

30 vw  
MG

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----  
RG N°0902/2019  
-----  
JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 22/05/2019  
-----  
Affaire :

## **LA SOCIETE AFRICK CONTRACTOR S.A.**

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de monsieur KAMAGATE Ali.

J'y dit bien fondé :

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties :

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR S.A à payer à monsieur KAMAGATE Ali la somme de sept millions (7.000.000) de francs CFA, à titre de restitution de l'acompte versé pour l'acquisition d'une villa basse de cinq (05) pièces dans le programme immobilier dénommée « CITE LES CACAOYERS » :

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société AFRICK  
CONTRACTOR S.A aux dépens de  
l'instance.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 22 MAI 2019

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

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

Madame ABOUT OLGA, Messieurs SAKO KARAMOKO,  
DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et N'GUÉSSAN  
EUGÈNE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**,  
Greffier ;

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

**Monsieur KAMAGATE ALI**, né le 09 Janvier 1974 à Assuéfry, de nationalité ivoirienne, Greffier en poste à l'ARTCI, domicilié à Abidjan Cocody, 18 BP460 Abidjan 18, Tel : 07 82 58 40;

Demandeur:

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE AFRICK CONTRACTOR S.A**, dont le siège social est à Abidjan Cocody Deux Plateaux 7<sup>ème</sup> Tranche, 30 BP 624 Abidjan 30, prise en la personne de son Administrateur Général, en ses bureaux ;

Défenderesse:

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 13 Mars 2019, la cause a été  
appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOËL, puis la cause a été renvoyée à l'audience publique du 10 Avril 2019 pour être mise délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°

125519 cm

Kongress

474/2019;

A l'audience du 10 Avril 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 22 mai 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

**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 en date du 28 février 2019, monsieur KAMAGATE Ali a fait servir assignation à, la société AFRICK CONTRACTOR S.A, d'avoir à comparaître, le 20 mai 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat de réservation liant les parties ;
- Condamner la société AFRICK CONTRACTOR S.A à lui rembourser la somme de sept millions (7.000.000) de francs CFA ;
- Prononcer l'exécution provisoire de la décision de à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur KAMAGATE Ali expose que désireux d'acquérir un logement, il a souscrit en Février 2016 à l'opération immobilière initiée par la société AFRICK CONTRACTOR S.A dénommée « cité les cacaoyers » en vue de l'acquisition d'une villa basse de cinq (05) pièces pour un coût de trente-cinq millions (35.000.000) de francs CFA ;

Il ajoute que la défenderesse s'est engagée à lui livrer ladite villa dans un délai de deux ans après paiement de l'apport personnel ;

Il soutient qu'il a donc versé à la défenderesse la somme totale de sept millions (7.000.000) de francs CFA, soit, 3.500.000 FCFA au titre de l'apport personnel et trois millions cinq cent mille (3.500.000) francs CFA représentant des loyers d'avance en plus de trois cent mille (300.000) francs CFA non remboursable représentant les frais de dossier ;

Il souligne que, s'agissant d'une location-vente, il avait été stipulé que le contrat de réservation serait signé par devant notaire après le paiement de l'apport personnel ;

Il prétend toutefois, que depuis plus de deux (02) ans et ce malgré ses nombreuses relances, la société AFRICK CONTRACTOR S.A ne l'a pas encore invité pour la signature du contrat de réservation ;

Il allègue que, par courrier en date du 17 septembre 2018, il a réclamé la restitution de la somme de sept millions (7.000.000) de francs CFA versée ;

Il fait observer qu'en réaction, la société AFRICK CONTRACTOR S.A a promis de le rencontrer en vue de déterminer les modalités de remboursement, toutefois, elle ne s'est jamais exécutée ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat les liant et d'ordonner la restitution de l'acompte qu'il a versé ;

La défenderesse n'a ni comparu, ni fait valoir ses moyens de défense ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

La société AFRICK CONTRACTOR S.A a été assignée à son siège social;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

Attendu que qu'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 » ;*

Le demandeur prie le tribunal de prononcer la résiliation du contrat

les liant et d'ordonner la restitution de l'acompte qu'il a versé ;

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

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

L'action de monsieur KAMAGATE Ali a été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi ;

Il y a lieu de la recevoir ;

### **AU FOND**

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

Monsieur KAMAGATE Ali demande au tribunal de prononcer la résiliation du contrat de réservation qui le lie à la société AFRICK CONTRACTOR S.A au motif qu'elle n'a pas exécuté son obligation consistant à lui livrer la villa qu'il a réservée, dans le délai de deux ans après paiement de l'apport initial ;

Le tribunal rappelle qu'en droit processuel, la résiliation comme la résolution d'un contrat met un terme au lien contractuel entre les parties et cette rupture constitue une sanction prononcée par le juge pour inexécution par l'une d'elles de ses obligations ;

Toutefois, la résiliation se concevant pour les contrats à exécution successive, il y a lieu en l'espèce, d'analyser la fin dudit contrat sollicitée par la demanderesse, en une résolution, les parties étant liées par un contrat de vente située dans la catégorie des contrats synallagmatiques à exécution spontanée ;

Aux termes de l'article 1184 du code civil : «*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 pièces au dossier, notamment des reçus N°

1357 et 1358 du 03 février 2016 du courrier du 16 octobre 2018 ainsi que des écritures du demandeur que la société AFRICK CONTRACTOR S.A s'est engagée à livrer à monsieur KAMAGATE Ali une maison dans son programme immobilier dénommé « CITE LES CACAOYERS », contre paiement de la somme de 35.000.000 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 réservée et pour la société AFRICK CONTRACTOR S.A en la livraison de la maison ;

Il ressort des reçus sus invoqués que monsieur KAMAGATE Ali a versé à la défenderesse la somme de 7.000.000 FCFA soit, 3.500.000 FCFA au titre de l'apport personnel et trois millions cinq cent mille (3.500.000) francs CFA représentant des loyers d'avance ;

A la lecture du courrier en date du 16 octobre 2018, il ressort que la défenderesse s'excuse auprès de monsieur KAMAGATE Ali pour ses manquements et les différents reports de remise des clés de la villa, qui sont indépendants de sa volonté ;

Il s'en induit manifestement que la défenderesse reconnaît elle-même qu'elle n'a pas rempli ses obligations, alors que monsieur KAMAGATE Ali a exécuté la sienne ;

Il y a lieu en application des dispositions sus indiquées, de faire droit à la demande de monsieur KAMAGATE Ali et d'ordonner la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

#### **Sur la demande en paiement de l'acompte**

Monsieur KAMAGATE Ali sollicite la condamnation de la société AFRICK CONTRACTOR S.A à lui rembourser la somme de 7.000.000 de francs CFA, représentant l'acompte qu'il lui a versé au titre du contrat ;

En l'espèce, il est constant que le demandeur a versé à la société AFRICK CONTRACTOR S.A la somme totale de sept millions de francs (7.000.000 F) CFA ;

En outre, 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 ;

En conséquence, il y a lieu de dire le demandeur également bien fondé en ce chef de demande et de condamner la société AFRICK CONTRACTOR S.A à lui restituer la somme de sept millions de francs (7.000.000 ) FCFA réclamée ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :* »

*1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;*

*2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*

*3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;*

*4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

La convention en cause ayant été résolue, la détention de la somme de 7.000.000 francs CFA versée par monsieur KAMAGATE Ali à la société AFRICK CONTRACTOR S.A ne se justifie plus ;

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision pour ce montant, nonobstant toutes voies de recours ;

### **Sur les dépens**

La société AFRICK CONTRACTOR S.A 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 monsieur KAMAGATE Ali ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR S.A à payer à monsieur KAMAGATE Ali la somme de sept millions (7.000.000) de francs CFA, à titre de restitution de l'acompte versé pour l'acquisition d'une villa basse de cinq (05) pièces dans le programme immobilier dénommée « CITE LES CACAOYERS » ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société AFRICK CONTRACTOR S.A 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. /.

N° 126 : 00 2828 20

D.F: 18.000 francs

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le..... 28 JUN 2013  
REGISTRE A.J. Vol..... 45 F° ..... 50  
N° ..... 1030 Bord. 388 J. 26

REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre