

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 2902/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 12/12/2018

Affaire :

1-SORO YACOUBA

2-FOFANA ZAINAB

(Maître DAGO ROGER)

C/

LA SOCIETE J. INVEST  
CORPORATE

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de la société J. INVEST CORPORATE au profit du juge de l'exécution ;

Déclare recevable l'action de monsieur SORO YACOUBA et madame FOFANA ZAINAB;

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résolution des contrats de réservation en date des 3 mai 2017 et 30 août 2017 ;

Condamne société J. INVEST CORPORATE à leur payer la somme de de trente-trois millions deux cent cinquante mille (33 250 000) francs CFA au titre de la restitution du prix d'acquisition de la villa et cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de titre de dommages et intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision pour le montant de 33.250.000 F CFA, nonobstant toutes voies de recours ;

Les déboute du surplus de ses demandes ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 DECEMBRE  
2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 12 Décembre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

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

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

1-SORO YACOUBA, né le 21/12/1979 à N'DENOU, Enseignant de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody Angré, Groupement 4000 ;

2-FOFANA ZAINAB, née le 03/16/1991 à KORHOGO, Agent de transit, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody Groupement 4000 ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître DAGO ROGER, Avocat à la Cour d'Appel d'Appel d'Abidjan, y demeurant dans la commune de Cocody, route du Lycée Technique, 198 logements, bâtiment K1, 3<sup>e</sup> étage, porte 6, 04 BP 2912 Abidjan 04, téléphone : 22-44-30-38 ;

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE J. INVEST, Société anonyme au capital de 500.000.000 F CFA dont le siège social est situé à Abidjan Cocody II Plateaux Vallons, RCCM N° CI-ABJ-2014-M-13148, 04 BP 2350, Abidjan 04, téléphone : 22-41-11-35, prise en la personne de Administrateur Général, Monsieur LAGUI Kouassi Joachim, demeurant en cette qualité au siège de ladite société ;

Défenderesse ;



180269  
cm  
r 180269

30 000  
N 15

## 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

Suivant exploit d'huissier en date du 24 juillet 2018, monsieur SORO YACOUBA et madame FOFANA ZAINAB ont fait servir assignation à la société J. INVEST CORPORATE d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 08 août 2018, aux fins d'entendre:

- déclarer leur action recevable et bien fondée ;
- condamner la société J. INVEST CORPORATE à leur payer les sommes de trente-trois millions deux cent cinquante mille (33.250.000) francs F CFA à titre de remboursement de la somme qu'ils lui ont versée pour l'acquisition d'une maison et de trente millions (30 000 000) de francs F CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus. ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision, à hauteur de trente-trois millions deux cent cinquante mille (33 250 000) francs CFA en raison de l'existence d'un titre privé non contesté, en application de l'article 145 du code de procédure civile commerciale et administrative ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance distraits au profit de Maître DAGO ROGER, Avocats aux offres de droit. ;

Au soutien de leur action, monsieur SORO YACOUBA et madame FOFANA ZAINAB expliquent que le 03 mai 2017, ils ont signé avec la société J. INVEST CORPORATE, un contrat de réservation portant sur une villa basse de quatre (04) pièces, portant sur le lot 68 bis de l'îlot 05 d'une superficie de 300 mètres carrés pour un coût total de trente-trois millions deux cent cinquante (33 250 000) mille F CFA, dont deux cent cinquante mille (250 000) francs F CFA représentant les frais de dossier ;

Ils font savoir qu'en contrepartie, la défenderesse s'est engagée à leur livrer la maison dans un délai de six mois à compter de la signature du contrat ;

Ils soulignent qu'alors qu'ils attendaient le début des travaux et la livraison de leur maison, la société J. INVEST CORPORATE les a informés de la modification de leur contrat de réservation notamment le numéro et la superficie du lot à eux attribué ;

Ils précisent qu'ainsi, elle leur a proposé le lot 52 de l'îlot 03 d'une superficie de 250 mètres carrés en lieu et place du lot 68 bis, îlot 05 de 300 mètres carrés, tel qu'initialement convenu et à titre de

compensation, elle leur a promis de réaliser à ses frais la clôture du logement ;

Ils expliquent qu'ils ont accepté la nouvelle proposition et un nouveau contrat a été signé le 30 août 2017, en vertu duquel, la défenderesse s'est engagée à leur livrer l'immeuble dans un délai de 06 mois à compter de sa signature ;

Ils indiquent cependant que, la maison ne leur a pas été livrée en dépit de toutes leurs réclamations ;

Par ailleurs, ils affirment que cette situation leur cause des préjudices tant financier que moral ;

Au plan financier, ils soutiennent qu'ils ont payé la totalité du prix de la maison à l'aide d'un prêt obtenu auprès de leur banque et que les diligences pour l'obtention dudit prêt leur ont occasionné des frais supplémentaires ;

Ils font remarquer qu'ils continuent de payer un loyer alors qu'ils ont déjà entièrement payé le prix de leur maison ;

Au plan moral, ils expliquent qu'ils ont espéré obtenir leur logement depuis le 3 novembre 2017, toutefois leur rêve n'a pu se réaliser du fait de la défenderesse ;

Ils ajoutent également qu'ils tentent en vain de rencontrer l'un des responsables de la société J. INVEST CORPORATE afin d'être informés de l'évolution du projet et que cette dernière affiche une attitude de mépris à leur égard, ce qui constitue un traitement dégradant et humiliant ;

Pour toutes ces raisons, ils sollicitent la résolution des contrats de réservation des 3 mai 2017 et 30 août 2017, en application des dispositions de l'article 1184 du Code Civil et 15 du contrat de réservation et la restitution de la somme de 33 250 000 F CFA versée pour l'acquisition de la villa ;

Par ailleurs, ils prient le tribunal de condamner la société J. INVEST CORPORATE à leur payer la somme de trente millions (30 000 000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi, en application des dispositions de l'article 1184 du Code Civil ;

En réplique, la société J. INVEST CORPORATE fait valoir qu'elle a connu des difficultés financières qui ont ralenti l'exécution du projet ;

Elle a ajouté qu'elle est aujourd'hui prête à achever la villa des demandeurs, dont les travaux sont arrivés au chainage, et a sollicité un délai de grâce de quatre (04) mois pour le faire, ce à quoi les demandeurs se sont opposés ;

at

## **EN LA FORME**

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

La société J. INVEST CORPORATE a fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a lieu 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, les demandeurs prient le tribunal d'ordonner la résolution des contrats de réservation conclus avec la société J. INVEST CORPORATE et de la condamner, à leur payer les sommes de trente-trois millions deux cent cinquante (33 250 000) mille francs CFA au titre de la restitution du prix d'acquisition de la villa et trente millions (30.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts

La demande de résolution étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

### **Sur la compétence du tribunal de céans pour connaître de la demande reconventionnelle de la défenderesse**

La société J. INVEST CORPORATE sollicite reconventionnellement un délai de 04 mois pour pouvoir livrer aux demandeurs la maison objet du contrat de réservation ;

L'article 39 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose que: *« le débiteur ne peut forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.*

*Toutefois, compte tenue de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, la juridiction compétente peut, sauf pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues dans la limite d'une année. Elle peut également décider que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.*

*Elle peut en outre subordonner ces mesures à l'accomplissement par*

le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. » ;

L'article 49 du même acte uniforme, quant à lui, dispose : « La juridiction compétente pour statuer sur tout litige ou toute demande relative à une mesure d'exécution forcée ou à une saisie conservatoire est le président de la juridiction statuant en matière d'urgence ou le magistrat délégué par lui.

Sa décision est susceptible d'appel dans un délai de quinze jours à compter de son prononcé.

Le délai d'appel comme l'exercice de cette voie de recours n'ont pas un caractère suspensif, sauf décision contraire spécialement motivée du président de la juridiction compétente. » ;

A l'examen de ces deux dispositions il apparaît clairement que le législateur communautaire a attribué la compétence pour connaître de toute demande relative à une mesure d'exécution à la juridiction présidentielle statuant en qualité de juge de l'exécution ;

Or, le délai de grâce a pour but de reporter ou d'aménager le paiement de la dette ;

Il intervient donc dans le cadre de l'exécution forcée d'une décision de condamnation ;

Ainsi, le Président du Tribunal ou un juge par lui délégué, agissant en matière d'urgence, peut après analyse de la situation du débiteur et prise en considération des besoins du créancier, décider de reporter ou d'échelonner le paiement des sommes dues par le débiteur, en cas d'exécution forcée d'une décision de condamnation, hormis pour les dettes d'aliments et les dettes cambiales ;

Le tribunal de commerce dans sa formation collégiale n'ayant pas de compétence en matière de voie d'exécution, ne peut donc connaître d'une demande de délai de grâce ;

Il sied dès lors de se déclarer incompétent pour connaître de ladite demande au profit du juge de l'exécution dudit Tribunal de commerce ;

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

L'action de monsieur SORO YACOUBA et madame FOFANA ZAINAB a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

### **Sur la résolution des contrats liant les parties**

ot

Les demandeurs prient le tribunal d'ordonner la résolution des contrats qui les lient à la société J. INVEST CORPORATE au motif qu'elle n'a pas respecté ses obligations consistant à leur livrer la villa objet des contrats de réservation en date des 03 mai 2017 et 30 août 2017 dans le délai de 06 mois après la conclusion desdits contrats ;

Aux termes de l'article 1184 du code civil dispose que : *«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.» ;*

Le contrat synallagmatique s'entend d'une convention faisant naître à la charge des parties, des prestations réciproques et dans laquelle la cause de l'engagement d'une partie repose sur l'obligation de l'autre et réciproquement, de sorte que chaque partie est à la fois créancière et débitrice de l'autre, leurs obligations étant interdépendantes ;

S'agissant d'un tel contrat mettant à la charge des parties des obligations réciproques se servant mutuellement de cause, l'inexécution par l'une des parties de ses obligations entraîne la résolution du contrat si l'autre en fait la demande par voie de justice ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, notamment des contrats de réservation en date des 03 mai 2017 et 30 août 2017 produits au dossier que les demandeurs ont conclu deux contrats avec la défenderesse en vue de l'acquisition d'une villa de quatre (04) pièces ;

Le premier conclu le 03 mai 2017 portant sur le lot 68 bis de l'îlot 05 d'une superficie de 300 mètres carrés et le second signé le 30 août 2017 portant sur le lot 52 de l'îlot 03 d'une superficie de 250 mètres carrés, chacun pour un coût total de trente-trois millions deux cent cinquante mille (33 250 000) F CFA, dont deux cent cinquante mille (250 000) francs F CFA représentant les frais de dossier ;

Il n'est pas contesté comme résultant des déclarations des différentes parties que la défenderesse a perçu des demandeurs la somme totale de trente-trois millions deux cent cinquante mille (33 250 000) francs CFA représentant le coût de la villa ;

Il s'en induit que les parties sont liées par un contrat synallagmatique dont la rupture va les remettre en l'état, de sorte qu'elles vont se restituer les prestations qu'elles se sont faites en exécution dudit contrat;

BT

En outre, il est constant comme s'évinçant des pièces au dossier, notamment, les contrats sus évoqués en leurs articles 3 et 4 que la défenderesse qui s'est engagée à livrer la maison 06 mois après le début des travaux, qui devait se faire après paiement de 50% du prix de la villa ne s'est pas exécutée ;

Il s'ensuit qu'elle a manqué à son obligation alors que monsieur SORO YACOUBA et madame FOFANA ZAINAB ont rempli la leur consistant au paiement des 50% du prix de vente puisqu'ils ont même payé la totalité du cout de la villa ;

Dans ces conditions, la défenderesse n'ayant pas exécuté sa part d'obligation, il y a lieu, en application du texte précité, de dire ce chef de demande de monsieur SORO YACOUBA et madame FOFANA ZAINAB bien fondé et de prononcer la résolution du contrat liant les parties ;

**Sur la demande de paiement de la somme de trente-trois millions deux cent cinquante mille (33 250 000) francs CFA**

Les demandeurs sollicitent la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de trente-trois millions deux cent cinquante mille (33 250 000) francs CFA représentant le montant total qu'ils lui ont versé pour l'acquisition d'une villa ;

En l'espèce, il est constant que les demandeurs ont versé à la société J. INVEST CORPORATE la somme totale de trente-trois millions deux cent cinquante mille (33 250 000) francs CFA ;

Dans ces conditions, le contrat liant les parties ayant été résolu, celles-ci devront se restituer les prestations qu'elles se sont faites en exécution dudit contrat ;

En conséquence, il y a lieu de dire les demandeurs également bien fondés en ce chef de demande et de condamner la société J.INVEST CORPORATE CERISIER HOLDING à lui restituer la somme de trente-trois millions deux cent cinquante mille (33 250 000) francs CFA ;

**Sur les dommages intérêts**

Monsieur SORO YACOUBA et madame FOFANA ZAINAB demandent au tribunal de condamner la défenderesse à lui payer la somme de trente millions (30.000.000) de francs CFA à titre de dommages- et intérêts pour le préjudice subi ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *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*

EF

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

La réparation ainsi sollicitée par le demandeur est soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il est ressort des pièces du dossier que les parties étaient liées par un contrat de réservation en vertu duquel la société J. INVEST CORPORATE devait livrer une villa dans un délai de six mois aux demandeurs à compter de la signature des contrat de réservation en contrepartie pour ceux-ci de lui payer la somme de 33.250.000 F CFA ;

Il est constant qu'alors que la défenderesse a reçu le prix de la villa, elle ne l'a pas livré dans le délai convenu ;

L'inexécution par la demanderesse de son obligation contractuel est constitutif d'une faute qui justifie le paiement des dommages et intérêts ;

Les demandeurs justifient leur préjudice par le fait qu'en réglant la totalité du prix de la villa, il avait en projet de se libérer du paiement des loyers de l'appartement qu'ils occupent ;

Or, relèvent-ils, en raison de la défaillance de la société J. INVEST CORPORATE, ils continuent de payer le loyer ;

Ils ajoutent que leur rêve d'obtenir un logement n'a pu se réaliser du fait de la défenderesse, et ils se sentent humiliés par cette dernière qui manifeste du mépris à leur égard ;

Il s'établit de ce qui précède que c'est l'attitude de la société J. INVEST CORPORATE qui a empêché les demandeurs d'avoir une maison afin d'y loger leur famille et les contraint à payer des loyers d'une part, et d'autre part, qui leur a créé le sentiment d'être humilié ;

Il en résulte manifestement pour ces derniers un préjudice moral et financier qu'il s'impose de réparer ;

Il y a lieu de faire droit à ce chef de demande ;

Toutefois, le montant sollicité à ce titre étant excessif, il convient de la ramener à de juste proportion et en tenant compte des circonstances de la cause, condamner la défenderesse à leur payer la somme de cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de dommages intérêts ;

### **Sur l'exécution provisoire**

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la présente



décision nonobstant toute voie de recours pour le montant de 33.250.000 FCFA ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

*1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;*

*2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;*

*3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;*

*4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre aux demandeurs de rentrer dans leurs fonds qui sont indument détenus par la société J. INVEST CORPORATE ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

### **Sur les dépens**

La défenderesse succombant, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de la société J. INVEST CORPORATE au profit du juge de l'exécution ;

Déclare recevable l'action de monsieur SORO YACOUBA et madame FOFANA ZAINAB;

Les y dit partiellement fondés ;

Prononce la résolution des contrats de réservation en date des 3 mai 2017 et 30 août 2017 ;

Condamne société J. INVEST CORPORATE à leur payer la somme de de trente-trois millions deux cent cinquante mille (33 250 000) francs

CFA au titre de la restitution du prix d'acquisition de la villa et cinq millions (5.000.000) de francs CFA à titre de titre de dommages et intérêts ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision pour le montant de 33.250.000 F CFA, nonobstant toutes voies de recours ;

Les déboute du surplus de ses demandes ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



Handwritten mark or signature

1,5% x 5200 000 = 7800

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le..... 12 FEV 2019 .....

REGISTRE A.J. Vol. 45 ..... F° 13 .....

N° 267 ..... Bord 98 / 1 ..... 25 .....

DEBET : 80 mille quinze mille francs

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