

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
RG N°0396/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Affaire :

Madame KOUAME YAH GWLADYS  
(Maître ESTHER DESIREE DAGBO)

C/

La société AYUF SARL  
(Cabinet COULIBALY SOUNGALO)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action initiée par madame KOUAME YAH Gwladys, ainsi que la demande reconventionnelle de la société AYUF SARL ;

Dit madame KOUAME Yah Gwladys partiellement fondée en sa demande ;

Dit que la clause contenue à l'article 8 du contrat de réservation du 03 Juillet 2017 liant les parties est réputée non écrite ;

La débute du surplus de ses prétentions ;

Dit la société AYUF SARL mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en débute ;

Condamne la société AYUF SARL aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 JUIN  
2019**

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

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

**Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA épouse ZAH, Messieurs SAKO KARAMOKO FODE, 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:

**Madame KOUAME YAH GWLADYS**, née le 09 mai 1983 à Bondoukou, de nationalité ivoirienne, Administrateur de société, domiciliée à Abidjan-Cocody, téléphone : 07-03-05-96 ;

Laquelle, pour la présente et ses suites, a élu domicile en l'Etude de **Maître ESTHER DESIREE DAGBO**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Deux-Plateaux les Vallons, Rue J14, Résidence Les Fougères, Porte B 18, Téléphone : 22-41-20-01 / 03-71-77-00, Email : cabinetestherddagbo@gmail.com ;

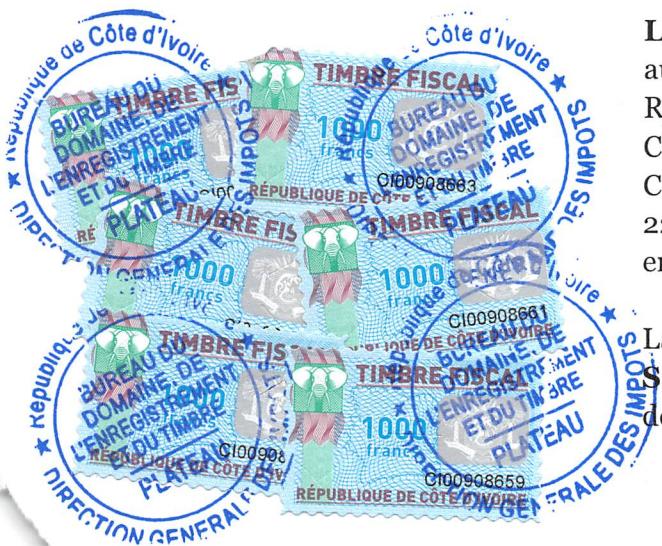
Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**La société AYUF SARL**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000.000 de francs CFA, enregistrée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-2008-B-4734, dont le siège social est sis à Abidjan-Cocody Riviera Akouedo, 04 BP 2729 Abidjan 04, Téléphone : 22-47-05-45, prise en la personne de son représentant legal, en ses bureaux ;

Laquelle fait élection de domicile au **Cabinet COULIBALY SOUNGALO**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau, indénier, derrière la polyclinique



2007  
2007  
2007  
Cabinet  
Coulibaly

indénié, rue Toussaint Louverture, immeuble N'Galiema  
ressort club, au rez-de-chaussée, bâtiment A, porte A2, 04 BP  
2192 Abidjan 04, Tel : 20-22 73-54 ;  
Défenderesse ;

D'autre  
part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 février 2019, la cause  
a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT  
conclue par une ordonnance de clôture puis le dossier a été  
renvoyé à l'audience publique du 06 mars 2019 ;

A la date du 06 mars 2019, l'affaire a été mise en délibéré  
pour décision être rendue le 10 avril 2019 ;

Lequel délibéré a été rabattu et renvoyé au 17 avril 2019 pour  
production du mandat spécial ;

A la date du 17 avril 2019, l'affaire a été renvoyée au 24 avril  
2019 ;

A cette date du 24 avril 2019, le dossier a été mis en délibéré  
pour décision être rendue le 05 juin 2019 ;

Advenue ladite date, le tribunal a rendu son jugement dont la  
teneur suit ;

#### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Oui 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 25 Janvier 2019, madame KOUAME Yah  
Gwladys a fait servir assignation à la société AYUF SARL,  
d'avoir à comparaître, le 06 Février 2019, par-devant la  
juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Annuler le contrat de réservation qu'elle a conclu avec  
la défenderesse, pour dol ;

- Dire que la clause contenue à l'article 8 de cette convention est réputée non écrite ;
- Condamner la défenderesse à lui restituer la somme de 18.300.000 F CFA, correspondant au reliquat de l'acompte qu'elle lui a payé lors de la conclusion de leur contrat ;
- Condamner également cette dernière à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Assortir le paiement de la somme de 18.300.000 F CFA, de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, madame KOUAME Yah Gwladys expose que par contrat du 18 Mai 2018, elle a réservé auprès de la société AYUF SARL, une villa dont le coût d'acquisition a été fixé comme suit :

- Prix fixe du lot : 23.000.000 F CFA,
- Cout d'aménagement de la villa : 64.500.000 F CFA ;

Elle fait noter, que sur ce montant, elle a payé un acompte de 20.000.000 F CFA à la société AYUF SARL ;

Les modalités de paiement du reliquat à hauteur de 67.500.000 F CFA, précise-t-elle, ont été définies dans un échéancier de paiement par elle signé le 27 Juin 2018 ;

Toutefois, elle affirme qu'en raison de diverses difficultés financières qu'elle a rencontrées, elle n'a pu respecter l'échéancier qu'elles ont établis ;

Dans ces conditions, la demanderesse indique avoir entrepris, par courrier du 07 Mars 2018, de se désister du contrat de réservation, en se fondant sur l'article 8 dudit contrat ;

Suivant cet article, indique-t-elle, la société AYUF SARL devait conserver 20% du coût du prix fixe de la villa à titre d'indemnité d'immobilisation, soit la somme de 1.700.000 F CFA, et lui restituer le reliquat de 18.300.000 F CFA, dans un délai de 03 mois arrivé à échéance le 08 Juin 2018 ;

Elle soutient, qu'en réponse à son courrier du 07 Mars 2018, la défenderesse lui a fait savoir que le taux de 20% susdit, s'applique sur la somme de 87.500.000 F CFA, qui constitue le prix de vente de la villa, et non sur le prix fixe de

23.000.000 F CFA ;

Ainsi, elle précise que selon les dires de la société AYUF SARL, l'indemnité d'immobilisation se chiffre à la somme de 17.300.000 F CFA, au lieu de 1.700.000 F CFA ;

Mieux, madame KOUAME Yah Gwladys ajoute que dans sa logique, la défenderesse ne lui a remboursé que la somme de 1.700.000 F CFA ;

Toutefois, selon elle, au moment de la conclusion de leur contrat, la société AYUF SARL ne lui a pas indiqué que le taux d'immobilisation de 20% dont s'agit, devrait être prélevé, en cas de désistement de sa part, sur la somme globale de 87.500.000 F CFA ;

Elle prétend, qu'en ne lui ayant pas révélé cette information, la défenderesse a commis un dol à son égard ;

C'est pourquoi, sur le fondement de l'article 1109 du code civil, elle prie la juridiction de céans d'annuler le contrat de réservation dont s'agit ;

A titre subsidiaire, madame KOUAME Yah Gwladys fait valoir que l'article 8 du contrat de réservation contient une clause abusive, en ce qu'il confère un avantage exorbitant à la société AYUF SARL en cas de rupture du contrat, et ce, à son détriment ;

D'ailleurs, elle relève que suivant les dispositions de l'article 20 de la loi de N°99-478 du 02 Août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière, aucun dépôt de garantie, ne doit être exigé, lorsque le délai de réalisation de la villa excède deux ans ;

A ce titre, elle met en relief que la société AYUF SARL lui a imposé un dépôt de garantie de 20.000.000 F CFA, alors même que le délai de réalisation de la villa objet de leur contrat est de trois ans ;

Aussi, se fondant sur l'article 24 de la même loi, elle soutient qu'en tout état de cause, le dépôt de garantie de 20.000.000 F CFA qu'elle a effectué, doit lui être restitué sans retenue, ni pénalité, en ce qu'il excède de plus de 5%, le prix prévisionnel de la villa, soit la somme de 4.375.000 F CFA ;

Pour ces différentes raisons, madame KOUAME Yah Gwladys

prie la juridiction de céans de déclarer non écrite l'article 8 en cause et de condamner la défenderesse à lui restituer la somme de 18.300.000 F CFA, représentant le reliquat de l'acompte qu'elle lui a versé ;

Par ailleurs, la demanderesse avance que la société AYUF SARL a commis une faute, découlant non seulement du dol, mais également, de la violation d'une obligation de ne pas faire, en l'occurrence, celle de ne pas contrevenir aux dispositions légales de la loi du 02 Août 1999 susdite ;

Elle prétend qu'en ayant agi ainsi, cette dernière a immobilisé ses fonds, l'empêchant ainsi de remédier à ses difficultés financières du moment ;

En réparation de ce préjudice, elle prie la juridiction de céans de condamner la société AYUF SARL à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA ;

Elle prie également la juridiction de céans, d'assortir la condamnation de la société AYUF SARL à lui payer la somme de 18.300.000 F CFA de l'exécution provisoire, en raison du titre privé non contesté qu'est, selon elle, le chèque du 27 Juin 2017 ;

Par ailleurs, elle sollicite le rejet de la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire de la société AYUF SARL, au motif que la présente action est légitime et bien fondée ;

Pour sa part, la société AYUF SARL conclut au rejet de l'annulation du contrat de réservation pour dol, arguant que la demanderesse a pris le soin de lire et parapher le contrat, avant de donner son consentement ;

Ensuite, elle soutient que l'article 8 contesté a force de loi entre les parties, conformément à l'article 1134 du code civil ;

De même, elle relève que la loi relative à la consommation ne peut s'appliquer, en ce que l'article 8 de la convention de réservation en cause, ne traite pas d'une question technique portant entre autres, sur le matériel, la qualité ou la conformité de l'immeuble aux normes standards ;

Elle ajoute d'ailleurs, que la demanderesse s'est prévalué de cette disposition contractuelle, pour se désister de ladite convention ;

Dès lors, et au regard de ce qui précède, la société AYUF SARL conclut que l'article 8 en cause ne souffre d'aucune cause de nullité ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de la débouter de ses demandes en annulation de contrat et remboursement, comme étant mal fondées ;

Poursuivant, la société AYUF SARL plaide le rejet de la demande en paiement de dommages et intérêts, arguant que la rupture du contrat est imputable à madame KOUAME Yah Gwlays, qui n'a pas honoré l'échéancier de paiement convenu ;

D'ailleurs, elle prétend que l'action initiée par la demanderesse est fondée sur de vaines et fausses allégations, qui portent atteinte à son honneur et à sa réputation ;

Aussi, estimant subir un préjudice du fait de cette action qu'elle qualifie de procédure abusive et vexatoire, elle sollicite reconventionnellement, la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

La société AYUF SARL a été assignée à son siège social et 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, l'intérêt du litige étant indéterminé, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action principale et de la demande reconventionnelle**

L'action principale a été initiée selon les forme et délai prescrits ; il y a lieu de la recevoir ;

La demande reconventionnelle est connexe à l'action principale et lui sert de défense ; il sied de la déclarer recevable ;

#### **AU FOND**

- Sur le bienfondé de la demande en annulation du contrat pour dol***

Madame KOUAME Yah Gwladys soutient qu'au moment de la conclusion de leur contrat de réservation, la société AYUF SARL ne lui a pas notifié qu'en cas de rupture dudit contrat, il lui serait acquis une somme de 17.300.000 F CFA, correspondant à 20% du prix fixe et du cout d'aménagement de la villa réservée ;

C'est pourquoi, elle sollicite sur le fondement de l'article 1109 du code civil, la nullité de cette convention pour dol ;

La société AYUF SARL s'oppose à cette demande, arguant que la demanderesse a lu et régulièrement paraphé les pages du contrat, avant de le signer ;

L'article 1116 du code civil dispose : « *Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.* »

*Il ne se prouve pas, et doit être prouvé. » ;*

Cette disposition implique, que le dol est notamment constitué, par la dissimulation intentionnelle par une partie, d'une information déterminante pour le consentement de l'autre partie ;

En l'espèce, madame KOUAME Yah Gwladys reproche à la société AYUF SARL de ne pas avoir pris le soin de lui notifier, au moment de la conclusion de leur contrat, qu'en cas de désistement, elle retiendrait 20% de la somme de 87.500.000 F CFA, correspondant aux prix fixe et cout d'aménagement de la villa ;

Toutefois, il est constant qu'avant d'apposer sa signature sur la convention litigieuse, madame KOUAME Yah Glwdays a nécessairement pris connaissance des termes des obligations auxquelles elle souscrivait ;

De la sorte, elle ne peut valablement reprocher à la société AYUF SARL de lui avoir dissimulé des clauses qui sont expressément stipulées dans la convention en cause ;

Il y a lieu dans ces conditions, de dire que le dol invoqué n'est pas établi, et rejeter la demande en annulation du contrat de réservation comme étant mal fondée ;

- **Sur le bienfondé de la demande tendant à déclarer la clause contenue à l'article 8 du contrat de réservation non écrite**

Madame Kouamé YAh Gwladys soutient que l'article 8 du contrat de réservation comporte une clause abusive, en ce qu'il stipule qu'au cas où elle se désisterait du contrat, la société AYUF SARL devra retenir 20% du coût de vente de celle-ci ;

Dès lors, elle prie la juridiction de céans de déclarer que cette clause est réputée non écrite ;

Pour sa part, se fondant sur l'article 1134 du code civil, la société AYUF SARL s'oppose à cette demande, au motif que le contrat litigieux a force de loi entre elle et la demanderesse, d'autant plus que cette dernière en a pris connaissance, avant de donner son consentement ;

Suivant la jurisprudence constante applicable en droit des contrats, le Juge, lors de son office, peut à la demande des parties, déclarer qu'une clause d'un contrat est réputée non écrite, dès lors qu'elle revêt une nature abusive ;

La clause abusive est celle, qui dans un contrat conclu entre un professionnel et un non professionnel, crée au détriment du non professionnel, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties ;

En l'espèce, à l'article 8 du contrat de réservation en cause, il est stipulé qu'en cas de désistement de madame KOUAME Yah Gwladys, il sera acquis à la société AYUF SARL professionnel de l'immobilier de son état, 20% de la somme de 23.000.000 F CFA, représentant le prix fixe de la villa réservée ;

En outre, aux termes de l'article 5 dudit contrat, il est stipulé que le délai de réalisation de ladite villa est de 36 mois ;

Or, en application, des dispositions de l'article 20 de la loi de N°99-478 du 02 Août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la promotion immobilière, aucun acompte ne pouvait être valablement exigé par la société AYUF SARL à madame KOUAME Yah Gwladys, dès lors que le délai de réalisation de la villa en cause excède deux années ;

A fortiori, la société AYUF SARL ne saurait régulièrement entreprendre de retenir sur la somme de 20.000.000 F CFA effectivement acquittée par la demanderesse, un quelconque pourcentage à titre d'indemnité d'immobilisation ;

D'où il suit, qu'outre le fait que l'article 8 du contrat en cause est contraire à la loi, il contient une clause abusive ;

Ladite clause découlant de ce qu'en cas de désistement, des avantages exorbitants sont accordés à la société AYUF SARL, professionnel de l'immobilier de son état, au détriment de madame KOUAME Yah Gwladys, créant ainsi, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties contractantes ;

Il convient dans ces conditions, de déclarer madame KOUAME Yah Gwladys bien fondée en sa demande et dire et juger, que la clause stipulée à l'article 8 du contrat la liant à la société AYUF SARL, est réputée non écrite ;

- **Sur le bienfondé de la demande en restitution de la somme de 18.300.000 F CFA**

La demanderesse prie la juridiction de céans de condamner la société AYUF SARL à lui restituer la somme de 18.300.000 F CFA, correspondant au reliquat de l'acompte qu'elle lui a payé au titre de leur contrat ;

Toutefois, il est de principe que les prestations exécutées par les parties à un contrat synallagmatique, ne peuvent donner lieu à restitution que si le contrat a été retiré de l'ordonnancement juridique, soit par voie d'annulation ou de résolution ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que le contrat de réservation liant les parties n'a pas été annulé, de sorte qu'il demeure valable jusqu'à ce jour ;

Dans ces conditions, c'est à tort que madame KOUAME Yah Gwladys réclame la restitution du paiement qu'elle a effectué en exécution de cette convention ;

Il convient par conséquent, de la débouter de sa demande ;

- **Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts**

Madame KOUAME Yah Gwladys prétend que la société AYUF SARL a commis une faute, découlant non seulement du dol, mais également, de la violation d'une obligation de ne pas faire, en l'occurrence, celle de ne pas contrevenir aux dispositions légales de la loi du 02 Août 1999 sus visé ;

Elle soutient qu'elle en a subi un préjudice, lié au fait que ses fonds sont restés immobilisés au profit de ladite société ;

Pour cette raison, elle prie la juridiction de céans de la condamner à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

A ce titre, l'article 1382 du code civil dispose : « *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* » ;

Il s'infère de cette disposition, trois conditions cumulatives nécessaires pour la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle, à savoir, une faute et un préjudice prouvés, puis un lien de causalité entre ces deux éléments ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que le dol reproché par madame KOUAME Yah Gwladys à la société AYUF SARL, n'est pas établi ;

En outre, s'il est vrai que l'article 8 de la convention conclue par les parties est contraire aux dispositions de la loi du 02 Août 1999 relative à la vente d'immeuble à construire, il n'en demeure pas moins que madame KOUAME Yah Gwladys consenti à la convention en cause, sans émettre aucune réserve sur ce point ;

En ayant ainsi donné son consentement à ladite convention, elle ne saurait valablement faire grief à la société AYUF SARL d'avoir méconnu les dispositions de la loi du 02 Août 1999 ;

Il suit de ce qui précède, que la société AYUF SARL n'a commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité civile délictuelle ;

Au surplus, le contrat liant les parties demeure valable, de sorte que le préjudice dont se prévaut la demanderesse, à savoir, l'immobilisation de ses fonds, est injustifié ;

En somme, les éléments de la réparation civile délictuelle faisant ainsi défaut, à savoir, la faute et le préjudice, il y a lieu de déclarer madame KOUAME Yah Gwladys mal fondée en sa demande et l'en débouter ;

- **Sur la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire**

La société AYUF SARL sollicite reconventionnellement, la condamnation de madame KOUAME Yah Gwladys, à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA, au motif que l'action qu'elle a initiée ne repose sur aucun fondement sérieux, et revêt en conséquence, un caractère abusif et vexatoire ;

La demanderesse s'oppose à cette demande, au motif que son action ne revêt aucune nature abusive et vexatoire ;

Suivant les dispositions de l'article 1382 du code civil, la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle, suppose la réunion de trois conditions cumulatives que sont la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

La demande en justice ne peut être source d'un fait génératrice de dommages ouvrant droit à réparation, qu'autant que le titulaire de cette demande aura agi avec malveillance, dans un esprit de chicane ;

En l'espèce, en ayant initié la présente action, madame KOUAME Yah Gwladys n'a fait qu'exercer un droit fondamental reconnu à toute personne qui veut obtenir la reconnaissance ou la protection de ses droits devant les juridictions ;

Au demeurant, au regard des motifs qui précèdent, il est établi que madame KOUAME Yah Gwladys a partiellement eu gain de cause en son action ;

Dès lors, aucune intention de nuire ne peut lui être valablement reprochée ;

D'où il suit, qu'elle n'a commis aucune faute en ayant entrepris de saisir la juridiction de céans ;

Il convient dès lors, de relever que l'un des éléments de la responsabilité civile délictuelle fait défaut, en l'occurrence, la faute fait défaut et rejeter la demande en paiement de dommages et intérêts formulée par la société AYUF SARL, comme étant mal fondée ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Madame KOUAME Yah Gwladys prie la juridiction de céans d'assortir la décision de restitution de la somme de 18.300.000 F CFA, de l'exécution provisoire ;

Toutefois, il ressort des motifs sus, qu'elle a été déclarée mal fondée en cette demande en restitution ;

Il s'ensuit que la demande d'exécution provisoire doit être rejetée comme étant sans objet ;

### **Sur les dépens**

La société AYUF SARL succombant à l'instance, il y a lieu de l'en condamner aux dépens ;

## **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par madame KOUAME YAh Gwladys, ainsi que la demande reconventionnelle de la société AYUF SARL ;

Dit madame KOUAME Yah Gwladys partiellement fondée en sa demande ;

Dit que la clause contenue à l'article 8 du contrat de réservation du 03 Juillet 2017 liant les parties est réputée non écrite ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Dit la société AYUF SARL mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Condamne la société AYUF SARL 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°RQ: DD 28 28 24

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 11 JUIL 2019

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 56

N°..... 1158.....Bord. 440 J..... 21.....

REÇU : Dix huit mille francs

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

