

30/00
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0980/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 15/02/2019

Affaire

Monsieur ELEMANYE SALIOU

(Maître DIDIER OYOUROU)

C/

LA SOCIETE GROUPE DIOMANDE
MARIAM ET FRERES DITE GDMF,
Sarl

(SCPA BAMBAOULE-DOUMBIA)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
ELEMANYE Saliou ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 29 mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON JOËL, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS, Assesseurs ;

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

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

Monsieur ELEMANYE SALIOU, né le 09 Septembre 1969 à Adzopé, Comptable de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Cocody II Plateaux Sococé, téléphone : 07-85-30-79 ;

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître DIDIER OYOUROU, Avocat à la cour y demeurant Abidjan Cocody, Route du Lycée Technique , Carrefour Corniche, Résidence EECI, Immeuble BIA Nord, 6^e étage, 04 BP 3027 Abidjan 04, téléphone : 22-44-24-55 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE GROUPE DIOMANDE MARIAM ET FRERES en abrégé GDMF, Sarl au capital social de 3.000.000 F CFA, sise à Abidjan-Cocody II-Plateaux, cité ASALFO derrière Sococé, RCCM CI-ABJ-2012-B, 13 BP 2586 Abidjan 13, Tél : 22 41 43 48/07 98 75 94/05 60 33 94, prise en la personne de son représentant légal ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

07/01/2020
CP OYOUROU

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

Par exploit du 07 Mars 2019, monsieur ELEMANYE Saliou a fait servir assignation à la Société Groupe Mariam & Frère dite GDMF, d'avoir à comparaître, le 20 Mars 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résolution du contrat de réservation la liant à la défenderesse ;
- Condamner celle-ci à lui rembourser la somme de 3.000.000 F CFA qu'elle a payée entre ses mains, au titre dudit contrat de réservation ;
- Condamner également la défenderesse à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, monsieur ELEMANYE Saliou expose que dans la cadre du programme immobilier présidentiel de construction de logements sociaux économiques initié par le gouvernement ivoirien, il a réservé courant année 2014, auprès du promoteur immobilier qu'est la société GDMF, une villa, pour laquelle, il a payé à cette dernière la somme de 3.000.000 F CFA ;

Selon lui, la société GDMF ne lui a pas livré la villa dont s'agit jusqu'à l'an 2017, soit au-delà des délais convenus ;

C'est pourquoi, se fondant sur l'article 1610 du code civil, il sollicite la résolution de leur contrat de réservation ;

Le demandeur prétend qu'outre son inexécution, la société GDMF a exprimé du mépris à son égard, dans l'exécution de leur

convention, lui causant ainsi un préjudice moral ;

Il ajoute que la défenderesse lui a causé un préjudice financier, en ayant retenu ses fonds pendant 4 années, ce, d'autant plus qu'elle l'a empêchée de les faire fructifier et de souscrire à une autre opération immobilière ;

Ainsi, il prie la juridiction de céans de condamner la société GDMF à lui payer la somme de 2.000.000 F CFA en réparation du préjudice moral qu'il subit, et celle de 1.000.000 F CFA en réparation du préjudice financier ;

Répliquant aux moyens de la société GDMF, monsieur ELEMANYE Saliou fait valoir que les paiements qu'il a effectués sur le compte de ladite société, justifient à suffisance le contrat de réservation qui les lie ;

Selon lui, c'est en vain que la société GDMF conditionne la formation de ce contrat, au paiement de la somme reliquataire de 1.150.000 F CFA ;

En outre, il fait noter qu'il a réclamé le remboursement de l'acompte de 3.000.000 F CFA qu'il a versé à la société GDMF, après que l'Etat de Côte-d'Ivoire eut ordonné la mainlevée du séquestre sur les fonds à la disposition des sociétés de promotion immobilière, dont la société GDMF ;

En réplique, la société GDMF soutient qu'avant la conclusion du contrat de réservation, monsieur ELEMANYE Saliou devait acquitter, outre l'apport personnel d'un montant de 3.000.000 F CFA, les frais de dossier et le fond de cautionnement d'un montant total de 1.150.000 F CFA ;

Elle relève toutefois, que monsieur ELEMANYE Saliou n'a pas entrepris de payer ce reliquat de 1.150.000 F CFA ;

Dans ces conditions, elle affirme qu'elle n'a conclu aucun contrat de réservation avec ce dernier ;

De même, elle ajoute qu'en pareille occurrence, ce dernier ne peut valablement lui imputer une quelconque obligation de livraison de la villa, devant faire l'objet de leur convention ;

En effet, pour la société GDMF, la non livraison de ladite villa est plutôt imputable au demandeur, qui n'a pas rempli sa part d'obligations ;

En outre, la société GDMF soutient qu'en dépit du fait que l'acompte payé par monsieur ELEMANYE Saliou ait été versé sur son compte à elle, seul le Ministère de la Construction et de l'Urbanisme a qualité pour ordonner le remboursement desdits

fonds aux souscripteurs ;

Au regard des arguments qui précédent, elle prie la juridiction de céans de débouter monsieur ELEMANYE Saliou en son action ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société GDMF 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur ELEMANYE Saliou a été initiée suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

AU FOND

- **Sur l'existence d'un contrat de réservation liant les parties**

Monsieur ELEMANYE Saliou soutient que l'acompte de 3.000.000 F CFA qu'il a payé à la société GDMF, dénote à suffisance du contrat de réservation qui les lie ;

La société GDMF s'oppose à cette prétention, arguant qu'elle n'est liée au demandeur par aucun contrat de réservation ;

Dans la présente cause, il est constant comme résultant des reçus de versement des 15 Avril et 22 Mai 2014, ainsi que des déclarations des parties litigantes, que monsieur ELEMANYE Saliou a payé un acompte de 3.000.000 F CFA à la société GDMF, pour l'acquisition d'une villa de quatre pièces d'un montant total de 30.000.000 F CFA ;

Il s'ensuit que les parties sont liées par un contrat de cession immobilière, ce, en ce qu'elles se sont accordées sur la chose et le prix ;

Ce contrat impose à la société GDMF de livrer la villa litigieuse, en contrepartie du paiement du prix par monsieur ELEMANYE Saliou ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire et juger, que monsieur ELEMANYE Saliou et la société GDMF se trouvent dans les liens contractuels sus décrits ;

- ***Sur le bienfondé de la demande en résolution du contrat de cession immobilière liant les parties***

Monsieur ELEMANYE Saliou sollicite la résolution du contrat de cession immobilière le liant à la société GDMF, motif pris de ce qu'elle ne lui a pas livré la villa pour laquelle il a versé un acompte, dans le délai conventionnel ;

La société GDM s'oppose à cette demande, au motif que la rupture de ladite convention est imputable à monsieur ELEMANYE Saliou ;

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 ;

En l'espèce, il s'infère de l'analyse du courrier du 18 Août 2017, que monsieur ELEMANYE Saliou a entrepris de mettre un terme

au contrat de cession immobilière le liant à la société GDMF, pour des raisons de trésorerie difficile le concernant ;

Ainsi, il ne saurait valablement lui reprocher une quelconque inexécution ou mauvaise exécution contractuelle, alors et surtout qu'il ne justifie nullement de l'échéance à laquelle cette dernière était tenue de lui livrer la villa en cause ;

Il convient dans ces conditions, de le déclarer mal fondé en sa demande en résolution et l'en débouter ;

- **Sur la demande en remboursement de la somme de 3.000.000 F CFA**

Monsieur ELEMANYE Saliou prie la juridiction de céans, de condamner la société GDMF à rembourser l'acompte de 3.000.000 F CFA, qu'il lui a payé au titre du contrat de cession immobilière qui les lie ;

Toutefois, en droit, la restitution des prestations pécuniaires exécutées par une partie à un contrat synallagmatique envers l'autre, ne peut être valablement ordonné par le juge, que si la convention les liant a été préalablement résolue ou annulée ;

En l'espèce, il ressort des motifs qui précèdent que la demande en résolution formulée par monsieur ELEMANYE Saliou a été rejetée ;

D'où il suit que le contrat de cession immobilière liant les parties en litige demeure valable ;

Dans ces conditions, il y a lieu, en application de la règle sus énoncée, de déclarer mal fondée la demande en remboursement formulée par monsieur ELEMANYE Saliou et la rejeter ;

- **Sur la demande en paiement de la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts**

Monsieur ELEMANYE Saliou prie la juridiction de céans, de condamner la société GDMF à lui payer la somme de 3.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

La société GDMF s'oppose à cette demande, au motif que la rupture du contrat en cause, est imputable au demandeur lui-même ;

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 ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* »

Il en ressort, que la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle nécessite la réunion d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité ;

En l'espèce, il ressort des motifs qui précédent, que monsieur ELEMANYE Saliou ne rapporte pas la preuve de ce que la société GDMF a commis une faute dans son obligation de livrer la villa, d'autant plus qu'il ne précise pas l'échéance à laquelle cette dernière était tenue d'y procéder ;

L'un des éléments de la réparation faisant ainsi défaut, à savoir, la faute, il y a lieu de déclarer monsieur ELEMANYE Saliou mal fondé en sa demande en réparation, et l'en débouter ;

Sur les dépens

Monsieur ELEMANYE Saliou succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur ELEMANYE Saliou ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.

N° bâti : DD 28 28 22
D.F : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
09.01.2019
REGISTRE A.J. Vol. 115 F° 53
1° 1098 Bord. 414 D8
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Etat, à l'ordre de...
[Signature]

1. *Adolescence* is a period of life
characterized by the onset of
secondary sexual characteristics,
increased physical growth, and maturing
of the brain.
2. *Puberty* is the time of life when
adolescence begins.

3. *Puberty* is the time of life when
adolescence begins.

4. *Puberty* is the time of life when
adolescence begins.

5. *Puberty* is the time of life when
adolescence begins.

6. *Puberty* is the time of life when
adolescence begins.