

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3684/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 13/03/2019

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

Vu le jugement Avant dire droit RG  
n°2569/2018 ;

Déclare recevable l'action de monsieur  
OBROU FAUSTIN, ainsi que la demande  
reconventionnelle de la Société de  
Construction et de Maintenance en Côte  
d'Ivoire dite SOCOMCI ;

Dit monsieur OBROU Faustin partiellement  
fondé en son action ;

Ordonne la mise hors de cause de  
l'Association des Officiers des Forces Armées  
Nationales pour l'Accession à la Propriété  
Immobilière dite AOFANAPI ;

Prononce la résolution du contrat de cession  
immobilière du 27 Juillet 2006 liant les  
parties ;

Condamne en conséquence, la Société de  
Construction et de Maintenance en Côte  
d'Ivoire dite SOCOMCI, à rembourser à  
monsieur OBROU Faustin, la somme de deux  
millions sept cent mille (2.700.000) francs

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 MARS 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;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA,  
N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE  
AUGUSTE, Assesseurs ;

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

D'autre part ;

Par jugement avant dire droit du 09 janvier 2019 le tribunal a invité  
les parties à produire le récépissé de la déclaration de l'AOFANAPI  
auprès du ministère de l'intérieur ainsi que l'extrait journal officiel  
qui rapporte la preuve de sa publication ;



CFA ;

Déboute monsieur OBROU Faustin du surplus de ses prétentions ;

Déclare la SOCOMCI mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, relativement à la restitution de la somme de deux millions sept cent mille (2.700.000) francs CFA ;

Condamne la SOCOMCI aux dépens de l'instance.

A renvoyé la cause à l'audience du 16 janvier 2019 ;

L'affaire a été de nouveau renvoyée au 23 janvier 2019 puis au 30 janvier 2019 ;

A la date du 30 janvier, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 06 mars 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 13 mars 2019 ;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Vu le jugement Avant dire droit RG n°2569/2018 ;

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:

- 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 ;

Par jugement avant dire droit RG N°3684/2018 du 09 janvier 2019, le tribunal a invité 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 ;

Lesdites pièces n'ont pas été produites au dossier ;

### **DES MOTIFS**





## **EN LA FORME**

Les questions ayant trait au caractère de la décision et au taux du ressort ont été analysées dans le jugement avant dire droit RG N°3684/2018 du 09 janvier 2018 sus invoqué ;

Il y a lieu de s'y référer ;

## **AU FOND**

### **Sur la mise hors de cause d'office de l'AOFANAPI**

Suivant la jurisprudence constante, le juge peut, lors de son office et à sa propre initiative, ordonner la mise hors de cause d'une partie à l'instance, dès lors que celle-ci aura été assignée, alors qu'elle est nullement impliquée dans la cause soumise à son appréciation ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que la convention objet du litige, est conclue entre monsieur OBROU Faustin et la SOCOMCI ;

Il s'ensuit, que l'AOFANAPI est tiers à cette convention, de sorte qu'elle ne peut être tenue des obligations en découlant ;

Il convient dès lors, d'ordonner sa mise hors de cause sans dépens ;

### **Sur le bienfondé de la demande reconventionnelle en interprétation du contrat**

La demande reconventionnelle tendant à interpréter le contrat conclu par les parties, le tribunal doit y statuer préalablement ;

La SOCOMCI prie le Tribunal d'interpréter le contrat la liant à monsieur OBROU Faustin ;

En effet, elle demande à la juridiction de céans, de constater qu'il s'agit d'un contrat d'achat de maison à crédit ;

Pour sa part, monsieur OBROU Faustin prétend que le contrat en cause, est un contrat de réservation ;

Le Juge, lors de son office, est tenu d'interpréter les clauses d'un contrat dont les clauses sont ambiguës ou obscures, toutes les fois où l'application desdites clauses est déterminante pour la solution du litige ;

Dès lors, en l'espèce, s'il s'avère que les clauses de la convention





liant les parties nécessitent une interprétation, le Juge y procédera d'office, au moment de se prononcer sur le chef de demande relatif à la résolution du contrat, ce, sans que les parties aient à en faire une demande autonome ;

D'où il suit, que la présente demande reconventionnelle est inopportune et doit être rejetée comme telle ;

**Sur le bienfondé de la demande principale en résolution du contrat**

Monsieur OBROU Faustin, sollicite la résolution de la convention le liant à la SOCOMCI ;

Pour ce faire, il soutient qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles, en ne lui ayant pas livré la villa convenue au plus tard courant année 2009 ;

Pour s'opposer à cette demande, la SOCOMCI se prévaut d'une exception d'inexécution, arguant qu'elle n'a pu s'exécuter par la faute de monsieur OBROU Faustin, qui ne lui a payé l'apport initial convenu à leur contrat ;

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 ou la mauvaise exécution des obligations d'une des parties à un contrat synallagmatique, peut entraîner la résolution dudit contrat, si l'autre en fait la demande en justice ;

Toutefois, dans le cadre d'un contrat de cession, le cédant pourra valablement s'opposer à la demande en résolution, s'il est établi que son inexécution est consécutive au fait de l'acquéreur ;

En l'espèce, du document établi le 27 Juillet 2006 intitulé *contrat d'achat de terrain(s) à crédit*, il ressort que monsieur OBROU Faustin s'est porté acquéreur d'une villa à construire d'un montant de 12.800.000 F CFA, auprès de la société SOCOMCI, payable comme suit :

ef





- Frais de dossier : 100.000 F CFA,
- Apport initial : 2.800.000 F CFA,
- Prélèvements salariaux : 45.000 F CFA sur une période de 120 mois, soit la somme totale de 120.000 F CFA ;

Il ressort également de ce document, que la SOCOMCI s'est engagée à lui livrer ladite villa, après qu'il aura acquitté l'apport initial de 2.800.000 F CFA, ainsi que la première mensualité de 45.000 F CFA ;

En droit des contrats, l'apport initial effectué par le débiteur au profit du créancier, est caractérisé par un paiement au comptant, au moment de la conclusion de la convention ;

Il s'en induit, que l'apport initial ne peut être valablement soldé, par des paiements successifs, sauf convention contraire des parties ;

Au demeurant, il ressort de l'accord de volonté des parties, une nuance suffisamment précise, entre l'apport initial de 2.800.000 F CFA à la charge de monsieur OBROU Faustin d'une part, et les ponctions salariales de 45.000 F CFA à effectuer par la SOCOMCI, pour le solde du prix d'acquisition de la villa, d'autre part ;

Ainsi, ce n'est pas à bon droit que monsieur OBROU Faustin confond ces deux postes de paiement à sa charge, en soutenant que l'apport initial a été couvert par les prélèvements salariaux effectués par la SOCOMCI à son encontre, pendant la durée de leur convention ;

Il suit de ce qui précède, que monsieur OBROU Faustin a manqué à son obligation de payer l'apport initial ;

Dans ces conditions, il est mal venu à reprocher à la SOCOMCI la non livraison de la villa en cause, d'autant plus que cette obligation de livraison de la SOCOMCI, est subordonnée, notamment, au paiement de l'apport initial sus évoqué ;

Au surplus, au regard des modalités de paiement du prix convenues par les parties, il ressort qu'au terme du 30 Août 2016, soit dans le délai de 120 mois à compter de la prise d'effet de la convention litigieuse, monsieur OBROU Faustin devrait avoir soldé au moins, la somme de 8.300.000 F CFA au profit de la SOCOMCI ;

Or, il ressort de ses propres affirmations, qu'à ce jour, il n'a acquitté que la somme de 5.400.000 F CFA au profit de la SOCOMCI ;



D'où il suit, qu'il a également manqué à son obligation tenant au paiement du prix de la villa, objet de la convention litigieuse ;

De la sorte, ce n'est pas à juste titre qu'il en sollicite la résolution, d'autant plus que la SOCOMCI n'a commis aucune faute ;

Néanmoins, pour sa part, la SOCOMCI prie la juridiction de céans de déclarer que seul monsieur OBROU Faustin est responsable de la résolution dudit contrat ;

Il en découle, que bien que n'ayant commis aucune faute, elle ne s'oppose pas à la résolution de la convention en cause ;

Dès lors, il y a lieu de lui en donner acte et prononcer, en application de l'article 1184 du code civil, la résolution du contrat de cession immobilière liant les parties, aux torts exclusifs de monsieur OBROU Faustin ;

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

Monsieur OBROU Faustin sollicite la condamnation de la SOCOMCI à lui restituer la somme de 5.400.000 F CFA, qu'il a payé au titre de leur contrat de cession immobilière ;

La SOCOMCI demande au Tribunal de rejeter cette demande, motif pris de ce qu'il est stipulé dans leur convention, qu'elle ne devra payer que la moitié de la somme versée par l'acquéreur, en cas de résolution intervenue du fait celui-ci ;

Ainsi, elle prie la juridiction de céans, de la condamner, s'il y a lieu, à ne rembourser que la somme de 2.700.000 F CFA à monsieur OBROU Faustin ;

En droit des obligations, la résolution a pour effet de remettre les parties dans le statut ayant prévalu entre elles, avant la conclusion du contrat ;

En l'espèce, il est acquis aux débats, pour n'avoir pas été contesté par les parties, qu'au titre du contrat de cession immobilière les ayant liés, monsieur OBROU Faustin a payé au profit de la SOCOMCI, la somme de 5.400.000 F CFA ;

Cette convention ayant été résolu, la SOCOMCI est tenue de restituer cette somme d'argent à monsieur OBROU Faustin ;

Toutefois, il résulte des termes de ladite convention, que la SOCOMCI devra conserver, en cas de rupture du contrat intervenu du fait de l'acquéreur, tel que dans la présente cause, la moitié des



paiements effectués par ce dernier ;

Dès lors, il y a lieu, au regard de la volonté des parties, de dire que la SOCOMCI ne devra restituer à monsieur OBROU Faustin, que la moitié de la somme de 5.400.000 F CFA, soit celle de 2.700.000 F CFA ;

Ainsi, il y a lieu de déclarer monsieur OBROU Faustin partiellement fondé en sa demande en restitution et condamner la SOCOMCI à lui payer la somme de 2.700.000 F CFA ;

### **Sur le bienfondé de la demande en paiement des dommages intérêts**

Monsieur OBROU Faustin prie la juridiction de céans, de condamner la SOCOMCI à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, pour inexécution contractuelle ;

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, il résulte des motifs qui précèdent, que la convention ayant lié les parties a été résolue aux torts exclusifs de monsieur OBROU Faustin ;

Il s'ensuit, que la faute imputée à la SOCOMCI dans l'exécution de cette convention, n'est pas établie ;

L'un des éléments de la réparation faisant ainsi défaut, il y a lieu, en application de l'article 1147 précité, de déclarer monsieur OBROU Faustin mal fondé en sa demande en paiement de dommages et intérêts et l'en débouter comme tel ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Monsieur OBROU Faustin sollicite l'exécution provisoire du présent jugement, motif pris de ce que la SOCOMCI a reconnu sa dette ;

L'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative prescrit, que l'exécution provisoire doit être ordonnée en cas d'aveu ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que la SOCOMCI a

OT



reconnu devoir la somme de 2.700.000 F CFA à monsieur OBROU Faustin ;

Dès lors, il y a lieu de dire que l'aveu est établi et assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

**Sur les dépens**

La SOCOMCI succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement Avant dire droit RG n°2569/2018 ;

Déclare recevable l'action de monsieur OBROU FAUSTIN, ainsi que la demande reconventionnelle de la Société de Construction et de Maintenance en Côte d'Ivoire dite SOCOMCI ;

Dit monsieur OBROU Faustin partiellement fondé en son action ;

Ordonne la mise hors de cause de l'Association des Officiers des Forces Armées Nationales pour l'Accession à la Propriété Immobilière dite AOFANAPI ;

Prononce la résolution du contrat de cession immobilière du 27 Juillet 2006 liant les parties ;

Condamne en conséquence, la Société de Construction et de Maintenance en Côte d'Ivoire dite SOCOMCI, à rembourser à monsieur OBROU Faustin, la somme de deux millions sept cent mille (2.700.000) francs CFA ;

Déboute monsieur OBROU Faustin du surplus de ses prétentions ;

Déclare la SOCOMCI mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement, relativement à la restitution de la somme de deux millions sept cent mille (2.700.000) francs CFA ;

Condamne la SOCOMCI 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°000: 00 28 2811

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 07 MAI 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 36  
N° 746 Bord. 2811 H3

REÇU : Dix huit mille francs

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





LE MINISTRE DE LA JUSTICE

LE PROCUREUR GÉNÉRAL

RECOP : dix mille francs

N. 10000

RECISSE UTAR

LE 10 AOUT 2010

ENREGISTREMENT VOLONTAIRE

DE 10000 francs

10000