

Y.Y  
N°54  
DU 15/01/2019

## **ARRET CIVIL CONTRADICTOIRE**

## **5<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE**

## AFFAIRE:

LA STE CIVILE  
IMMOBILIERE LES JARDINS  
D'EDEN  
(Cabinet OUATTARA ET  
ASSOCIES)

C/



# COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

## CINQUIÈME CHAMBRE CIVILE

## AUDIENCE DU MARDI 15 janvier 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du mardi quinze janvier deux mil dix neuf à laquelle siégeaient :

**Madame GILBERNAIR B. JUDITH** Président  
de Chambre, **PRESIDENT** ;

Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE et  
Madame KAMAGATE NINA Née AMOATA,  
Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître YAO AFFOUEY  
YOLANDE épouse DOHOULOU, Attachée des  
Greffes et Parquets,  
Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

**LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE LES JARDINS D'EDEN** dite SCI les jardins d'eden, sis à cocody riviera m'badon, 04 BP 1073Abidjan 04, prise en la personne de son Directeur Général, monsieur YOROKPA Agbodo séraphin ;

**APPELANTE :**

Représenté et concluant par le Cabinet OUATTARA ET ASSOCIES, Avocat à la Cour, son conseil;

## D'UNE PART ;

Et :

**Monsieur :** ATTA BREDOU, né le 03 juin 1963 à Agnibilekro, pompier, de nationalité

Ivoirienne, demeurant Cocody CIAD PRIMO,  
01 BP 5717 Abidjan 01, tel : 05 86 72 13 ;

**INTIME** ;

Comparant et concluant en personne;

**D'AUTRE PART** ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de Première instance de Yopougon, statuant en la cause en matière civile, a rendu le jugement n° 715 en date du 28 juillet 2015, enregistré le 29 janvier 2016 à yopougon, pour une somme de trois cent mille cent vingt-cinq francs cfa aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 04 mai 2017, le Cabinet OUATTARA ET ASSOCIES, conseil de la STE CIVILE IMMOBILIERE LES JARDINS D'EDEN a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur ATTA BREDOU, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 26 mai 2017 pour entendre confirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°774 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 12 juin 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Conclut qu'il plaise à la cour ;  
Infirmer la décision entreprise ;  
Statuer à nouveau ;  
Débouter l'intimé de son action mal fondée ;  
Statuer ce que de droit sur les dépens.

**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 15 janvier 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 15 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### **La Cour**

Vu les pièces du dossier ;  
Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;  
Vu les conclusions écrites du Ministère Public ;  
Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier en date du 04 mai 2017, la Société Civile Immobilière « 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 AGBODO Séraphin et ayant pour conseil, le Cabinet OUATTARA & Associés, a relevé appel du jugement civil n°715 rendu le 28 Juillet 2015 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon lequel en la cause a statué ainsi qu'il suit :

- Déclare ATTA Bredou recevable en son action ;
- L'y dit partiellement fondé ;
- Le déboute de sa demande en déguerpissement ;
- Condamne en revanche la SCI Les jardins d'Eden à payer à ATTA Bredou la somme de 10 000 000 francs à titre de dommages intérêts ;
- Condamne la SCI les jardins d'Eden à lui restituer l'apport initial de 804 250 francs ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la présente procédure ;

Des énonciations de la décision querellée et des pièces du dossier, il ressort que par exploit en date du 28 Juin 2013, monsieur ATTA Bredou fait assigner mesdames KOUYA Manon, OUADE Kouya Sefiline Sandra et la SCI « les jardins d'Eden » par devant le Tribunal de Première Instance de Yopougon en revendication de la propriété de la villa N°64, en déguerpissement et en paiement de la somme de 10.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

Au soutien de son action, monsieur, ATTA Bredou expose que la SCI les jardins d'Eden a cédé à d'autres acquéreurs, la villa n°56 de trois pièces de son opération immobilière de Yopougon quartier GESCO , qu'elle lui a attribué initialement le 29 avril 1994 et pour laquelle il a versé un apport d'un montant de 2 804 250 francs, puis y a effectué des travaux de finition ;

Il fait savoir que la SCI les jardins d'Eden a à nouveau vendu la villa n°64 à lui attribué en remplacement de la première maison, alors qu'il y a élevé une clôture et effectué des travaux d'aménagement ;

Il fait savoir que par jugement n°219 du 16 Février 2010,le Tribunal de Yopougon saisi par une copropriété des acquéreurs résidents, l'a identifié comme l'acquéreur légitime de la villa n°64 ; Il sollicite en conséquence, le déguerpissement des défenderesses de sa villa et la condamnation de la SCI à lui payer la somme de 10.000.000 francs à titre de dommages-intérêts ;

Les défenderesses n'ont pas conclu ;

Le Ministère public a conclu ;

Le Tribunal vidant sa saisine, a rejeté la demande en revendication et en déguerpissement de monsieur ATTA Bredou au motif qu'il ne rapporte pas la preuve que la villa n°64 qu'il revendique lui a été attribuée par la SCI les jardins d'Eden et que les paiements qu'il a effectué concernaient l'acquisition de ce logement ;

Le Tribunal a condamné la SCI JARDIN D'EDEN a versé à monsieur ATTA Bredou la somme de 10.000.000 francs à titre de dommages et intérêts au motif que ce dernier qui a versé un apport initial d'un montant de 2 804 250 francs pour acquérir une villa, a subi un préjudice en ce qu'il n'a pu entrer en possession du bien immobilier qui a été réattribué à d'autres acquéreurs ;

En cause d'appel, la SCI les Jardins d'Eden fait savoir que c'est à tort que le Tribunal a retenu qu'elle a causé un préjudice à monsieur ATTA BREDOU pour la condamner au paiement de la somme de 10.000.000 francs et au remboursement de l'apport initial ;

Elle expose que monsieur ATTA Bredou s'est porté acquéreur d'une villa de trois pièces mais n'a pu respecter son engagement

contractuel consistant à constituer dans un délai maximum de 06 mois, l'apport préalable représentant 50 % du prix de la villa; Elle précise que quatre ans après la souscription à l'opération, ce dernier n'avait payé que la somme de 2.994.250 franc sur le montant de 4.410.100 francs à verser ;

Elle souligne que conformément à l'article IX de leur contrat qui dispose que : « Le contrat est conclu sous les conditions suspensives ..... du paiement intégral du coût de la villa, étant expressément précisé et de convention expresse que le bien immobilier demeurera la propriété du RESERVANT jusqu'au règlement définitif du prix » elle est donc restée propriétaire du bien immobilier qu'elle peut librement en disposer ;

Elle estime qu'aucune faute contractuelle ne peut lui être imputée ; Elle soutient que monsieur ATTA Bredou n'a ni justifié par des pièces, les travaux qu'il soutient avoir réalisé, ni démontré le préjudice prétendument souffert pour obtenir sa condamnation au paiement de la somme de 10 000 000 francs réclamées à titre de dommages et intérêts ;

Elle relève en outre que la décision attaquée viole des dispositions de l'alinéa 6de l'article 32 du code de procédure civile en ce que le montant de 10.000.000 francs à titre de dommages et intérêts pour lequel elle a été condamnée, excède celui de la demande pécuniaire principale qui porte sur la restitution de la somme de 2 804 250 francs représentant l'apport initial versée;

Elle sollicite de la Cour, l'infirmation de la décision en ce qu'elle l'a condamné au paiement de la somme de 10 000 000 francs à titre de dommages et intérêts ;

Relativement à la restitution de l'apport initial, elle fait grief au Tribunal de n'avoir pas tenu compte du contrat de réservation liant les parties qui précise en son article XII que : « en cas de résiliation par le réservataire, les sommes versées au réservant y compris le premier apport de la moitié du prix resteraient acquises au réservant à titre d'indemnité forfaitaire dans une proportion minimale égale à 20% de celles -ci », et de l'avoir condamné à restituer intégralement la somme versée ;

Elle signale qu'après déduction des 20% d'indemnité forfaitaire, elle reste devoir à monsieur ATTA Bredou la somme de 2.279.400 francs ;

Elle prie par conséquent la Cour d'infirmer le jugement en ce qu'il a ordonné la restitution intégrale de l'apport initial ;

En réplique, monsieur ATTA Bredou soulève in liminelitis la forclusion de pièces conformément aux dispositions de l'article 166 alinéa 1 du code de procédure civile ;

Il explique que plus de deux mois se sont écoulés sans que la sci les jardins d'eden ne lui communique les pièces visées dans son acte d'appel ;

Au fond, monsieur ATTA Bredou fait savoir que la SCI LES JARDINS D'EDEN ne conteste pas, tel qu'il ressort de l'ordonnance de référé N°219 rendue le 27 octobre 2004 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Yopougon, qu'alors qu'elle lui a successivement attribué les villas N°56 et 54, elle a également autorisé d'autres acquéreurs à effectuer des travaux dans les mêmes maisons ;

Il relève que conformément aux dispositions de l'article 1382 et suivants du code civil, quiconque cause un dommage à autrui doit le réparer et affirme que c'est à bon droit que le Tribunal a condamné la SCI les jardins d'Eden à lui payer la somme de 10.000.000 francs à titre de dommages intérêts et à lui restituer l'apport initial de 2.884.250 francs versé ;

Il sollicite en conséquence la confirmation de la décision attaquée ; Le Ministère Public a conclu qu'il plaise à la Cour, infirmer le jugement querellé ;

## **DES MOTIFS**

### **A- EN LA FORME**

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

Considérant que la Société Civile Immobilière « Les jardins d'Eden » dite SCI les jardins d'Eden a relevé appel le 04 mai 2017 du jugement civil n°715 rendu le 28 Juillet 2015 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon

Qu'au dossier de la procédure ne figure pas d'acte de signification ; Qu'il échet de dire que son appel est intervenu dans les forme et délai de la loi et de le recevoir ;

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

Considérant que monsieur ATTA Bredou a conclu ;  
Qu'il y a lieu de statuer par arrêt contradictoire ;

## **3-Sur le moyen tiré de la forclusion**

Considérant que monsieur ATTA Bredou soutient que la SCI LES JARDIN D'EDEN ne lui a pas communiqué les pièces visées dans son acte d'appel et demande à la Cour de constater la forclusion, conformément aux dispositions de l'article 166 du code de procédure civile ;

Considérant que ledit article dispose que :« Dans un délai de deux mois à compter de la signification de l'appel, les parties doivent, à peine de forclusion, faire parvenir au greffier de la Cour :

1°-les conclusions et pièces dont elles entendent se servir en cause d'appel ; »

Considérant que monsieur ATTA Bredou ne prouve pas que l'appelante ne s'est pas conformée aux dispositions sus visées ;  
Qu'il y a lieu de rejeter ce moyen comme mal fondé ;

## **B- AU FOND**

### **1- Sur la condamnation en paiement de dommages et intérêts**

Considérant qu'il est constant comme résultant du dossier de la procédure que monsieur ATTA Bredou qui a souscrit pour l'acquisition d'une maison dans l'opération immobilière gérée par la SCI LES JARDINS D'EDEN n'a pu entrer en possession de cette maison bien qu'il ait versé un apport initial ;

Que la SCI LES JARDINS D'EDEN ne conteste pas qu'elle a réattribué les deux maisons qu'elle a mis à sa disposition à d'autres acquéreurs, faisant valoir qu'elle en était restée propriétaire, faute pour lui d'avoir soldé le coût ;

Qu'elle ne rapporte cependant pas avoir obtenu la résiliation du contrat les liant de sorte à pouvoir disposer librement de ces maisons ;

Qu'il s'ensuit qu'elle a commis une faute de laquelle résulte le préjudice de monsieur ATTA Bredou qui soutient en outre avoir effectué des aménagements dans les maisons qui lui ont été attribuées ;

Considérant que l'appelante, qui demande à la Cour de débouter monsieur ATTA Bredou de sa demande en paiement de dommages et intérêts, conteste le montant de 10.000.000 francs attribué à ce

titre, faisant valoir que l'article 32 alinéa 6 du code civil dispose que : « En toutes matière, le montant des dommages intérêts ne peut excéder le montant de la demande principale » ;

Considérant en l'espèce que la demande en restitution n'est pas la demande principale ;

Qu'il ressort de la décision attaquée que monsieur ATTA Bredou a saisi le Tribunal aux fins de voir, ordonner le déguerpissement des défenderesses, condamner la SCI LES JARDINS D'EDEN à lui payer la somme de 10.000.000 francs et ordonner la restitution de la somme de 2.804.250 francs versée au titre de l'apport personnel ;

Que l'article 32 sus visé ne saurait en l'espèce trouver application ;

Considérant toutefois que le montant de 10.000.000 francs octroyé est excessif, monsieur ATTA Bredou n'ayant pu rapporter la preuve des travaux qu'il dit avoir effectués ;

Qu'il y a lieu de ramener ce montant à de justes proportions en condamnant la SCI JARDIN D'EDEN à lui payer la somme de 5.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

## **2- Sur le remboursement de l'apport initial**

Considérant que la SCI les jardins d'Eden reproche au Tribunal de l'avoir condamné à restituer la totalité de l'apport initial alors que conformément aux disposition de l'article XII de leur contrat de réservation, elle n'est redevable à ce titre que de la somme de 2 279 400 francs ;

Considérant que l'article XII du contrat de réservation tel que reproduit par la SCI LES JARDINS D'EDEN dans son exploit d'assignation est ainsi libellé : « En cas de résiliation par le fait du réservataire, les sommes qu'il aurait versées au réservant y compris le premier apport de la moitié du prix resteraient acquises au réservant à titre d'indemnité forfaitaire dans une proportion minimale égale à 20% de celle-ci »

Considérant qu'il n'est nullement établi que le contrat liant les parties a été résilié du fait de monsieur ATTA Bredou ;

Que la SCI LES JARDINS D'EDEN qui, tel qu'il ressort de l'analyse ci-dessus a été condamnée à payer à ce dernier des

dommages et intérêt en raison de la faute par elle commise dans l'exécution de leur contrat, ne peut se prévaloir des dispositions dudit contrat ;

Qu'il convient de la déclarer mal fondée en cette demande et de confirmer le jugement en ses dispositions l'a condamnant à restituer l'intégralité de l'apport initial versé ;

### **3- Sur les dépens**

Considérant que la SCI les JARDINS D'EDEN succombe à l'instance ;

Qu'il convient de la condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement en matière civile et en dernier ressort ;

### **EN LA FORME**

Reçoit la Société Civile Immobilière « Les jardins d'Eden » dite SCI les JARDINS D'EDEN en son appel relevé du jugement civil n°715 rendu le 28 Juillet 2015 par le Tribunal de Première Instance de Yopougon ;

### **AU FOND**

L'y dit partiellement fondé ;

Reforme le jugement critiqué en ce qu'il l'a condamné à payer à monsieur ATTA Bredou, la somme de 10.000.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

La condamne à lui payer à ce titre, la somme de 5.000.000 francs ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Condamne la SCI les JARDINS d'EDEN aux dépens.

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

15% X 5000 000 = 5000  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le... 15 REGISTRE A.J. Vol 145 F. 39  
N° 802 Bord 3061 01  
DEBET : Souscrite par le Demandant au Nom de  
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Recensement

GILBERNAIR B. Judith  
Magistrat  
Président de Chambre  
Cour d'Appel d'Abidjan

