

SNR/K²/KV

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0175/2026

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
N°0799/2026 du 05/03/2026

Affaire :

Monsieur TAKI Kouadio Louis
Philippe
(Cabinet d'Avocat LIADE KORE A.)

Contre

La société VICTOIRE IMMOBILIER
SA

DECISION :
contradictoire

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action de Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE pour défaut de tentative de règlement amiable préalable excipée par la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA ;

Déclare recevable l'action de Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE ;

La dit partiellement fondée ;

Condamne la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA à lui rembourser la somme de 12.000.000 FCFA versée à son profit en vue de l'acquisition de la parcelle de terrain ;

Condamne la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA à lui payer la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices subis ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA aux entiers dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 05 MARS 2026

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi cinq mars de l'an deux mil vingt-six tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame **SORO NOUGNON ANGE ROSALIE YEO**, Président du Tribunal ;

Messieurs KOUASSI KOUASSI RODRIGUEATEBI-ZIRIGA FAUSTIN, DIALLO DANIEL et TRAZIE BI VANIE EVARISTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître YAO AFFOUET YOLANDE EPOUSE DOHOULOU, Greffier ;

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

Monsieur TAKI Kouadio Louis Philippe, né le 27 mars 1984 à Bouaké, Profession Ingénieur, de nationalité ivoirienne, domicilié à Bingerville, Cité PROMOGIM, Cel : 07 07 84 79 00 / 01 01 31 91 66 ;

Demanderesse représentée par son conseil, le **Cabinet d'Avocat LIADE KORE A.**, Avocat à la Cour d'Appel Abidjan, y demeurant, immeuble derrière Ambassade de Chine, sur le Boulevard LATRILLE au 3^{ème} étage, 11 BP 2374 Abidjan 11, Cel : 01 42 38 52 56 / 01 41 42 66 62 ;

D'une part ;

Et ;

La société VICTOIRE IMMOBILIER SA sise à Abidjan Cocody, à Angré 8^e Tranche, carrefour Fred et Popée, RCCM : CI-ABJ-2019-M-02361, 18503 BPR BP Abidjan LWP 503, Tel : 27 22 01 63 22 / 07 07 36 10 65, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur **ESSO A. ARNAUD**, de nationalité ivoirienne agissant en qualité de Directeur Général ;

Défenderesse

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 ;

Par exploit de commissaire de justice en date du 08 janvier 2026,

Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE a fait servir assignation à la **SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER, SA** aux fins d'assignation en paiement;

Enrôlée le 15 janvier 2026, l'affaire a été appelée à l'audience du 22 janvier 2026, puis renvoyé au 29 janvier 2026 pour la défenderesse ;

A cette audience, l'affaire a été renvoyé ferme au 05 février 2026 pour la défenderesse;

A cette audience, l'affaire a été renvoyé au 12 février 2026 le demandeur;

A l'audience publique du 12 février 2026, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 05 mars 2026 ;

Advenue cette audience, le tribunal, conformément à la loi, a rendu le jugement dont la teneur suit

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte de commissaire de justice en date du 08 janvier 2026, Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE a fait servir assignation à la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA d'avoir à comparaître devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour s'entendre :

- l'y dire bien-fondé ;
- ordonner la résolution du contrat de réservation liant les deux parties ;
- condamner la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA à payer à Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE la somme de 12.300.000 FCFA, représentant le coût de la maison à lui promise, ainsi que la somme de 5.000.000 FCFA à titre de

dommages et intérêts en réparation du préjudice financier et moral à lui causé ;

- ordonner l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA aux dépens de l'instance distraits au profit du Cabinet LIADE KORE A ;

Au soutien de son action, Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE expose que par acte du 11 août 2020, il a signé un contrat de réservation d'une maison portant sur le lot n°67, ilot 10 sis à Bingerville avec la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA et ajoute lui avoir versé à cet effet la somme totale de 12.300.000 FCFA, représentant le prix de ladite maison, ce, depuis le 30 novembre 2020 ;

Il mentionne qu'à ce jour, la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA ne présente aucun signe d'exécution du contrat de réservation malgré toutes les démarches amiables et un écrit l'invitant à un règlement amiable qui lui a été servi par exploit du 25 novembre 2025, d'où sa présente action fondée sur les dispositions des articles 1183 et 1184 du code civil ;

En réaction, la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA excipe de l'irrecevabilité de l'action de Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE pour défaut de tentative de règlement amiable préalable au motif qu'au moment où sa direction juridique s'activait à rassembler le maximum d'informations sur sa situation réelle, elle a été freinée dans son élan par l'assignation à comparaître par devant la juridiction de céans ;

Sur le fond, elle conclut au rejet de ses prétentions motif pris de ce que le terrain objet du contrat les liant n'a pu lui être livré en raison de nombreux blocages survenus postérieurement au contrat, de sorte qu'en réalité, elle n'a pas failli à ses obligations contractuelles, contrairement aux allégations de son adversaire, encore qu'il ne fait pas la preuve des graves préjudices par lui allégués ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA a conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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, l'intérêt du litige est en partie indéterminé ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable

La SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA excipe de l'irrecevabilité de l'action de Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE pour défaut de tentative de règlement amiable préalable au motif qu'au moment où sa direction juridique s'activait à rassembler le maximum d'informations sur sa situation réelle, elle a été freinée dans son élan par l'assignation à comparaître par devant la juridiction de céans ;

Aux termes de l'article 5 de la loi 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce « *La tentative de conciliation est obligatoire avant toute saisine d'un tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes, ou avec l'intervention d'un tiers, dans le cadre d'une médiation ou une conciliation* » ;

Quant à l'article 41 dernier alinéa de ladite loi, il énonce que : « *Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

De l'analyse combinée de ces dispositions, il s'infère qu'il incombe aux parties d'entreprendre des démarches, l'une envers l'autre, en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige, avant la saisine de la juridiction de commerce ;

A défaut, l'action initiée est irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable ;

Dans cette phase, les parties, et donc les titulaires des droits objectifs en cause, peuvent procéder elles-mêmes à leur rapprochement en vue d'un règlement amiable ;

Elles peuvent également le faire par l'intermédiaire de leurs représentants par le biais de la technique juridique de la représentation, qui est le mécanisme par lequel une personne (le

représentant) accomplit un acte juridique pour le compte d'une autre personne (le représenté), ce mécanisme reposant essentiellement sur le pouvoir conféré au représentant ;

En l'espèce, il est acquis des pièces du dossier de la procédure que par exploit en date du 25 novembre 2025, Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE a servi à la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA un courrier en date du 20 novembre 2025 ayant en objet « *proposition de règlement amiable* » ;

Il s'ensuit que le demandeur a sacrifié au préalable de la tentative de règlement amiable, alors et surtout que le délai entre le 25 novembre 2025, date dudit exploit et celui du 08 janvier 2026, date de l'exploit d'assignation saisissant la juridiction, il s'est écoulé un délai raisonnable pour permettre à la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA de réagir à ladite offre ;

Il convient de rejeter cette fin de non-recevoir comme étant mal fondée ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE ayant été introduite dans le respect des exigences légales de forme et de délai, il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur le bien-fondé de la demande en paiement

Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE sollicite de la juridiction de céans de prononcer la résolution du contrat de réservation le liant à la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA portant sur le lot n°67, ilot 10, d'une superficie de 400 m² sis à Bingerville sur le site de SEBIA YAO 2, pour cause de manquement par celle-ci à ses engagements contractuels et de la condamner à lui rembourser la somme de 12.300.000 FCFA payée à son profit au titre dudit contrat ;

En réaction, la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA conclut au rejet de ses prétentions motif pris de ce que le terrain objet du contrat les liant n'a pu lui être livré en raison de nombreux blocages survenus postérieurement à leur contrat, de sorte qu'en réalité, elle n'a pas failli à ses obligations ;

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 résulte de cette disposition que le contrat est la loi des parties qui doivent l'exécuter de bonne foi ; Il ne peut être révoqué que par la volonté des parties ou par l'effet de la loi ;

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 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 suit de cette disposition que la partie envers laquelle l'engagement contractuel n'a pas été exécuté, peut demander la résolution du contrat en cause ;

L'article 1315 du code civil dispose que « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* » ;

Cette disposition met à la charge du demandeur de rapporter la preuve de ses allégations ;

En l'espèce, il résulte des énonciations de la cause que le 11 août 2020, Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE a conclu un contrat de réservation avec la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA portant sur le lot n°67, ilot 10, d'une superficie de 400 m2 sis à Bingerville sur le site de SEBIA YAO 2, moyennant le paiement de la somme de 12.000.000 FCFA ;

Il résulte également des énonciations de la cause qu'en exécution de ses obligations contractuelles, Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE a versé au profit de la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA la somme de 12.000.000 FCFA, ainsi qu'il résulte de l'attestation des reçus en date des 27 juillet, 11 août, 09 septembre et 30 décembre 2020, à lui délivrée par la défenderesse ;

Il est acquis des débats que la VICTOIRE IMMOBILIER SA n'a pas exécuté ses obligations contractuelles consistant à constituer au profit du demandeur un dossier technique de bornage et de morcellement et l'introduction au Ministère de la Construction, du Logement et de l'Urbanisme ou auprès du notaire la demande d'Arrêté de Concession Définitive (ACD) à ses frais ;

Dès lors, il convient de faire droit à la demande de Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE en prononçant la résolution du contrat de réservation les liant et en condamnant la SOCIETE VICTOIRE

IMMOBILIER SA à lui rembourser la somme de 12.000.000 FCFA sollicitée ;

Sur la demande en paiement de dommages et intérêts

Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE sollicite de la juridiction de céans la condamnation de la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA à lui payer la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice financier et moral ;

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 résulte de cette disposition que le contrat est la loi des parties qui doivent l'exécuter de bonne foi ; Il ne peut être révoqué que par la volonté des parties ou par l'effet de la loi ;

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

La mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle suppose selon cette disposition la réunion cumulative d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

La faute contractuelle découle soit de l'inexécution par le cocontractant de son obligation contractuelle soit du retard dans l'exécution de cette obligation ;

Le préjudice est lui défini comme le dommage résultant de la faute contractuelle commise par son cocontractant ;

Enfin, le lien de causalité est la relation de cause à effet entre la faute contractuelle commise et le préjudice qui en résulte ;

L'article 1315 du code civil dispose que « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* » ;

Cette disposition met à la charge du demandeur la preuve de ses allégations ;

En l'espèce, il a été susdit que la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA a manqué à ses obligations contractuelles à l'égard de Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE, lequel manquement lui cause un préjudice certain puisqu'il n'a pu jouir du bien immobilier pour lequel, il s'est acquitté de la somme de 12.000.000 FCFA ;

Toutefois, la somme de 5.000.000 FCFA sollicitée par ses soins est excessive dans son quantum, de sorte qu'il sied de la ramener à de justes proportions, en condamnant la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA à lui payer la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE demande l'exécution provisoire de la présente décision ;

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, « *outré 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.* » ;

Il s'induit de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative précité que l'exécution provisoire, ou par provision, est de droit, lorsqu'il existe, notamment, un titre authentique ou privé non contesté ;

En l'espèce, le demandeur a produit au dossier de la procédure le contrat de réservation les liant, lequel est un titre privé non contesté ;

Il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

Sur les dépens

La SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA succombe, il convient de la condamner aux dépens de l'instance distraits au profit du Cabinet LIADE KORE A ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier et dernier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action de Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE pour défaut de tentative de règlement amiable préalable excipée par la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA ;

Déclare recevable l'action de Monsieur TAKI KOUADIO LOUIS PHILIPPE ;

La dit partiellement fondée ;

Condamne la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA à lui rembourser la somme de 12.000.000 FCFA versée à son profit en vue de l'acquisition de la parcelle de terrain ;

Condamne la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA à lui payer la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices subis ;

Le déboute du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la SOCIETE VICTOIRE IMMOBILIER SA aux entiers 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./.

