

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE  
 COUR D'APPEL DE COMMERCE  
 D'ABIDJAN  
 TRIBUNAL DE COMMERCE  
 D'ABIDJAN

RG N°1072/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
 DU 12/06/2019

Affaire :

Madame ARRIKO CHO DELPHINE  
 (SCPA PARIS VILLAGE)

C/

1-LA SOCIETE A RESPONSABILITE  
 LIMITÉ GROUPE DIOMANDE  
 MARIAME & FRERES dite GDMF

2-LA BANQUE NATIONALE  
 D'INVESTISSEMENT dite BNI  
 (SCPA BILE AKA-BRIZOUA-BI)

DECISION  
 CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action principale de madame ARRIKO Cho Delphine et la demande reconventionnelle de la BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI ;

Mets hors de cause la BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI ;

Dit l'action de madame ARRIKO Cho Delphine partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date du 20 octobre 2013, portant sur une villa économique de trois pièces dans le cadre du programme immobilier de logements sociaux et économiques dénommé « SINGO » liant les parties ;

Déboute en l'état madame ARRIKO Cho Delphine de sa demande en restitution ;

Condamne la société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF aux dépens de l'instance.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du douze juin deux mille dix-neuf 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 AMALAMAN ANNE-MARIE, Greffier ;

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

Madame ARRIKO CHO DELPHINE, majeure, de nationalité ivoirienne, Technicienne de surface, demeurant à Abidjan Abobo ;

Laquelle a élu domicile au cabinet de son conseil la SCPA PARIS-VILLAGE, société d'Avocats, y demeurant 11, rue Paris Village Plateau, 01 BP 5796 Abidjan 01, Côte d'Ivoire, Téléphone : 20-21-42-53 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

1-LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITÉ GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody II Plateaux derrière COCOCE, prise en la personne de son représentant légal, le gérant, demeurant ès qualité au susdit siège ;

2-LA BANQUE NATIONALE DE L'INVESTISSEMENT dite BNI, société d'Etat au capital de 20.500.00.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan, Plateau, Avenue Marchand, immeuble SCIAM, 01 BP 670 Abidjan 01, immatriculée au RCCM d'Abidjan sous le n° CI-ABJ-1998-B-229343, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur YOUSSEOUF FADIGA, directeur général, de nationalité ivoirienne, demeurant es qualité au siège social de ladite société ;



Laquelle fait élection de domicile à la **SCPA BILE-AKA, BRIZOUA-BI & ASSOCIES**, Avocats à la Cour, sise au 7, boulevard Latrille, Abidjan Cocody, 25 BP 945 Abidjan 25, Tel : 22 40 64 30;

Défenderesses ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du vendredi 22 mars 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au mercredi 27 mars 2019 devant la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution;

A cette date, une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZUNON JOEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 08 Mai 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 624/2019;

A l'audience du 08 Mai 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 12 Juin 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **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 PRETENSIONS DES PARTIES**

Suivant exploit d'huissier en date du 13 mars 2019, madame ARRIKO Cho Delphine a fait servir assignation à la société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF et à la BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 22 mars 2019, au fin d'entendre:

- résilier le contrat de réservation qu'elle a conclu le 20 octobre 2013 avec la société GDMF, portant sur une villa économique de trois pièces dans le cadre du programme immobilier de logements sociaux et économiques dénommé « SINGO » ;
- condamner solidairement la société GDMF et la BNI à lui payer la somme de 1.972.000 FCFA au titre du remboursement du dépôt de garantie qu'elle a constitué ;
- les condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, madame ARRIKO Cho Delphine expose que, suivant un contrat de réservation en date du 20 octobre 2013, elle a souscrit au programme immobilier de logements sociaux et économiques de la société GDMF en vue de l'acquisition d'une villa pour un montant de 10.000.000 FCFA ;

Elle ajoute qu'elle a payé à ce titre, la somme de 1.972.000 FCFA à titre de dépôt de garantie sur le compte séquestre de ladite société ouvert dans les livres de la BNI ;

Elle souligne que les travaux de construction de la villa devaient être achevés au plus tard le 31 décembre 2014 ;

Elle précise que pour le paiement du solde, la société GDMF devait monter et présenter à la VERSUS BANK son dossier en vue d'obtenir un prêt ;

Elle fait remarquer toutefois que, plusieurs années après la signature du contrat, les travaux de construction des villas du programme immobilier de la défenderesse ne sont pas achevés et celle-ci n'a entrepris aucune démarche en vue de la constitution de son dossier de demande de prêt ;

Elle soutient que, par courrier du 12 décembre 2018, elle a informé les défenderesses qu'elle renonce au contrat de réservation et a sollicité la restitution du dépôt de garantie qu'elle a versé ;

Toutefois, poursuit-t-elle, lesdits courriers sont restés sans réponse ;

C'est pourquoi, elle demande au tribunal de prononcer la résolution du contrat de réservation et d'ordonner la restitution aux défendeurs de son dépôt de garantie ;

En réaction, la société BNI expose que le contrat de réservation a été conclu entre la demanderesse et la société GDMF et qu'elle n'a jamais été partie audit contrat ;

Elle précise qu'elle est intervenue en qualité de banquier dont le rôle est de recevoir les dépôts de somme d'argent des clients et bien assurer la bonne gestion pour leur compte ;

Elle fait savoir qu'en sa qualité de dépositaire, elle ne peut décaisser tout ou partie de ces sommes d'argent que sur ordre de la société GDMF ;

C'est pourquoi, elle demande au tribunal de la mettre hors de cause et de débouter la demanderesse de la demande formulée

contre elle ;

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

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF a été assignée à son siège social tandis que la BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient 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, la demanderesse prie le tribunal d'ordonner la résiliation du contrat qui la lie à la société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF et de condamner les défenderesses à lui payer solidairement la somme de 1.972.000 FCFA au titre du remboursement du dépôt de garantie qu'elle a constitué ;

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

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

L'action principale et la demande reconventionnelle ont été initiées dans les conditions de forme et de délais prévus par la loi ;

Elles sont donc recevables ;

## **AU FOND**

La nature de la demande reconventionnelle nécessite qu'elle

soit analysée avant la demande principale ;

### **Sur la demande reconventionnelle**

#### **Sur la mise hors de cause de la BNI**

La BNI sollicite reconventionnellement sa mise hors de cause au motif que le contrat de réservation a été conclu entre la demanderesse et la société GDMF, et qu'en sa qualité de dépositaire, elle ne peut décaisser tout ou partie de cette somme d'argent que sur ordre de la GDMF ;

La mise hors de cause est accordée ou prononcée lorsque le juge estime qu'une partie à l'instance a été assignée à tort ;

En l'espèce, des pièces du dossier, il est acquis qu'un contrat de réservation portant sur une villa a été conclu entre madame ARRIKO Cho Delphine et la société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF ;

Il est également établi que dans le cadre dudit contrat madame ARRIKO Cho Delphine a versé la somme qu'elle réclame sur le compte de la société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF logé à la BNI ;

Il s'en induit que ladite banque dispose desdites sommes en sa qualité de dépositaire et ne peut en décaisser tout ou partie que sur ordre de la société GDMF, propriétaire du compte ;

Dès lors, il y a lieu de dire que la BNI a été assignée à tort et de la mettre hors de cause dans la présente procédure ;

### **Sur la demande principale**

#### **Sur la résiliation du contrat de réservation**

La demanderesse sollicite la résiliation du contrat de réservation qui la lie à la société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF au motif que sa maison ne lui a pas été livrée et que la société GDMF n'a entrepris aucune démarche en vue de la constitution de son dossier de demande de prêt qui allait lui permettre de solder le cout de l'immeuble ;

Le tribunal rappelle qu'en droit processuel, la résiliation comme la résolution d'un contrat met un terme au lien contractuel 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 du contrat liant les parties que la société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF s'est engagée à livrer à la demanderesse au plus tard le 31 décembre 2014 une maison au sein de son programme immobilier de logements sociaux et économiques, contre paiement de la somme de 10.000.000 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 GDMF en la livraison de ladite villa ;

De même, il ressort dudit contrat qu'après versement de la somme de 1.972.500 FCFA, la société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF avait l'obligation de présenter à la VERSUS BANK le dossier de la demanderesse en vue de lui obtenir un prêt pour solder le coût de la maison qu'elle a réservée ;

Il ressort du reçu C539752/RT du 05 septembre 2013 que la demanderesse a versé à la société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF, la somme de 1.972.000 FCFA représentant l'acompte du prix de la maison ;

Toutefois, aucune pièce au dossier ne rapporte la preuve que la défenderesse a effectué les diligences nécessaires en vue de l'obtention du prêt sus évoqué ;

En plus, il est constant que celle-ci ne lui a pas livré la villa réservée à la date du 31 décembre 2014 tel que convenu entre

es parties ;

en résulte que la défenderesse n'a pas exécuté ses obligations découlant du contrat ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire la demande de madame ARRIKO Cho Delphine bien fondée et d'ordonner la résolution du contrat de réservation qui la lie à la défenderesse ;

#### **Sur la restitution de l'acompte**

La demanderesse prie le tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de 1.972.000 FCFA représentant l'acompte versé ;

En l'espèce, il ressort de l'article IV du contrat de réservation liant les parties que les sommes versées par les différents souscripteurs sont déposées sur des comptes séquestres qui restent indisponibles jusqu'à la mainlevée totale ou partielle par le ministère de la construction ;

A défaut pour la demanderesse de rapporter la preuve que le compte séquestre sur lequel elle a versé la somme de 1.972.000 FCFA qu'elle réclame a fait l'objet d'une mainlevée, il y a lieu de dire qu'elle est mal fondée en état en sa demande et de l'en débouter en l'état ;

#### **Sur les dépens**

La société GROUPE DIOMANDE MARIAME & FRERES dite GDMF succombant, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare recevable l'action principale de madame ARRIKO Cho Delphine et la demande reconventionnelle de la BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI ;

Mets hors de cause la BANQUE NATIONALE D'INVESTISSEMENT dite BNI ;

Dit l'action de madame ARRIKO Cho Delphine partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation en date du 20 octobre 2013, portant sur une villa économique de trois pièces dans le cadre du programme immobilier de logements sociaux et économiques dénommé « SINGO » liant les parties ;

Déboute en l'état madame ARRIKO Cho Delphine de sa demande en restitution ;

Condamne la société GROUPE DIONMANDE MARIA ME & FREFRES ditte GD MF aux dépens de l'instarncce.  
Ainsi fait, juge et prononce publiquement les jours, mois et an  
que dessus.

N°: 0339753

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 11.6.1919 Vol. H67251. F. 63  
REGISTRE AJ. VOL. H67251. F. 63  
N°..... 1958 Board 4751. 63  
REGISTRE : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domâme, de  
l'Enregisstremer et du Timbre