

3000  
ME

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
RG N° 4142/2018  
JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/02/2019  
Affaire :

1-Monsieur BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK  
2-Monsieur RICCI XAVIER BRUNO LIONEL  
3-Monsieur RICCI FREDERIC  
4-Monsieur LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN  
5-Monsieur BABY PASCAL  
6-Monsieur LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS  
6-Monsieur SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC  
(SCPA LAGO & DOUKA)

C/

LA SOCIETE CONSTRUCTEURS ET AMENAGEURS FONCIERS DE COTE D'IVOIRE-AZUR dite « CAFCI-AZUR »

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK, RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS ET SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC ;

Les y dit cependant partiellement fondés ;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société CAFCI-AZUR à payer à messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK et LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN la somme de deux millions (2.000.000) de francs chacun et à messieurs RICCI XAVIER BRUNO LIONEL,

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:

**1-Monsieur BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK**, né le 19-08-1975 à Neuilly/ Seine, Directeur Financier, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, 08 BP 1448 Abidjan 08 ;

**2-Monsieur RICCI XAVIER BRUNO LIONEL**, né le 24-10-1979 à Paris, Directeur Commercial, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, domicilié à Abidjan, 01 BP 1867 Abidjan 01 ;

**3-Monsieur RICCI FREDERIC**, né le 31-05-1978 à Paris, Directeur Logistique, de nationalité ivoirienne, domicilié à Dubaï, Emirats Arabes Unis, PO BOX 18060-JAFZA ;

**4-Monsieur LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN**, né le 1<sup>er</sup>-12-1954 à Abidjan, Directeur Administratif et Financier, de nationalité française, domicilié à Abidjan, 25 BP 1250 Abidjan 25 ;

**5-Monsieur BABY PASCAL**, né le 14-05-1979 à Amiens, Cadre de Banque, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan, 08 1842 Abidjan 08 ;

**6-Monsieur LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS**, né le 12-01-1975 à Abidjan, Ingénieur de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan II Plateaux, 08 BP 1213 Abidjan 08 ;

**7-Monsieur SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC**, né le 31-08-1973 à Lomé, Financier, de nationalité Togolaise, domicilié à Abidjan, 25n BP 854 Abidjan 25 ;

Ayant élu domicile en l'Etude de la SCPA LAGO & DOUKA, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant II Plateaux,

29/06/19 on n<sup>o</sup> 1 000  
29/10/19 Gm L1700



BABY PASCAL, LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS ET SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC celle d'un million (1.000.000) de francs CFA chacun au titre de la restitution des acomptes qu'ils lui ont versés pour l'acquisition de lots issus du lotissement d'Adoukro tranche 1, sis dans la commune de Jacqueville ;

La condamne à payer à messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK et LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA chacun et à messieurs RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS ET SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC celle de deux cent mille (200.000) francs chacun à titre des dommages et intérêts ;

Les débute du surplus de leurs demandes ;

Condamne la société CAFCI aux dépens de l'instance.

Rue des Jardins, lot n° 1729, derrière la Banque SIB, non loin de la Mission Islamique, 06 BP 6750 Abidjan 06, téléphone : 22-41-07-66 ;

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE CONSTRUCTEURS ET AMENAGEURS FONCIERS DE COTE D'IVOIRE-AZUR** dite « CAFCI-AZUR », Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.000.000 F CFA, RCCM N ° CI-ABJ-2017-A-3497, dont le siège est à Abidjan Cocody Riviera 3, Cité Belle vue, Villa n° G 30, 12 BP 1448 Abidjan 12, téléphone : 22-47-31-07, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur N'GUESSAN Kouadio Gervais, Directeur Général ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

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° 060/19 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 ;

Ouï 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 29 novembre 2018, messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK,



RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS ET SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC ont fait servir assignation à la société CONSTRUCTEURS ET AMENAGEURS FONCIERS DE COTE D'IVOIRE AZUR dite CAFCI-AZUR d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 12 décembre 2018, aux fins d'entendre:

- déclarer leur action recevable et bien fondée ;
- constater la résolution des contrats de réservation qui les lient ;
- la condamner à leur payer les sommes suivantes :

messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK et LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN: deux millions (2.000.000) francs CFA chacun;

messieurs RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, JEAN JOCELYN, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS et SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC : un million (1.000.000) de francs CFA chacun ;

- la condamner à leur payer les mêmes montants à titre de dommages et intérêts ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner la société CONSTRUCTEURS ET AMENAGEURS FONCIERS DE COTE D'IVOIRE AZUR dite CAFCI AZUR aux dépens;

Au soutien de leur action, les demandeurs expliquent que, dans le but d'acquérir des terrains sur le lotissement d'Adoukro tranche 1, sis dans la commune de Jacqueville, ils ont payé à la société CAFCI-AZUR, à titre d'acompte, les sommes suivantes :

messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK et LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN : 2.000.000 FCFA chacun ;

messieurs RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, RICCI FREDERIC, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE et SAVI DE TOVE JEAN : 1.000.000 FCFA chacun ;

Ils ajoutent toutefois, qu'à ce jour, la défenderesse n'a pas mis les terrains à leur disposition ;

Ils font savoir que, par courrier en date du 07 juillet 2017, cette dernière a expressément reconnu les paiements effectués et a indiqué qu'elle a mis du retard pour céder les lots du fait d'un conflit opposant les propriétaires terriens du village d'Adoukro et la commune de Jacqueville ;

Ils soutiennent que cette défaillance leur cause un préjudice puisque les prix de terrains ont connu une hausse de sorte qu'ils



seront contraints de supporter des coûts plus importants pour l'acquisition de parcelles ayant les mêmes caractéristiques ;

Ils indiquent que par courrier en date du 08 août 2018, ils ont initié une tentative de conciliation et qu'en réponse, la société CAFCI-AZUR les a informés qu'elle entend résilier les contrats qui les lient et procéder au remboursement des sommes qu'elle a perçues à compter du mois de novembre 2018, cependant, poursuivent-ils, elle ne s'est pas exécutée ;

C'est pourquoi, ils demandent au tribunal de constater la résolution du contrat les liant à la société CAFCI-AZUR de la condamner à leur payer les sommes suivantes :

monsieur BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK et LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN: deux millions (2.000.000) francs CFA chacun ;

messieurs RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS et SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC : un million (1.000.000) de francs CFA chacun et à leur payer les mêmes montants à titre de dommages et intérêts ;

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

#### **EN LA FORME**

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

La société CAFCI-AZUR 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, les demandeurs sollicitent la résolution des contrats qui les lient à la société CAFCI-AZUR, ainsi que sa condamnation à leur payer la somme totale de 18.000.000 francs CFA au titre de l'acompte versé pour l'acquisition des terrains et des dommages et intérêts ;

La demande de résolution des contrats étant indéterminée, il y a



lieu de statuer en premier ressort ;

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

L'action de messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK, RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS ET SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC a été introduite dans les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable ;

#### **AU FOND**

#### **Sur la résolution du contrat liant les parties**

Les demandeurs sollicitent la résolution du contrat les liant à la société CAFCI-AZUR 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 des courriers des 07 juillet 2017 et 24 août 2018 émanant de la société CAFCI-AZUR ainsi que des reçus de paiement du 07 avril 2015 que les parties ont conclu des contrats en vertu desquels la société CAFCI-AZUR s'est engagée à leur céder des terrains situés sur le lotissement d'Adoukro tranche 1, sis dans la commune de Jacqueville en contreparties du paiement du prix desdits lots ;

Les parties sont donc liées par un contrat synallagmatique qui leur impose des obligations réciproques et interdépendantes, consistant pour les demandeurs au paiement du prix des terrains et pour la société CAFCI-AZUR à la livraison desdits terrains ;

Il est constant à l'analyse des pièces du dossier qu'alors que les



demandeurs ont exécuté partiellement leurs obligations en payant des acomptes sur le prix d'acquisition des terrains, la société CAFCI-AZUR n'a pas exécuté les siennes et a plutôt par courrier du 24 août 2018 adressé aux demandeurs, décidé de mettre un terme aux différents contrats et de rembourser les sommes qu'elle a perçues à compter du mois de novembre 2018 ;

Il y a donc lieu en application de l'article 1184 du code civil susvisé de prononcer la résolution des contrats liant les parties ;

#### **Sur le paiement des sommes versées**

Les demandeurs prient le tribunal de condamner la défenderesse à leur restituer les sommes qu'elle a indûment perçue pour l'acquisition des lots ;

En l'espèce, la résolution des contrats de réservation de terrains ayant été prononcée, les parties sont remises dans l'état où elles se trouvaient avant la conclusion desdits contrats ;

Dès lors, la société CAFCI-AZUR doit être condamnée à payer aux demandeurs les sommes qu'elle a perçues au titre de la réservation des terrains ;

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

Les demandeurs sollicitent la condamnation de la défenderesse à leur payer au titre des dommages et intérêts pour le préjudice subi les sommes suivantes :

-messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK et LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN : 2.000.000 FCFA chacun ;

-messieurs RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, RICCI FREDERIC, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE et SAVI DE TOVE JEAN : 1.000.000 FCFA chacun ;

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 les demandeurs 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 de la défenderesse réside en ce qu'elle a manqué d'exécuter ses obligations de livrer les terrains réservés ;



Cette faute cause un préjudice certain aux demandeurs dans la mesure où, ils sont contraints de supporter des coûts plus importants, pour l'acquisition de parcelles ayant les mêmes caractéristiques, vu la hausse du coût de l'immobilier ;

Il y a lieu en réparation de ce préjudice de condamner la défenderesse à payer aux demandeurs les sommes suivantes ;

-messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK et LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN: 500.000 FCFA chacun ;

-messieurs RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, RICCI FREDERIC, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE et SAVI DE TOVE JEAN : 200.000FCFA chacun ;

En outre, il convient de débouter les demandeurs du surplus de cette demande ;

### **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 recevable l'action de messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK, RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS ET SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC ;

Les y dit cependant partiellement fondés ;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société CAFCI-AZUR à payer à messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK et LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN la somme de deux millions (2.000.000) de francs chacun et à messieurs RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS ET SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC celle d'un million (1.000.000) de francs CFA chacun au titre de la restitution des acomptes qu'ils lui ont versés pour l'acquisition de lots issus du lotissement d'Adoukro tranche 1, sis dans la commune de Jacqueville ;

La condamne à payer à messieurs BELLA RUDOLPH JEAN-PAUL YANNICK et LEFEBRE PATRICK JEAN JOCELYN la somme de cinq cent mille (500.000) francs CFA chacun et à messieurs RICCI XAVIER BRUNO LIONEL, LEFEBRE PATRICK



JEAN JOCELYN, BABY PASCAL, LODUGNON BRICE BLAKAY FRANCIS ET SAVI DE TOVE KOFFI JEAN-MARC celle de deux cent mille (200.000) francs chacun à titre des dommages et intérêts ;

Les déboute du surplus de leurs demandes ;

Condamne la société CAFCI aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

1470 32

11/64/19



15% x 10 000 000 = 150 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 16 AVR 2001

REGISTRE A.J. Vol 11 F° 32

N° 600 Bord 1000/1000

DEBET : Cent cinquante mille francs

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

