesseurs ;

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

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

**Monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY IDRISS**, né le 15-12-1993 à Prikro, de nationalité ivoirienne, footballeur, domicilié à 2 Rue des Tilleuls 78940 La queue les Yvelines / France ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE CERISIER HOLDING**, Société Anonyme sis à Abidjan-Plateau Avenue Noguès, Immeuble la Prévoyance (CNPS), Bâtiment B, 2<sup>e</sup> étage, porte 1, 01 BP 7755 Abidjan 01, téléphone : 20-22-50-59, RCCM N° CI-ABJ-2010-B-3134, représentée par Monsieur ADOU YAPI COME ALESIA, son administrateur général ;

Défenderesse ;

D'autre part ;



0 205 19

CMV

12/02/2019



Enrôlée pour l'audience du 12 décembre 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 n° 058/19 et le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 16 janvier 2019 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 février 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement 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 de justice en date du 30 novembre 2018, monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY IDRIS a fait servir assignation à la société CERISIER HOLDING d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 12 décembre 2018, aux fins d'entendre:

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- prononcer la résolution du contrat de réservation le liant à la défenderesse ;
- la condamner à lui payer la somme de cinq millions neuf cent trente-neuf mille deux cent (5.939.200) francs CFA au titre de la restitution de l'acompte versé pour l'acquisition d'une maison et dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la société CERISIER HOLDING aux dépens;

Au soutien de son action, monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY IDRIS explique que le 22 janvier 2015, il a souscrit à une opération immobilière, dénommée « CITE MERVEILLES DE CERISIER », sis à Angré Djibi, initiée par la société CERISIER HOLDING, en vue de l'acquisition d'une villa basse de quatre pièces ; à hauteur de treize millions neuf cent soixante-dix mille (13.970.000) francs CFA;

GT



Il souligne que la durée des travaux était prévue pour un délai de 30 mois à compter de la conclusion du contrat de réservation ;

Il ajoute que conformément aux clauses du contrat, il a effectué plusieurs versements auprès de la société CERISIER HOLDING de la période du 22 janvier 2015 au 18 novembre 2015 pour un montant de cinq millions neuf cent trente-neuf mille deux cent (5.939.200) de francs CFA ;

Il souligne que le projet n'a pas connu un début d'exécution en raison d'un litige relatif au site devant l'abriter et du fait que la défenderesse n'a pas pu obtenir un permis de construire ;

Il argue qu'il a alors procédé à de nombreuses relances à l'endroit de la défenderesse qui a admis sa carence et lui a proposé en lieu et place du projet auquel il a souscrit, une maison sur un site situé à Songon ;

Il allègue qu'il a refusé la dite proposition et lui a servi le 24 mai 2018, une sommation de payer qui est restée également sans réponse ;

Il relève qu'il ressort des dispositions de l'article 24 alinéa 1 de la loi N° 99-478 du 02 aout 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière que le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire qui en fait la demande expresse, si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du réservant ;

Il fait observer que cette situation lui a causé un préjudice puisque du fait de la défenderesse, il n'a pu obtenir à ce jour une maison et le cours de l'immobilier ayant subi une hausse, il est obligé de déboursier une somme encore plus importante pour acquérir une maison ;

Estimant que les versements qu'il a effectués au titre de la réservation ne sont plus justifiés, il prie le tribunal de condamner la société CERISIER HOLDING à lui payer la somme de cinq millions neuf cent trente-neuf mille deux cent (5.939.200) de francs représentant le montant qu'il a versé comme acompte et dix millions (10.000.000) à titre de dommages et intérêts, sur le fondement de l'article 1382 du code civil ;

La défenderesse n'a pas comparu et n'a pas fait valoir ses moyens de défense ;

Conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de la demande en paiement de dommages et intérêts pour non-respect de la règle du non cumul de la responsabilité contractuelle et délictuelle qu'il soulève d'office ;



## **SUR CE**

## **EN LA FORME**

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

La société CERISIER HOLDING a été assignée à son siège social ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

L'article 10 de la loi organique 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 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, monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY IDRISSE sollicite la résolution de la vente immobilière conclue avec la société CERISIER HOLDING et prie le tribunal de la condamner à lui payer les sommes de cinq millions neuf cent trente-neuf mille deux cent (5.939.200) de francs au titre de la restitution de l'acompte versé pour l'acquisition d'une maison et dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

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

### **Sur la recevabilité de la demande en paiement de dommages et intérêts**

Monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY IDRISSE prie le tribunal, sur le fondement de l'article 1382 du code civil, de condamner la société CERISIER HOLDING à lui payer la somme de 10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi du fait de l'inexécution par celle-ci de ses obligations résultant du contrat de réservation les liant ;

Suivant la règle de non cumul de responsabilité, les dispositions de l'article 1382 du code civil qui posent les conditions de la responsabilité civile délictuelle sont sans application dès lors que la responsabilité recherchée résulte d'un manquement dans l'exécution d'une obligation qui trouve son origine dans un contrat ;





Il est constant comme résultant des pièces du dossier que les faits reprochés à la société CERISIER HOLDING par monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY IDRIS sont relatifs à l'inexécution du contrat de réservation liant les parties ;

En l'espèce, les parties étant liées par un contrat de réservation, la responsabilité de la société CERISIER HOLDING ne peut être engagée que sur le plan contractuelle en cas d'inexécution ou mauvaise exécution par elle de ses obligations découlant de ce contrat ;

Dès lors, en fondant sa demande en paiement de dommages et intérêts sur l'article 1382 du code civil, relatif à la responsabilité délictuelle, le demandeur a violé la règle de non cumul de responsabilité ;

Il convient donc de déclarer ladite demande irrecevable ;

### **Sur la recevabilité des autres demandes**

Les autres demandes ayant été initiées dans les formes et délais légaux, il y a lieu de les déclarer recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur la résolution du contrat**

Le demandeur sollicite la résolution du contrat le liant à la société la société CERISIER HOLDING au motif qu'elle n'a pas respecté les obligations mises à sa charge ;

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 du contrat de réservation en date du 28 janvier 2015 que les parties sont liées par un contrat en vertu duquel la société CERISIER HOLDING s'est engagée à livrer à monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY IDRISSE une villa faisant partie de son opération immobilière dénommée CITE LES MERVEILLES DE CERISIER au quatrième trimestre de l'année 2016 en contrepartie du paiement de la somme de 13.970.000 FCFA ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour le demandeur au paiement du prix de la villa et pour la société CERISIER HOLDING à la construction et la livraison de ladite villa ;

De l'examen des pièces du dossier, il ressort que la demandeur a exécuté partiellement ses obligations contractuelles en payant un acompte d'un montant de 5.939.200 F CFA sur le prix de la villa, contrairement à la société CERISIER HOLDING qui plutôt que de livrer la villa convenue a, par courrier en date du 28 mai 2018, soit plus d'un an, fait des propositions d'une nouvelle villa sur un autre site établissant ainsi son incapacité à honorer ses engagements contractuelles ;

Il convient dès lors, en application de l'article 1184 susvisé, de prononcer la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

#### **Sur la restitution des sommes versées**

Le demandeur prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui restituer la somme de cinq millions neuf cent trente-neuf mille deux cent (5.939.200) de francs CFA qu'elle a indûment perçue à titre d'acompte pour l'acquisition de la villa ;

En l'espèce, le contrat liant les parties ayant été résolu, les parties sont remises dans l'état où elles se trouvaient avant la conclusion dudit contrat, obligeant ainsi la défenderesse à restituer au demandeur les sommes qu'il lui a payées ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY IDRISSE bien fondé et de condamner la société CERISIER HOLDING à lui payer la somme de 5.939.200 F CFA à titre de remboursement des sommes versées ;

#### **Sur les dépens**

La défenderesse succombant, elle doit être condamnée aux



dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare irrecevable la demande en paiement de dommages et intérêts de monsieur KOUADIO EKRA ASSIRY IDRIS pour violation de la règle de non cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle ;

Déclare recevable ses demandes en résolution de contrat et en paiement

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société CERISIER HOLDING à lui payer la somme de cinq millions neuf cent trente-neuf mille deux cent (5.939.200) francs CFA au titre de la restitution de l'acompte versé pour l'acquisition de la villa ;

Condamne la société CERISIER HOLDING 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. /.



N°QQ: 00282807

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 24 AVR 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 33  
N° 668 Bord. 255/60

REÇU : Dix huit mille francs

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



1. The first part of the report is a  
general introduction to the project.  
It describes the objectives and the  
scope of the study. The second part  
is a detailed description of the  
methodology used in the study.  
This includes a description of the  
data collection methods and the  
analysis techniques used. The third  
part of the report is a discussion  
of the results of the study. This  
part includes a comparison of the  
results with the objectives of the  
study and a discussion of the  
implications of the findings.

2. The second part of the report is a  
detailed description of the methodology  
used in the study.