

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°2576/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 20/12/2017

Affaire :

Monsieur KOFFI Yao Anatole  
(Maître KOUADIO KOUAME  
Eugène)

C/

La Société Ivoirienne de  
Construction et de Services dite  
SICS

(SCPA BOUAFFON GOGO et  
associés)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare monsieur KOFFI Yao Anatole  
recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondé;

Prononce la résolution du contrat de  
réservation liant les parties ;

Condamne la Société Ivoirienne de  
Construction et de Services dite SICS à  
payer à monsieur KOFFI YAO Anatole  
les sommes de dix-neuf millions cinq  
cent mille francs (19.500.000F) CFA à  
titre de remboursement et de dix  
millions de francs (10.000.000F) CFA à  
titre de dommages intérêts;

Déboute monsieur KOFFI Yao Anatole  
du surplus de ses demandes ;

Condamne la défenderesse aux dépens  
de l'instance, distraits au profit de  
maître KOUADIO Kouamé Eugène;

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 DECEMBRE  
2017**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 20 Décembre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle  
siégeaient :

**Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN**, Président;

**Mesdames TANO A Isabelle épouse DIAPPONON, TRAORE  
née KOUAO Marthe, messieurs N'GUESSAN K. Eugène et  
KOUAKOU KOUADJO Lambert**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

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

**Monsieur KOFFI Yao Anatole**, né le 30 Décembre 1972 à Sakassou,  
de nationalité ivoirienne, Ingénieur, demeurant à Abidjan Yopougon ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître KOUADIO Kouamé Eugène,  
Avocat près hl Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant au Plateau, 17  
Boulevard ROUME Immeuble « ROUME », sis à Abidjan Plateau; 7e  
étage porte 74 -, 04 BP 125 Abidjan 04, Tél : 20 21 59 93 ;

Demandeur comparant et concluant par le canal de Maître  
KOUADIO Kouamé Eugène, Avocat près hl Cour d'Appel d'Abidjan, y  
demeurant au Plateau, 17 Boulevard ROUME Immeuble « ROUME »,  
sis à Abidjan Plateau; 7e étage porte 74 -, 04 BP 125 Abidjan 04, Tél : 20  
21 59 93 ;

d'une part,  
Et

**La Société Ivoirienne de Construction et de Services dite SICS**,  
SARL au capital de 100 millions de francs CFA dont le siège social est  
situé à Abidjan Cocody angle avenue Cité des Arts et boulevard  
Mitterrand, Résidence KARL, , 26 BP 120 Abidjan 26, Téléphone: 22 44  
49 16, prise en la personne de son gérant, Monsieur IRIE Alain de  
nationalité ivoirienne;

Ayant élu domicile en la SCPA BOUAFFON-GOGO & ASSOCIES,  
Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, Abidjan Cocody Angré Oscars,  
Boulevard Latrille, Résidence BLESSONNY, 2è étage porte N°201, 20



BP 637 Abidjan 20, tél : 22423927/Fax : 22428094 ;

Défenderesse comparant et concluant par le canal de son conseil la  
SCPA BOUFFON-GOGO & ASSOCIES, Abidjan Cocody Angré Oscars,  
Boulevard Latrille, Résidence BLESSONNY, 2<sup>e</sup> étage, porte N° 201, 20  
BP 637 Abidjan 20, tél : 22423927/Fax : 22428094 ;  
d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 12/07/2017, l'affaire a été appelée à cette  
date puis renvoyée au 14 juillet 2017 devant la 2<sup>e</sup>me chambre pour  
attribution, puis au 13/10/2017 pour cause de vacances judiciaires ;  
Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge YEO DOTE à  
l'audience du 13/10/2017 puis la cause a été renvoyée au 17/11/2017  
pour retour après instruction ;  
La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture N°1152/2017 ;  
A l'audience du 17/11/2017, l'affaire a été mise en délibéré au  
1<sup>er</sup>/12/2017 puis prorogé au 08/12/2017 pour cause de jour férié ;  
Advenue ladite audience, la cause a été rabattu et renvoyée au mercredi  
13/12/2017 à la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution ;  
A ladite audience, le Tribunal a mis la cause en délibéré pour le  
20/12/2017 ;  
Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

### **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 d'huissier de justice en date du 30 juin 2017, monsieur  
KOFFI Yao Anatole a fait servir assignation à la Société Ivoirienne de  
Construction et de Services dite SICS, d'avoir à comparaître devant le  
Tribunal de ce siège, le 12 juillet 2017, aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Condamner la société SICS à lui payer les sommes de 19.500.000F  
CFA à titre de remboursement des sommes perçues et 19.000.000F  
CFA de dommages et intérêts;

-La condamner aux dépens de l'instance, dont distraction au profit  
demaître KOUADIO Kouamé Eugène, Avocat aux offres de droit;

Au soutien de son action, monsieur KOFFI Yao Anatole expose que le  
18 novembre 2014, il a conclu avec la Société Ivoirienne de Construction  
et de Services dite SICS, un contrat de réservation portant sur villa

Duplex de 05 pièces, de type KIMI bâtie sur 415 m<sup>2</sup> formant le lot n° 212 îlot n°12 au sein de l'opération immobilière dénommée PRESTIGE 2 OCIT sis à Abidjan Cocody Riviera Nord, d'un montant de 41.450.000F CFA;

Il explique qu'en exécution de ses obligations contractuelles, il a versé à cette dernière, la somme totale de 19 500 000 F CFA, mais grande a été sa surprise de constater que le bâtiment construit sur le site destiné à sa villa était différent de celui dont les plans et maquettes lui ont été transmis ;

Il ajoute qu'il a alors adressé un courrier à la Société SICS pour avoir des explications sur ce changement intervenu sans son consentement et celle-ci l'a informé que la villa duplex et le lot n°212 îlot 12, objets du contrat de réservation les liant, ont été attribués à une autre personne;

Aussi a-t-il demandé le remboursement de la somme versée et la SICS, dans une correspondance du 27 octobre 2016, s'est engagée à procéder paiement à partir de la fin du mois de janvier 2017 ;

Malheureusement, poursuit-il, celle-ci n'a pas respecté cet engagement, en dépit du courrier d'invitation à un règlement amiable qu'il lui a adressé par le biais de son conseil ;

Il estime que cette attitude lui cause un préjudice matériel, moral et financier puisqu'il aurait pu utiliser cette somme de 19 500 000 F CFA pour réaliser des investissements productifs dans un secteur d'activité autre le domaine immobilier si elle n'avait pas été immobilisée par la défenderesse ;

C'est pourquoi, il sollicite additionnellement, la résolution du contrat de réservation le liant à la SICS, outre la condamnation de cette dernière à lui rembourser les avances perçues du montant sus indiqué et à lui payer la somme de 19.000.000F CFA à titre de dommages et intérêts ;

La Société Ivoirienne de Construction et de Services dite SICS qui a constitué conseil n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La Société Ivoirienne de Construction et de Services dite SICS a été assignée à son siège social et a comparu par le canal de son conseil la SCPA BOUFFON-GOGO & ASSOCIES à l'appel de la cause, à l'audience

du 12 juillet 2017;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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, le demandeur sollicite la résolution du contrat de réservation le liant à la défenderesse et la condamnation de cette dernière à lui payer la somme totale de 38.500.000 F CFA;

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

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

L'action de monsieur KOFFI Yao Anatole a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

### **AU FOND**

#### **Sur la résolution du contrat liant les parties**

Monsieur KOFFI Yao Anatole sollicite la résolution du contrat le liant à la SICSau motif qu'elle n'a pas respecté les obligations mises à sa charge ;

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 que les parties ont conclu un contrat de réservation en date du 18 novembre 2014, en vertu duquel la défenderesse s'est engagée à mettre à la disposition du demandeur, la villa Duplex de 05 pièces, de type KIMI bâtie sur 415 m<sup>2</sup> objet du lot n° 212 îlot 12 au sein de l'opération immobilière dénommée PRESTIGE 2 OCIT sis à Abidjan Cocody Riviera Nord, moyennant paiement de la somme de 41.450.000F CFA;

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

Des pièces du dossier, notamment du procès-verbal de constat d'huissier en date du 27 septembre 2016, il s'établit, que le lot numéro 2012 îlot 12 objet du contrat sus indiqué a été attribué à une tierce personne qui est en train d'y ériger un bâtiment;

Il s'établit donc de ce qui précède que la défenderesse n'a pas exécuté sa part d'obligation consistant à mettre la villa objet dudit contrat à la disposition du demandeur qui lui, en a payé une partie du prix en versant à la défenderesse divers acomptes d'un montant total de dix-neuf millions cinq cent mille francs (19.500.000F) CFA;

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 KOFFI Yao Anatole bien fondé et de prononcer la résolution du contrat liant les parties ;

**Sur la demande en paiement des sommes versées entre les mains de la défenderesse**

Monsieur KOFFI Yao Anatole sollicite que le tribunal condamne la SICS à lui rembourser la somme totale de 19.500.000F CFA qu'il lui a versée au titre du contrat les liant ;

Aux termes de l'article 1134 du code civil: *«Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi »* ;

Il ressort de ce texte que les parties sont tenues de tout mettre en œuvre pour exécuter ce qu'elles ont convenu et ne peuvent se soustraire à leurs obligations que d'un commun accord ou lorsque la loi l'autorise ;

En l'espèce, l'article 6 du contrat de réservation liant les parties stipule que : *« le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au promoteur dans le cas où la demande de crédit n'était pas accordée dans le délai et conditions ci-dessus prévues ou si une seule des mensualités convenues n'était pas payée à son échéance exacte. Il en sera de même si le réservataire fait part au promoteur de son intention de ne pas donner suite à sa réservation pour quelques causes que ce soit. Et dans les deux cas, une partie des sommes versées par le réservataire soit 10%, resteront acquises au promoteur à titre d'indemnité pour immobilisation du bien réservé et de dommages intérêts »* ;

Il suit de l'examen de cette stipulation contractuelle qu'en cas de refus de crédit au réservataire ou de non-paiement par celui-ci d'une seule échéance telle que convenue les parties et de son désistement de la réservation, 10 % des sommes versées par lui restent acquises au réservant notamment la SICS ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que le demandeur a versé à la SICS la somme totale de 19.500.000F CFA ;

Il est également constant que les deux cas prévus par la clause contractuelle sus indiquée à la réduction de 10% de ce montant, ne sont pas réunis en l'espèce dans la mesure où c'est le réservant qui n'a pas exécuté son obligation de mettre à la disposition du demandeur la villa Duplex de 05 pièces, de type KIMI qui devait être bâtie sur le lot n°212 îlot 12, une autre personne ayant été installée sur ladite parcelle;

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

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de monsieur KOFFI Yao Anatole bien fondé et de condamner la SICS à lui restituer la somme de dix-neuf millions cinq cent mille francs (19.500.000F) CFA ;

### **Sur la demande en paiement de dommages-intérêts**

Le demandeur sollicite la condamnation de la SICS à lui payer la somme de 19.000.000 F CFA à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice qu'il subit du fait de la livraison de la villa réservée à une tierce personne;

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 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 a été jugé que la défenderesse a livré à une tierce personne la villa objet du contrat de réservation conclu avec le demandeur;

Un tel manquement est constitutif de faute contractuelle ;

Le demandeur justifie son préjudice par le fait que la SICS retient abusivement les avances qu'il lui a versées alors qu'il aurait pu les utiliser à d'autres fins pour en tirer profit;

Il s'établit donc de ce qui précède que cette impossibilité rentrer dans la maison réservée dans laquelle la SICS a mis le demandeur, crée manifestement un préjudice moral et financier qu'il s'impose de réparer ;

Toutefois, le quantum étant excessif, il y a lieu de le ramener à de justes proportions, et de condamner la défenderesse à lui payer la somme de dix millions de francs (10.000.000 F) CFA à titre de dommages intérêts;

### **Sur les dépens**

La Société Ivoirienne de Construction et de Services dite SICS succombant ainsi, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare monsieur KOFFI Yao Anatole recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondé;

Prononce la résolution du contrat de réservation liant les parties ;

Condamne la Société Ivoirienne de Construction et de Services dite SICS à payer à monsieur KOFFI Yao Anatole les sommes de dix-neuf millions cinq cent mille francs (19.500.000F) CFA à titre de remboursement et de dix millions de francs (10.000.000F) CFA à titre de dommages intérêts;

Déboute monsieur KOFFI Yao Anatole du surplus de ses demandes ;

Condamne la Société Ivoirienne de Construction et de Services dite SICS aux dépens de l'instance, distraits au profit de maître KOUADIO Kouamé Eugène.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



$1,5\% \times 10\,000\,000 = 150\,000$

**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le ..... 27 SEPT 2008 .....  
REGISTRE A. J. Vol. .... F° .....  
N° ..... Bord. ....

DEBET : Contingente mille francs

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