
COUR D'APPEL DE
OUAGADOUGOU

TRIBUNAL DE
COMMERCE
DE OUAGADOUGOU

Le Tribunal de Commerce de Ouagadougou (Burkina Faso),
en son audience publique ordinaire du cinq février deux mil
dix-neuf, tenue au palais de justice de ladite ville par **Madame
ZERBO/KABORE Ursula** ;

Présidente

Messieurs OUEDRAOGO Boureima et DIALLO Daouda,
juges consulaires ;

Membres

RG N° 138
Du 23/04/2018

Avec l'assistance de Maître **KABORE René** ;

Jugement N° 040
DU 05/02/2019

Greffier

A rendu le jugement dont la teneur suit :

Affaire :

ENTRE

DICKO Habsatou

Contre

PNBF

DICKO Habsatou, enseignante de nationalité Burkinabè,
demeurant à Ouagadougou, Tél: 78 22 81 30, laquelle a pour
conseil la SCPA KAM & SOME sise au N° 800, Rue 13-293
Ouaga 2000 (côté Est de la Clinique les Genêts)/ 01 BP 727
Ouagadougou 01, Tél: (226) 25 40 88 44 ;

Assignation en
résiliation de contrat et
en paiement de
dommages et intérêts

Demanderesse d'une part

COMPOSITION :

Présidente :
**ZERBO/KABORE
Ursula**

la Société P&N Burkina Faso (PNBF), Société Anonyme au
capital social de 140 000 000 F CFA, sise au 01 BP 189
Ouagadougou 01, secteur 5, Avenue du Président Saye
ZERBO, Tél: 25 33 39 08, représentée par son Directeur
Général, laquelle a pour conseil le **Cabinet Maître
Benwendé SANKARA**, Avocat à la Cour, 01 BP 4093
Ouagadougou 01, Tél : (226) 25 36 26 55/ 25 48 33 95 ;

Membres :
**OUEDRAOGO
Boureima et DIALLO
Daouda**

Défenderesse d'autre part

Greffier :
KABORE René

DECISION :
(Voir dispositif)

Le Tribunal

Vu les pièces du dossier ;
Vu l'assignation en date du 11/04/2018 ;

FAITS MOYENS PRETENTION DES PARTIES

Par acte d'huissier en date du 11/04/2018, DICKO Habsatou donnait assignation à la société P&N Burkina-Faso (PNBF) pour s'entendre :

- déclarer recevable et dire bien fondée en son action ;
- prononcer la résiliation de la promesse synallagmatique de vente d'immeuble signée le 09/03/2017 ;
- dire qu'il n'y a pas lieu au paiement de dommages et intérêts au profit de la société PNBF ;
- ordonner la restitution par la PNBF de la somme d'un million trois cent mille (1 300 000) FCFA versée à titre d'avance ;
- condamner la PNBF à payer à la concluante, la somme de quarante-six mille cinq cent quarante-sept (46 547) FCFA, outre la somme de cinq cent quatre-vingt-dix mille (590 000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;
- la condamner aux entiers dépens ;

Au soutien de sa requête, elle expose qu'elle s'est rendue à l'agence de la société PNBF, afin de se renseigner sur les conditions d'acquisition de logement ; qu'après les échanges, elle proposait de verser sur le champ la somme d'un million trois cent mille (1 300 000) FCFA à titre de réservation de la parcelle CV Lot 35P07 en attendant l'octroi d'un crédit en banque lui permettant de conclure définitivement le contrat avec la PNBF ; qu'elle obtenait l'établissement de la facture N°00274 en date du 09/03/2018 ; que malheureusement, elle n'obtenait pas de la banque l'accompagnement escompté ; qu'elle sollicitait alors la résiliation de la réservation qu'elle avait faite et la restitution de la somme par elle déjà versée ; que malgré toutes les démarches amiables et la sommation de payer, elle n'obtenait pas gain de cause ; que de la réservation qu'elle a signée, il ressort qu'elle n'a aucune obligation à sa charge si toutefois le contrat venait à être résilié quelle qu'en soit la cause ; que la PNBF se fonde sur une promesse de vente d'immeuble qui, en cas de résiliation, déduirait 10% du prix de vente, signée le 09/03/2017 ; que cependant, elle n'a pas été informée de cette exigence ; que ce n'est que le 03/07/2017, en réponse à la sommation interpellative, que la PNBF lui a produit une copie soit disant de la promesse de vente signée à même date que la réservation ; qu'elle ne saurait être tenue du paiement de dommages et intérêts sur la base d'une clause contenue dans un contrat dont elle n'a pas eu connaissance ; que sur fondement de l'article 1153 du code civil, elle demande le paiement de la somme de quarante-six mille cinq cent quarante-sept (46 547) FCFA , à titre de dommages et intérêts ;

En réplique, la société PNBFB argue qu'elle a conclu avec DICKO Habsatou, une promesse synallagmatique de vente immobilière sous clause suspensive le 09/03/2017 ; que selon l'article 5 de cette promesse, les 10% du prix du logement seront conservés par le promettant à titre d'indemnités ; que DICKO Habsatou dit avoir expliqué clairement à l'agent qui l'a reçu qu'elle voulait juste faire une réservation ; qu'elle ne rapporte pas la preuve de cette allégation conformément aux dispositions de l'article 25 du code de procédure civile ; que selon l'article 1589 du code civil, la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des parties sur la chose et le prix ; que selon l'article 1134 du même code, il convient de la débouter de sa demande et de la condamner à lui payer la somme d'un million (1 000 000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Programmé à l'audience du 03/05/2018, le dossier était renvoyé à la mise en état puis reprogrammé 08/11/2018, puis renvoyé successivement au 04/12/2018 et au 10/01/2019 à la demande du conseil du défendeur puis de celui du demandeur ; et enfin mis en délibéré au 05/02/2019 ; advenu à cette date et vidant sa saisine, le Tribunal statuait en ces termes :

DISCUSSION

Attendu qu'il est constant que DICKO Habsatou après avoir pris des informations à la société PNBFB versait la somme d'un million trois cent mille (1 300 000) FCFA à titre de réservation de la parcelle CV Lot 35P07 en attendant l'octroi d'un crédit en banque lui permettant de conclure définitivement le contrat avec la PNBFB, le 09/03/2017 ; que le 03/03/2017, elle demandait la restitution de la somme versée au motif qu'elle n'a pas obtenu l'accompagnement bancaire escomptée ; que la PNBFB disait qu'une promesse de vente a été conclue entre les parties et produisait au dossier ledit contrat ; que DICKO Habsatou contestait ce document au motif qu'elle n'en a pas eu connaissance au moment du versement de ladite somme ; que cependant, cette pièce porte sa signature qui n'est nullement contestée ; qu'aucune procédure en faux n'ayant été initiée par elle, il convient de tenir compte de cette pièce ; Attendu que selon la promesse synallagmatique de vente immobilière en date du 09/03/2017 versée au dossier et signée des deux parties en son article 5 in fine « -les 10% du prix du logement seront conservés par le promettant à titre d'indemnités. Les dispositions sus citées sont également applicables dans le cas où le bénéficiaire prend l'initiative de la résiliation. » ;

que selon les dispositions de l'article 1134 du code de procédure civile, « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; elles doivent être exécutées de bonne foi. » ; qu'en l'espèce, la promesse de vente dont s'agit constitue la loi des parties ; qu'il convient de l'exécuter conformément à la volonté écrite des parties et de débouter DICKO Habsatou de sa demande de remboursement du montant intégral versé et subséquemment de ses demandes de dommages et intérêts comme étant mal fondée ;

Attendu qu'au sens de l'article 6 nouveau de la loi n°28-2004/AN portant modification de la loi n°010-93/ADP du 17 mai 1993 portant organisation judiciaire au Burkina Faso, le juge sur demande expresse et motivée peut condamner la partie perdante à payer à l'autre partie, la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'il résulte de cette disposition que la condamnation au paiement des frais de l'instance relève du pouvoir souverain du Juge qui dispose de la faculté de statuer en équité ;

Attendu que DICKO Habsatou sollicitait la condamnation de la société PNBFB au paiement de la somme de cinq cent quatre-vingt-dix mille (590 000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens qu'elle a dû déboursier dans la présente procédure pour les besoins de sa défense ; qu'en l'espèce, elle est la partie perdante ; qu'elle ne saurait avoir droit à une telle condamnation ;

Que la société PNBFB également sollicitait la condamnation de DICKO Habsatou au paiement de la somme d'un million (1 000 000) FCFA au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; que statuant en équité, il convient de la débouter de cette demande ;

Attendu qu'au sens de l'article 394 du Code de Procédure Civile, la charge des dépens de l'instance est supportée par la partie qui succombe ; qu'en l'espèce, DICKO Habsatou ayant succombé dans la présente cause, il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

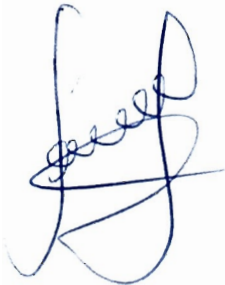
Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

- Reçoit DICKO Habsatou en sa demande, mais l'en déboute quant au fond comme étant mal fondée ;
- Déboute la Société P&N Burkina Faso (PNBF) en sa demande ;
- Met les dépens à la charge de DICKO Habsatou.

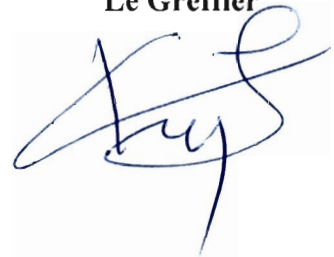
Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus.

Ont signé :

La Présidente

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by several loops and a horizontal stroke across the middle.

Le Greffier

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping initial 'K' followed by a series of loops and a long vertical stroke extending downwards.