

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 1172 /2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 19/06/2019

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
« LES JARDINS D'EDEN » DITE SCI  
LES JARDINS D'EDEN

(SCPA OUATTARA & Associés)

C/

Madame DOUBAI LINA MARYLENE

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action initiée par la  
Société Civile Immobilière LES JARDINS  
D'EDEN ;

L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de  
réservation du 06 Octobre 2009 liant les  
parties ;

Ordonne l'expulsion de madame DOUBAI  
Lina Marylène de la villa basse de type 03  
pièces, luxe, bâtie sur le lot N°339 ilot N°30  
de l'opération immobilière dénommée *les*  
*JARDINS D'EDEN* sise à Cocody M'badon,  
qu'elle occupe tant de sa personne, de ses  
biens, que de tout occupant de son chef ;

Ordonne à la SCI JARDIN D'EDEN de  
restituer à madame DOUBAI Lina Marylène  
la somme de quinze millions vingt mille  
quatre cent cinquante-sept (15.020.457)  
francs CFA au titre de l'acompte versée par  
la défenderesse pour l'acquisition de la  
villa ;

Déboute la SCI LES JARDINS D'EDEN du  
surplus de ses prétentions ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 19 juin 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle  
siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE, Président ;

Messieurs ZUNON JOËL, SAKO KARAMOKO, 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 :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LES  
JARDINS D'EDEN » DITE SCI LES JARDINS D'EDEN,  
sise à Abidjan Cocody Riviera M'Badon, 04 BP 1073 Abidjan 04,  
prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur  
YOROKPA Séraphin ;

Ayant élu domicile au **Cabinet OUATTARA & Associés**,  
Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan  
Cocody Palmeraie, Boulevard Mitterrand, Rond-Point de la  
Palmeraie, Immeuble Santa Benedicta, 2<sup>e</sup> étage, appartement 4 B,  
03 BP 29 Abidjan Cedex 03, téléphone : 07-34-12-92 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

**Madame DOUBAI Lina Marylène**, née le 28 juillet 1968,  
Auxiliaire de vie, de nationalité française, occupante de la villa de  
03 pièces bâtie sur le lot 339 ilot 30, de l'opération « Jardin  
d'Eden », Riviera 4, sis à Abidjan Cocody M'Badon ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du Mercredi 03 Avril 2019, l'affaire a été  
appelée et renvoyée au 10 avril 2019 pour production de  
procuration du représentant de la défenderesse ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON ;



050819  
un ouattara  
Grosjean 16/03/2019  
SCPA OUATTARA

Condamne madame DOUBAÏ Lina  
Marylène aux dépens de l'instance.

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 15 mai 2019 ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 19 juin 2019 ;

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 25 Mars 2019, la SCI LES JARDINS D'EDEN a fait servir assignation à madame DOUBAÏ Lina Marylène, d'avoir à comparaître, le 03 Avril 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résolution du contrat de réservation la liant à défenderesse, et ordonner son expulsion de la villa basse de type 03 pièces, luxe, bâtie sur le lot N°339 ilot N°30 de l'opération immobilière dénommée *les JARDINS D'EDEN* sise à Cocody M'badon ;
- Ordonner l'exécution provisoire de cette mesure d'expulsion ;
- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, la SCI LES JARDINS D'EDEN expose que par contrat du 06 Octobre 2009 qu'elle a conclu avec madame DOUBAÏ Lina Marylène, cette dernière s'est portée réservataire, d'une villa d'un montant de 25.260.000 F CFA, qu'elle a réalisée dans le cadre de son projet immobilier dénommé *Les Jardins d'Eden* ;

Sur ce montant, elle affirme que madame DOUBAÏ Lina Marylène a payé au jour de la signature du contrat, un acompte de 14.244.500 F CFA, et s'est engagée à payer le reliquat de 11.015.000 F CFA, au plus tard le 10 Septembre 2012, suivant un

échéancier bien défini à ladite convention ;

Elle fait noter, que sur base de la bonne foi, elle a remis, le 11 Mars 2013, à madame DOUBAI Lina Marylène, les clés de la villa, ainsi que tous les documents y afférents, alors même que cette dernière n'avait pas honoré l'échéancier susdit, en ce qu'elle restait lui devoir, au jour de la remise desdites clés et documents, de la somme de 10.239.543 F CFA ;

Elle ajoute que jusqu'à ce jour, la défenderesse ne s'est pas exécutée, en dépit des multiples relances et mises en demeure qu'elle lui a adressées ;

C'est pourquoi, elle sollicite la résolution du contrat de réservation la liant à madame DOUBAI Lina Marylène, ainsi que son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef, ce, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, pour promesse non tenue et existence de titres privés non contestés ;

Par ailleurs, la SCI LES JARDINS D'EDEN soutient, qu'en ayant manqué à son obligation de payer le prix de la villa au plus tard en Septembre 2012, madame DOUBAI Lina Marylène lui a causé un préjudice ;

Selon elle, ce préjudice réside dans l'immobilisation par la défenderesse de la villa en cause, sans aucune possibilité pour elle, de la céder à son juste prix, à un autre occupant ;

Elle relève également, que de 2012 jusqu'à ce jour, madame DOUBAI Lina Marylène jouit des fruits de la villa en ce qu'elle l'a donnée en location à la nommée ZAHA Letho, ce, alors même qu'elle n'en a pas soldé le prix ;

En réparation de ces préjudices, elle sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, sur le fondement de l'article 1147 du code civil ;

Madame DOUBAI Lina Marylène n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

### **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

Madame DOUBAI Lina Marylène n'a pas été assignée à personne ;

Il convient donc de statuer par décision de défaut ;

### **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 ;

### **AU FOND**

- **Sur le bienfondé de la demande en résolution du contrat de réservation du 06 Octobre 2019**

La SCI Les JARDINS D'EDEN sollicite la résolution du contrat de réservation le liant à madame DOUBAÏ Lina Marylène, au motif que cette dernière n'a pas soldé le prix de la villa dans le délai convenu ;

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 respectivement de l'analyse des articles VII

5

et VI des deux conventions de réservation du 06 Octobre 2009 produites au dossier, que les parties sont liées par un contrat de réservation, contrat synallagmatique en vertu duquel, la SCI LES JARDINS D'EDEN s'est engagée à livrer à madame DOUBAI Lina Marylène la villa réservée à charge pour elle de payer la somme de 25.260.000 F CFA représentant le prix de ladite villa ;

Il ressort également des pièces du dossier que la défenderesse a payé au jour de la signature du contrat de réservation la somme de 14.244.500 F CFA et devait solder à la SCI LES JARDINS D'EDEN, au plus tard en Septembre 2012, le reliquat du prix de la villa réservée à hauteur de 11.015.000 F CFA ;

Il est constant, qu'au-delà de cette échéance, et ce, jusqu'à ce jour, madame DOUBAI Lina Marylène ne s'est pas libérée de sa dette ;

D'où il suit, qu'elle a manqué à son obligation principale découlant du contrat de réservation en cause, à savoir, le paiement du prix de la villa réservée ;

Ainsi, c'est à bon droit que la SCI LES JARDINS D'EDEN sollicite de la juridiction de céans, la rupture du contrat susdit ;

Il y a lieu, dans ces conditions, de faire droit à sa demande, en prononçant la résolution du contrat de réservation du 06 Octobre 2009 conclu par les parties en litige ;

#### **• Sur le bienfondé de la demande en expulsion**

La SCI LES JARDINS D'EDEN sollicite l'expulsion de la défenderesse des lieux loués, au motif que le contrat qui les lie a été résolu ;

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

En l'espèce, le contrat de réservation du 06 Octobre 2009 portant sur la villa querellée a été résolu, de sorte que les parties ne sont plus dans les liens contractuels ;

Dès lors, c'est à bon droit que la SCI LES JARDINS D'EDEN sollicite l'expulsion de la défenderesse des lieux loués, en vue de reprendre la possession de sa villa ;

Néanmoins, elle devra, pour sa part, restituer l'acompte que lui a versé madame DOUBAI Lina Marylène en application des dispositions de l'article 1183 du code civil ;

Il est acquis à l'examen des pièces du dossier notamment du courrier daté du 24 Août 2019, qu'au moment de la remise des clés à la défenderesse, celle-ci avait versé un acompte de 15.020.457 F CFA et restait devoir à la SCI JARDIN D'EDEN la somme de 10.239.543 F CFA ;

Dès lors, il convient d'ordonner l'expulsion de madame DOUBAI Lina Marylène de la villa litigieuse, et condamner la SCI LES JARDINS D'EDEN à lui rembourser la somme de 15.020.457 F CFA représentant l'acompte qu'elle a perçu dans le cadre du contrat de réservation ayant liée les parties ;

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

La SCI LES JARDINS D'EDEN soutient que madame DOUBAI Lina Marylène a commis une faute dans l'exécution de leur contrat, en s'étant maintenue dans la villa querellée, alors même qu'elle en a pas soldé le prix dans le délai convenu, soit au plus tard, courant mois de Septembre 2012 ;

Elle prétend, qu'en ayant agi de la sorte, la défenderesse l'a privée de l'exploitation qu'elle aurait pu faire de ladite villa, et lui a ainsi causé un préjudice ;

C'est pourquoi, elle sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

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

Ce texte nécessite pour son application, la réunion de trois conditions cumulatives, que sont la faute, le préjudice et le lien de causalité entre ces deux conditions ;

La faute, en matière contractuelle, découle de la violation par l'une des parties, des clauses et conditions de la convention qui les lie ;

En l'espèce, s'il est vrai que madame DOUBAI Lina Marylène a manqué à son obligation de payer le prix de la villa querellée dans le délai convenu, soit au plus tard au mois de Septembre 2012, il n'en demeure pas moins vrai, que dès ce moment, la SCI LES JARDINS D'EDEN pouvait, à juste titre, l'assigner en expulsion devant les Tribunaux ;

Toutefois, en n'ayant pas exercé cette action, la SCI LES JARDINS D'EDEN a acquiescé implicitement, mais nécessairement, à l'occupation des lieux par madame DOUBAI Lina Marylène ;

D'ailleurs, la SCI LES JARDINS D'EDEN relève elle-même, dans son acte introductif d'instance, qu'elle a remis à la défenderesse les clés de la villa, ainsi que les documents de propriété y afférents, alors même que cette dernière s'était révélée défaillante dans le paiement du prix ;

Eu égard donc à son inertie, elle ne saurait valablement reprocher à madame DOUBAÏ Lina Marylène, de s'être maintenue dans la villa querellée, et de l'avoir privée de l'exploitation qu'elle aurait pu en faire ;

Au demeurant, jusqu'à ce jour, l'occupation des lieux par madame DOUBAÏ Lina Marylène est régulière, en ce qu'elle se justifie par le contrat de réservation du 06 Octobre 2009 ;

Ainsi, l'occupation de la villa par celle-ci, de Septembre 2012 jusqu'à ce jour, ne revêt aucun caractère fautif ;

S'agissant spécialement de la faute relative au non-paiement du prix, la SCI LES JARDINS D'EDEN ne justifie nullement du préjudice financier, qu'elle subit de ce fait ;

Il s'induit de ce qui précède, que les conditions de la réparation civile contractuelle ne sont pas réunies ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer la SCI LES LAURIERS Marylène mal fondée en son action et l'en débouter comme telle ;

#### **Sur l'exécution provisoire**

La SCI LES JARDINS D'EDEN sollicite l'exécution provisoire de la mesure d'expulsion de la défenderesse, pour existence de titres privés non contestés et promesse reconnue ;

L'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *Outre les cas où elle est prescrite par la loi, et sauf dispositions contraires de celle-ci, l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office, nonobstant opposition ou appel, s'il y a titre authentique ou privé non contesté, aveu ou promesse reconnue.* » ;

En l'espèce, l'acte d'engagement en date du 06 Octobre 2009, suivant lequel la défenderesse s'est engagée à payer la somme qu'elle reste devoir, est constitutif d'un titre privé non contesté ;

Dès lors, il y a lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire ;

#### **Sur les dépens**

Madame DOUBAÏ Lina Marylène succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action initiée par la Société Civile Immobilière LES JARDINS D'EDEN ;



L'y dit partiellement fondée ;

Prononce la résolution du contrat de réservation du 06 Octobre 2009 liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de madame DOUBAÏ Lina Marylène de la villa basse de type 03 pièces, luxe, bâtie sur le lot N°339 ilot N°30 de l'opération immobilière dénommée *les JARDINS D'EDEN* sise à Cocody M'badon, qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Ordonne à la SCI JARDIN D'EDEN de restituer à madame DOUBAÏ Lina Marylène la somme de quinze millions vingt mille quatre cent cinquante-sept (15.020.457) francs CFA au titre de l'acompte versée par la défenderesse pour l'acquisition de la villa ;

Déboute la SCI LES JARDINS D'EDEN du surplus de ses prétentions ;

Condamne madame DOUBAÏ Lina Marylène aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 033 9751  
D.F: 18.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le 31.10.2019  
REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 59  
N° 1235 Bord 468 / 51  
**REÇU : Dix huit mille francs**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*[Signature]*





ORDONNANCE N° 3369 /2019

Nous, **ABOUT Olga N'guessan épouse ZAH** ;

Juge délégué dans les fonctions de président du tribunal de commerce d'Abidjan ;

Vu la requête et les motifs y exposés ;

Vu le jugement n°1172/2019 du 19 juin 2019 ;

Vu l'article 185 du code de procédure Civile, Commerciale et administrative ;

Constatons une omission portant sur la demande d'exécution provisoire dans le dispositif de la décision sus indiquée ;

En effet, de l'examen dudit jugement, constatons qu'alors que le tribunal a statué sur l'exécution provisoire, le dispositif ne contient pas la décision dudit tribunal sur cette demande ;

Il en résulte qu'il s'agit manifestement d'une omission au sens du texte précité ;

Il convient d'y remédier en insérant la mention suivante « **ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours** », dans le dispositif afin de la rendre conforme à celle inscrite aux motifs de la décision rendue ;

En conséquence, ordonnons la rectification du jugement n°1172/2019 du 19 juin 2019 à l'effet qu'il contienne ladite mention ;

Disons que la mention « **Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours** » sera portée sur la minute, la grosse et les expéditions de ce jugement ;

Donnée en notre cabinet ;

A Abidjan, le 13/08/2019

LE PRESIDENT

