Gratis

TA/BK/CJ

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 053/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 17/05/2018

Affaire :

1- Monsieur HASSAN DHAINI

2- La société Civile Immobilière COMIUM REAL ESTATE SAL

3- Monsieur ALI DALLOUL

4- Monsieur NIZAR MOHSSEN DALLOUL

(Maître TOURE KADIDIA)

Contre

1- La société Civile COMIUM REAL ESTATE SAL

2- Mademoiselle KHRAIBANI SARA

3- Monsieur N'TCHOBO ANOUMAN ROBERT

4- Monsieur KONE DRISSA

(SCPA KANGA-OLAYE & Associés)

DECISION

Défaut à l'égard de KHRAIBANI SARA

Contradictoire à l'égard des autres parties

Avant Dire Droit :

Sursoit à statuer sur le mérite de l'action en tierce opposition en attendant que la Cour d'Appel d'Abidjan vide sa saisine ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 17 MAI 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique du dix-sept mai deux mil dix-huit tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE Aminata épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Messieurs BROU JEAN, Jacob AMEMATEKPO, WADJA EUGENE et ALLAH KOUAME JEAN MARIE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **SOUMAHORO ROKIA**, Greffier ;

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

1- Monsieur HASSAN DHAINI, né le 10 mars 1970 à BEYROUTH, de nationalité libanaise, ingénieur, administrateur et représentant légal statuaire de la société Civile Immobilière COMIUM REAL ESTATE SAL, société civile particulière, au capital de 1.000.000 Francs CFA, régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du code civil, personne morale de droit privé, dont le siège social est situé à Abidjan KM 8 du boulevard VALERY GISCARD D'ESTAING, rue Lumière, 11 BP 2591 Abidjan 11 ;

2- La société Civile Immobilière COMIUM REAL ESTATE SAL, société civile particulière, au capital de 1.000.000 Francs CFA, régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du code civil, personne morale de droit privé, dont le siège social est situé à Abidjan KM 8 du boulevard VALERY GISCARD D'ESTAING, rue Lumière, 11 BP 2591 Abidjan 11, agissant aux poursuites et diligences de son administrateur et représentant légal statutaire Monsieur HASSAN DHAINI, né le 10 mars 1970 à BEYROUTH, de nationalité libanaise, ingénieur, administrateur de société, demeurant ès-qualité audit siège ;

3- Monsieur ALI DALLOUL, né le 24 avril 1971 à

BEYROUTH, au LIBAN, de nationalité libanaise, Directeur de société, demeurant à Ramlet El-Bayda Alakhtal Alsaghir Street, Een Garden Bldg-6th Floor, Beirut-Lebanon ;

4- Monsieur NIZAR MOHSSEN DALLOUL, né le 24 avril 1971 à BEYROUTH, au LIBAN, de nationalité libanaise, Directeur de société, demeurant à Ramlet El-bayda Alakhtal, Alsaghir Street, Een Garden Bldg-6th Floor, Beirut-Lebanon ;

Demandeurs, représentés par **Maître TOURE KADIDIA, Avocat à la Cour**, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Allabra, lot 128, 02 BP 23 Abidjan 02, Cél : 07-55-20-59 / 87 67 53 53

D'une part ;

Et ;

1- La société Civile Immobilière COMIUM REAL ESTATE SAL, société civile particulière, au capital de 1.000.000 Francs CFA, régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du code civil, personne morale de droit privé, dont le siège social est situé à Abidjan KM 8, du boulevard VALERY GISCARD D'ESTAING, rue Lumière, 11 BP 2591 Abidjan 11 ;

2- **Mademoiselle KHRAIBANI SARA,** déclarée administrateur et représentant légal de la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL, nationalité canadienne, demeurant à Abidjan, Cél : 78 41 14 41 ;

3- Monsieur N'TCHOBO ANOUMAN ROBERT, Expert-comptable, agréé, demeurant à Abidjan Plateau, Rue du commerce, immeuble Borija, 5ème étage, 06 BP 706 Abidjan 06, Tél : 20 32 09 60 / 65, Cél : 07 57 22 43, déclaré agir en qualité de syndic de la liquidation « COMIUM Côte d'Ivoire-SA, en abrégé, « CCI-SA » avec conseil d'administration au capital de 50 200 000 000 FCFA, dont le siège social est situé à Abidjan KM 8 du boulevard VALLERY GISCARD D'ESTAING, rue lumière, 11 BP 2591 Abidjan 11, pour qui domicile est élu en l'étude de Maître KANGA OLAYE et Associés, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan Cocody, route du Lycée Technique, immeuble CODIPAS, 04 BP 1975 Abidjan 04, Tél : (225) 22 48 00 60, Fax : (225) 22 44 94 19 ;

4- Monsieur KONE DRISSA, Expert-Comptable agréé, demeurant à Abidjan Cocody, deux Plateaux, 7ème tranche,

06 BP 1874 Abidjan 06, Tél : 22 42 06 43, Cél : 07 90 78 90 Plateau, 06 BP 706, déclaré agir en qualité de syndic de la liquidation « COMIUM Côte d'Ivoire-SA, en abrégé « CCI-SA » avec conseil d'administration au capital de 50 200 000 000 FCFA, dont le siège social est situé à Abidjan KM 8 du boulevard VALERY GISCARD D'ESTAING, rue Lumière, 11 BP 2591 Abidjan 11, pour qui domicile est élu en l'étude de Maître KANGA OLAYE et Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan Cocody, route du Lycée Technique, immeuble CODIPAS, 04 BP 1975 Abidjan 04, Tél : (225) 22 48 00 60, Fax : (225) 22 44 94 19 ;

Défendeurs ayant pour conseil **la SCPA KANGA-OLAYE & Associés** ;

D'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 18 janvier 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 25 janvier 2018 pour toutes les parties ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée au 1er février 2018 puis au 08 février 2018 pour les répliques des défendeurs ;

A cette dernière date, le dossier a été renvoyé au 15 février 2018 pour les demandeurs ;

Advenue cette date, l'affaire a été renvoyée au 22 février 2018 pour les défendeurs puis au 15 mars pour les conclusions du Ministère Public ;

A cette date, la cause a subi plusieurs renvois pour le même motif jusqu'à son renvoi au 26 avril 2018 pour retenue ;

A cette dernière date, la cause a été mise en délibéré au 17 mai 2018 ;

Advenue cette audience, le tribunal a vidé son délibéré ainsi qu'il suit :

LE TRIBUNAL

Vu les demandes des parties, moyens et fins ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 12 mars 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURES ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par un exploit en date du 4 janvier 2018, de Maître TOURE Mamadou, Huissier de Justice à Abidjan, Monsieur Hassan DHAINI, la Société Civile Immobilière Comium Real Estate Sal, Messieurs Ali Dalloul et Nizar Mohssen Dalloul ont assigné par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière des procédures collectives d'apurement du passif, Mademoiselle KHRAIBANI Sara, Messieurs N'TCHOBO Anouman Robert et KONE Drissa et la société Civile Immobilière Comium Real Estate Sal en tierce opposition en application de l'article 187 du code de procédure civile, contre le jugement n° 3408/2016 du 09 Mars 2017 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans la cause qui oppose les « Syndics de la liquidation COMIUM COTE D'IVOIRE », à la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL pour s'entendre :

- déclarer recevables en leur action ;
- le tribunal se déclarer incompétent d'attribution au profit du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;
- subsidiairement, déclarer irrecevable Messieurs N'TCHOBO Anouman Robert et KONE Drissa pour défaut de qualité et défaut d'intérêt à agir ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution,
- condamner les défendeurs aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demandeurs à la tierce opposition exposent que les Syndics de la liquidation des biens de la société COMIUM, défendeurs à la présente action, ont saisi le Tribunal de Commerce d'Abidjan par un exploit en déclaration d'inopposabilité d'acte et en nullité d'une vente immobilière en date du 10 octobre 2016 ;

Ils expliquent que ledit exploit était entaché de nullité en ce sens que la défenderesse étant la société Comium Real Estate Sal, une société civile particulière régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code Civil, ils auraient dû l'assigner conformément à l'article 255-6° du Code de procédure Civile, Commerciale et Administrative, prise en la personne de son représentant légal Monsieur Hassan DHAINI mais celui-ci a été ignoré, ses nom et prénoms ne figurant pas dans ledit exploit d'assignation ;

Vidant sa saisine, font-ils valoir au surplus, le 9 mars 2017

dans la procédure RG n° 3408/2016, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a rendu un jugement entaché de nullité absolue parce que n'ayant pas compétence d'attribution pour connaître d'une contestation relative à la validité d'un contrat civil portant sur une vente immobilière au profit d'une personne non commerçante ou à prononcer la nullité d'un contrat civil portant sur une vente immobilière au profit d'une personne non commerçante a statué en ces termes :

« Par ces motifs

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Se déclare incompétent pour connaitre de la demande reconventionnelle de la SCI Comium real Estate sal au profit de la juridiction des référés de ce siège ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par elle ;
Déclare recevable l'action de Messieurs N'TCHOBO Anouman Robert et KONE Drissa, exercée en leur qualité de syndics de la liquidation de la société Comium ;

Les y dit bien fondés ;

Déclare inopposable à la masse des créanciers :

La remise de dette de la SCI « COMIUM » d'un montant d'un milliard cent cinquante-huit millions quatre cent quatre-vingt-trois mille deux cent vingt-cinq (1 158 483 225) francs CFA opérée par la convention de cession de dette du 14 décembre 2014 ;

Le paiement de la somme de cinq cent soixante millions (560 000 000) de francs CFA effectué par la société COMIUM-CI à la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL au titre des loyers de son siège social, au cours de la procédure de redressement judiciaire ;

Prononce la nullité de la vente portant sur l'immeuble objet du titre foncier n° 11 172 de la circonscription foncière de Bingerville faite au profit de la SCI « Comium Real Estate Sal » ;

En conséquence, condamne la SCI « Comium Real Estate Sal » au remboursement aux syndics de la liquidation les sommes suivantes cinq cent soixante millions neuf cent soixante et un mille (560 961 000) francs CFA correspondant aux loyers perçus ;

Trois cent soixante et un millions neuf cent soixante et un mille quarante-cinq (361 961 045) francs CFA ;

Ordonne l'annulation au livre foncier de l'inscription faite au profit de la SCI « COMIUM REAL ESTATE SAL » ;

Met les dépens de l'instance à la charge de la SCI « COMIUM REAL ESTATE SAL » et dit qu'ils seront distraits au profit de la SCPA KANGA-OLAYE & ASSOCIES, Avocats, aux offres de droit » ;

Ils font observer que cette décision a été rendue sur la base d'un exploit d'assignation irrégulier, en date du 10 Octobre 2016 du ministère de Maître BESSE Schadrack, Huissier de justice en ce sens qu'il est entaché de nullité, pour n'avoir pas obéi aux prescriptions des dispositions de l'article 255-6:

Ils poursuivent pour dire que la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL qui est une personne morale de droit privé, non commerçante, régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du code civil et ayant pour administrateur et représentant légal statutaire Monsieur HASSAN DHAINI, devait obligatoirement être assignée en la personne dudit représentant légal ;

Ils précisent au surplus qu'elle a été rendue sur la base d'un faux manifeste, l'exploit d'assignation en date du 10 Octobre 2016 du ministère de Maître BESSE Schadrack, Huissier de justice, mentionnant une identité inexacte, en lieu et place de celle de Monsieur Hassan DHAINI, à savoir celle de Mademoiselle KHRAIBANI SARA, qui n'a pas la qualité d'administrateur et de représentant légal de la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL ;

Ils font valoir que l'exploit d'assignation en date du 10 Octobre 2016 du ministère de Maître BESSE SCHADRACK, Huissier de justice, ayant servi de fondement à l'action de Messieurs N'TCHOBO ANOUMAN ROBERT et KONE DRISSA, n'ayant au demeurant pas qualité pour engager une action en nullité d'un contrat civil portant sur une vente immobilière auquel ils ne sont pas partie :

Cependant, ajoutent-ils les dispositions de l'article 146 alinéa 2 in fine de l'Acte Uniforme portant organisation des Procédures Collectives d'Apurement du Passif définissent clairement la mission des syndics de liquidation et limite leur capacité à agir en justice en ces termes :

Lorsque la liquidation des biens est prononcée sur conversion d'une procédure de redressement judiciaire / le syndic procède aux opérations de liquidation en même temps qu'il achève, le cas échéant, la vérification des créances et il établit l'ordre des créanciers, qu'il poursuit les actions introduites avant la décision d'ouverture de la procédure de liquidation des bien» :

Pour être un faux, vicie le jugement RG n°3408/2016 du 09 Mars 2017. Objet de la présente tierce opposition ;

Ils avancent, en outre, qu'il apparait que, c'est pour entraver une action en expulsion en perspective contre la société COMIUM, dont l'activité a pris fin par les effets de la décision prononçant la liquidation de ses biens sur conversion de la procédure de redressement judiciaire, que les syndics ont imaginé une procédure manifestement frauduleuse d'expropriation de la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL au mépris du simple bon sens et des dispositions impératives du code civil régissant la matière des contrats, de la vente et celle de la répétition de l'indu notamment les articles 1108 et suivants, en ce qui concerne les contrats, 1582 et suivants en ce qui concerne la vente et enfin 1235 et suivants du code civil s'agissant de la répétition de l'indu ;

En conséquence, soutiennent-ils, dans la mesure où le jugement RG n°3408/2016 du 09 Mars 2017 rendu par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, cause des graves préjudices aux tiers à la procédure à l'occasion de laquelle elle a été prononcée ;

Ils arguent que Monsieur HASSAN DHAINI, agissant en son nom propre mais aussi au nom et pour le compte de la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL, d'une part et d'autre part Messieurs Ali DALLOUL et NIZAR MOHSSEN DALLOUL au leur propres noms sont recevables et bien fondés en leur recours en tierce opposition du fait du préjudice causé à la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL, et à eux tous ;

Ils exposent au demeurant, que la tierce opposition a pour effet un nouvel examen de l'affaire ;

Elle ne profite aux parties condamnées dans le cas où l'objet du litige est indivisible » ;

Ils font observer qu'en application des dispositions procédurales susvisées, le Tribunal procédera à un nouvel examen de l'affaire aussi bien en la forme, qu'au fond :

Ainsi après avoir déclaré les tiers opposants bien fondés en leur recours prononcera l'annulation ou la rétractation du jugement RG n° 3408 en date du 09 Mars 2017 rendu par le Tribunal de commerce d'Abidjan :
Statuant à nouveau :

Principalement, déclarera le Tribunal de Commerce d'Abidjan incompétent d'attribution au profit du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau, en référence aux dispositions des articles 5 et 9 du code de procédure civile, commerciale et administrative, et 7 de la loi organique N°

2014-424 du 14 Juillet 2014 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce, modifiée par la loi organique n° 2016-11 du 13 Janvier 2016, pour connaître d'une contestation relative à la validité d'un contrat civil portant sur une vente immobilière au profit d'une personne non commerçante ou au prononcé de nullité d'un contrat civil portant sur une vente immobilière au profit d'une personne non commerçante ;

Subsidiairement, déclarera irrecevable l'action de Messieurs N'TCHOBO Anouman ROBERT et KONE Drissa, en référence aux dispositions de l'article 3 du code de procédure civile commerciale et administrative, 203 de l'Acte Uniforme du traité de l'OHADA relatif au Droit des Sociétés Commerciales, 146 alinéa 2 *in fine* de l'Acte Uniforme portant organisation des Procédures Collectives d'Apurement de Passif, 1165, 1166,1167 du code civil ;

Ils font valoir qu'une lecture attentive des prétentions de Messieurs ROBERT N'TCHOBO ANOUMAN et KONE DRISSA, contenues dans l'exploit d'assignation en date du 10 Octobre 2016 du ministère de Maitre BESSE SCHADRACK huissier de justice met en évidence des incongruités ainsi qu'on peut le lire:

Ils ont déclarés agir en qualité de syndics de la société COMIUM-CI, après le prononcé de la liquidation des biens de ladite société sur conversion d'une procédure de redressement judiciaire, ne leur offrant pas la possibilité d'engager une action en leur nom, ni pour le compte de ladite société, sinon celle de poursuivre les actions introduites avant la décision d'ouverture de la procédure de liquidation des biens, ainsi qu'il est dit aux dispositions de l'article 146 alinéas 2 *in fine* de l'Acte Uniforme portant organisation des Procédures Collectives d'Apurement de Passif.

- Tel que la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL, société civile non commerçante, présentée comme une filiale de la société COMIUM-CI-SA, abstraction faite des dispositions de l'article 179 de l'Acte Uniforme du traité de l'OHADA relatif au Droit des Sociétés Commerciales, définissant une société mère et une filiale, en ces termes :

« Une société est une société mère d'une autre société quand elle possède dans la seconde plus de la moitié du capital.

La seconde société est la filiale de la première. »

Ils objectent que la définition légale d'une filiale fait dire qu'il est incongru et léger d'affirmer, au surplus de mauvaise foi, qu'une société civile particulière constituée par des parts sociales de 1 000

000 *F CFA, partagées entre deux personnes physiques, en référence aux mentions relatives à l'identification de la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL, portées sur un exploit d'assignation, est la filiale d'une société commerciale qui* n'y détient aucune part sociale ;

Tel autre que « le prix de cession n'a jamais été payé, alors même que dans le pacte notarié de vente par « COMIUM COTE D'IVOIRE SA » au profit de la « SCI COMIUM REAL ESTATE SA », en date du 04 Janvier 2008 qui est un acte authentique *« fait pleine foi de la convention qu'il renferme entre les parties contractantes et leurs héritiers ou ayant cause »* jusqu'à inscription en faux, suivant l'article 1319 du code civil ;

Ils précisent que cet acte mentionnant au paragraphe relatif au prix «Lequel prix, *l'acquéreur* va payer dès avant ce jour, en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, directement au vendeur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance entière, définitive et sans réserve » ;

Qu'il est malveillant, en dehors d'une plainte pénale pour faux incriminant un acte notarié, d'affirmer le contraire de ce que cet acte renferme, en se bornant à affirmer :

« Que l'acte de vente fixe le prix de vente à 1.825.460.000 F CFA et que l'acte de vente mentionne que ce prix a été entièrement payé par l'acquéreur ;

Cependant, qu'il résulte de l'analyse des documents mis à la disposition des syndics dans le cadre de l'inventaire des biens de la société COMIUM-CI, qu'il n'existe dans la comptabilité de la société COMIUM-CI, aucune trace du paiement du prix de vente de l'immeuble susvisé »

Une telle allégation, font-ils remarquer, est contraire au bon sens, selon lequel on peut affirmer l'existence d'une chose vue et non l'inexistence d'une chose qui n'a pas été vue ;

Selon eux, la logique est qu'une chose qui a été vue existe nécessairement, cependant une chose qui n'a pas été vue, n'est pas forcement inexistante ;

N'avoir pas vu la trace d'un paiement parce que l'on a tout simplement mal regardé ou que l'est de mauvaise foi, ne signifie nullement pas que le paiement n'existe, surtout qu'il est reconnu par le bénéficiaire dudit paiement ;

Tel que le prononcé du redressement judiciaire, par un jugement contradictoire RG N° 798/2013 avec la fixation provisoire de la date de cessation de paiement au 23 Octobre 2013, et une affirmation implicite d'une fraude commise au préjudice des créanciers de la masse à

l'occasion d'une vente effectuée cinq ans plutôt ;

Une affirmation d'une fraude au préjudice de la masse des créanciers par le non-paiement du prix d'une vente, est incongrue dans la mesure où la vente n'est pas concomitante à la procédure collective d'apurement du passif et remonte à plusieurs années, soit cinq ans, avant ladite procédure ;

A supposé qu'il se soit agi d'une vente commerciale, alors qu'il s'agit d'une vente civile, la prescription de toute action serait acquise, en application des dispositions de l'article 301 de l'Acte Uniforme du traité de l'OHADA relatif au Droit Commercial Général ;

De sorte que la société COMIUM-CI-SA ne serait plus admise à introduire une action fondée sur le non-paiement du prix de la vente ;

Enfin tel qu'une déclaration d'inopposabilité d'actes, par une référence faite à une convention de remise de dette, en date du 14 Décembre 2014, déclaré passée entre la société dite C- MOBILE GROUP HOLDING et sa filiale COMIUM-CI, à laquelle la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL est totalement étrangère :

Avec des amalgames pour justifier l'intégration d'une action en rapport avec cette convention à une action en nullité d'une vente civile, alors qu'il apparait clairement qu'il n'y a aucun rapport entre elles et il s'agit :

D'une part, la vente intervenue le 04 Janvier 2008, entre COMIUM-CI-SA et la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL, en vertu des dispositions des articles 1582 et suivants du code civil.

Et d'autre part, une convention de remise de dette d'un montant de 26.779.117.701 F CFA ; Le 14 Décembre 2014 entre la société C- MOBILE GROUP HOLDING LIMITED et la Société COMIUM-CI-SA, conformément aux dispositions des articles l282 et suivants du code civil ;

Qu'à l'analyse, la convention de remise de dette en date du 14 Décembre 2014, intervenue six ans après la vente et six ans après la conclusion d'un contrat de bail commercial entre la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL et la société COMIUM-CI-SA, rendant la seconde nommée débitrice de loyers à l'égard de la première nommée :

Profite à la société COMIUM-CI-SA, qui en est la bénéficiaire puisqu'il s'agit de lui faire grâce de certaines de ses dettes, par la renonciation à des créances à son égard, de sorte qu'une action en inopposabilité d'un acte qui ne lui nuit pas

mais qui lui profite, est un paradoxe, pour dépasser l'entendement, action au demeurant irrecevable pour défaut d'intérêt légitime à agir ;

Ils expliquent que les observations ci-dessus ont pour but de mettre le doigt sur la vanité des prétentions, émanant de plaideurs de mauvaise foi, et tendent à écarter toute idée selon laquelle les demandeurs à enlever la tierce oppositions fuient le fond du débat, en se retranchant derrière une exception d'incompétence d'attribution et une exception d'irrecevabilité de l'action.

Ils suggèrent qu'en constatant toute absence de lien entre l'action en inopposabilité d'actes avec celle en nullité d'une vente immobilière, le Tribunal admettra que l'action des syndics procède de la pure diversion ;

Ils font observer que le tribunal constatera son incompétence d'attribution dans la mesure où ladite action n'est pas une action rentrant dans le cadre d'une procédure d'apurement de passif, la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL, n'étant pas concernée par une telle procédure ;

Dans l'exploit indiquent-ils, il s'agit, d'une action relative au prononcé d'une vente civile immobilière, ne rentrant pas dans la compétence d'attribution du Tribunal de Commerce, de sorte que le jugement entrepris doit être rétracté ;

Ils expliquent que, conformément aux dispositions des articles 1165, 1166 et 1167 du code civil, par dérogation au principe de l'effet relatif des conventions, la possibilité est offerte aux créanciers d'un débiteur d'exercer tous les droits et actions dudit débiteur :

Ils précisent que les créanciers peuvent, en leur nom personnel, attaquer les actes faits par le débiteur en fraude de leurs droits ;

Dans le cas qui est spécifique de l'espèce particularisent ils, il apparait que le Tribunal a fixé la date de cessation de paiements de la société COMIUM-CI-SA, au 23 Octobre 2013, soit six ans après la vente :

Selon eux, il ne peut être soutenu que c'est en fraude des droits des créanciers de la masse qu'une vente est intervenue le 04 Janvier 2008, entre la société COMIUM-ci-SA et la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL ;

Au surplus expliquent-ils, l'action n'est pas introduite par les créanciers, Messieurs N'TCHOBO ANOUMAN ROBERT et KONE DRISSA, déclarant agir es qualité de syndics de la liquidation « COMIUM-CI » or en application des dispositions de l'article 203 de l'Acte Uniforme relatif au Droit des

Sociétés et GIE, ils ne peuvent pas agir en représentation de la société COMIUM-CI-SA, pour intenter des actions en son nom et pour son compte ;

Ils ponctuent que, lorsque la liquidation intervient dans le cadre des dispositions de l'Acte Uniforme portant organisation des Procédures Collectives d'Apurement du Passif, il n'y a que les dispositions des articles 146 alinéas 2 et 148 et suivant de l'Acte Uniforme susvisé qui sont applicables, de sorte que, Messieurs N'TCHOBO ANOUMAN ROBERT et KONE DRISSA, déclarant agir es qualité de syndics de la liquidation « COMIUM-CI », sont irrecevables en leur action en nullité d'une vente civile, au demeurant parfaite et non entaché d'aucun vice en référence aux dispositions des articles 1108,1582 et suivants du code civil ;

Par ailleurs, il résulte de toute chose que Messieurs N'TCHOBO ANOUMAN ROBERT et KONE DRISSA, déclarant agir es qualité de syndics de la liquidation « COMIUM-CI, ne justifient d'aucun intérêt juridiquement protégé direct et personnel à demander que soit déclarée inopposable à la masse des créanciers une remise de dette qui profite à cette masse des créanciers et à la société COMIUM-CI-SA ;

Au demeurant, concluent-ils, les loyers étant dus à la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL, en vertu d'un contrat de bail commercial, qui fait la loi des parties en vertu de l'article 1134 du code civil, ne peuvent donner lieu à un remboursement ou une répétition, pour ne pas être un indu ce d'autant que sur ce point en vertu des dispositions de l'article 1235 du code civil :

«Tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition » ;

En conséquence, les syndics sont irrecevables à demander le remboursement de ce qui a été payé de bonne foi par la société COMIUM-CI-SA à la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL, en règlement de sa dette locative ;

Ils ponctuent qu'ils sollicitent le tribunal pour faire droit à leur demande tout en prononçant l'exécution provisoire de la décision à intervenir eu égard à l'urgence et ce nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

Les Syndics de la liquidation soulèvent in limine litis l'incompétence du tribunal de commerce d'Abidjan à connaître et à statuer sur la demande en tierce opposition, dans la mesure où la Cour d'Appel d'Abidjan saisie de la même demande d'une part, suivant exploit d'huissier en date du 11 janvier 2018 et que d'autre part la Cour d'Appel d'Abidjan saisi d'un d'appel formé contre le jugement attaqué

à présent en tierce opposition, a déjà rendu une décision, un arrêt d'irrecevabilité dudit appel le 29 décembre 2017 ;

Seule la cour d'Appel d'Abidjan pouvait être saisie d'une action en tierce opposition contre l'arrêt du 29 décembre 2017 rendu sur appel du jugement à présent attaqué ;

Messieurs N'TCHOBO Anouman Robert et KONE Drissa soulèvent également l'irrecevabilité de la présente action pour défaut de qualité et d'intérêt à agir des demandeurs au procès en application combinée des dispositions des articles 3 et 187 du code de procédure civile ;

En effet, Hassan DHAINI, Ali DALLOUL et Nizar Mohssen DALLOUL ainsi que la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL n'ont pas la qualité de tiers et ne peuvent justifier d'intérêt personnel et direct pour agir en justice en vue de solliciter la rétraction du jugement attaqué dans le cadre de la présente procédure en tierce opposition ;

Ils rappellent que la Société COMIUM COTE D'IVOIRE est une Société de téléphonie mobile créée en 2007 sous la forme de Société Anonyme et connue en son temps sous la dénomination commerciale de « KOZ » ;

Filiale d'un groupe dénommé COMIUM GROUPE HOLDING LTD, la Société COMIUM COTE D'IVOIRE a exploité ses activités sans trop grandes difficultés jusqu'en 2011, période à partir de laquelle la Société COMIUM COTE D'IVOIRE va être confrontée à des difficultés économiques graves qui vont amener le Tribunal de Commerce d'Abidjan à se saisir d'office du dossier COMIUM en application de l'article 29 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des Procédures Collectives d'Apurement du Passif ;

A partir du 21 Mai 2013, la procédure ouverte devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en application de l'article 29 de l'Acte Uniforme OHADA portant organisation des Procédures Collectives d'Apurement du Passif susvisé, donnera lieu à trois (03) décisions à savoir :

Le jugement n° 798 du 03 Avril 2014 par lequel le Tribunal de Commerce d'Abidjan ordonne une expertise comptable à l'effet de recueillir tous renseignements et établir un rapport sur la situation économique et financière réelle de la Société COMIUM COTE D'IVOIRE *(Pièce n° 2)* ;

Le jugement n° 798/2013 du 23 Avril 2015 par lequel le Tribunal de Commerce d'Abidjan a prononcé le redressement judiciaire de la Société COMIUM COTE D'IVOIRE et a nommé Messieurs N'TCHOBO Robert et Drissa KONE, en qualité de Syndics pour assister la Société COMIUM COTE D'IVOIRE à l'établissement d'un concordat

de redressement en vue de le faire voter par les créanciers *(Pièce n° 3)* ;

Le jugement n° 798/2013 du 09 Juin 2016 par lequel le Tribunal de Commerce d'Abidjan constate que la Société COMIUM COTE D'IVOIRE n'est pas en mesure de proposer un concordat de redressement et en conséquence, le Tribunal a converti le redressement judiciaire de la société COMIUM COTE D'IVOIRE en liquidation des biens ;

Le Tribunal a désigné Messieurs N'TCHOBO Robert et KONE Drissa pour procéder aux opérations de la liquidation de COMIUM COTE D'IVOIRE ;

C'est à partir de la dernière décision de mise en liquidation de COMIUM COTE D'IVOIRE que vont naître les problèmes et difficultés à l'origine de ce litige ;

En leur qualité de syndics, ils ont entamé leur mission à la suite du jugement du 09 Juin 2016 en vue d'organiser et de procéder aux opérations de liquidation de la Société COMIUM COTE D'IVOIRE ;

Que pour y procéder, les Syndics ont demandé à la Direction Générale de COMIUM COTE D'IVOIRE de bien vouloir produire un certain nombre de documents comptables concernant la Société ;

Il s'agit notamment :

- des statuts de la Société COMIUM COTE D'IVOIRE ;

- le Registre de commerce ;

- la déclaration fiscale d'existence (DFE) ;

- les grands livres de la Société de 2008 à Avril 2016 ;

- la liste des comptes bancaires ;

- la situation de la trésorerie ;

- l'état des créances de la Société au 30 Avril 2016 ;

- l'état des dettes de la Société au 30 Avril 2016 ;

- la situation des actifs de la Société au 30 Avril 2016 ;

- l'effectif de la Société au 30 Avril 2016 ;

- la situation des arriérés de salaires au 30 Avril 2016 ;

- la masse salariale mensuelle ;

- les livres de paie des douze derniers mois à compter d'avril 2016 ;

- les preuves de règlement de l'acquisition par COMIUM REAL STATE, de l'ensemble immobilier abritant le siège de COMIUM-CI ;

Il convient de préciser que les dirigeants de la Société COMIUM COTE D'IVOIRE, notamment le Directeur Général et bien d'autres cadres avaient quitté la Côte d'Ivoire dès les jours et heures qui ont suivi la décision du gouvernement ordonnant le retrait de la licence d'exploitation de la téléphonie mobile octroyée à la Société COMIUM COTE D'IVOIRE ;

C'est d'ailleurs dans ces circonstances que le Tribunal a été amené à prononcer la liquidation de la Société COMIUM COTE D'IVOIRE ;

Dans le cadre de leur mission, les Syndics ont constaté un certain nombre de transactions et d'actes passés par la Société COMIUM COTE D'IVOIRE pendant la période suspecte et qui nécessitaient d'être justifiés dans l'intérêt de la masse des créanciers ;

Il s'agit notamment d'une transaction conclue entre la Société COMIUM COTE D'IVOIRE et la SCI COMIUM REAL ESTATE aux termes de laquelle, la Société COMIUM COTE D'IVOIRE cédait à la SCI COMIUM REAL ESTATE, l'ensemble de ses droits sur l'immeuble que la Société COMIUM COTE D'IVOIRE avait acheté quelques années avant et qui abritait le siège social et les activités de COMIUM COTE D'IVOIRE ;

Il apparaissait, en effet, que la SCI COMIUM REAL ESTATE n'a pas payé le prix de la vente de l'immeuble à la Société COMIUM COTE D'IVOIRE et qu'au surplus, la Société COMIUM COTE D'IVOIRE a consenti une remise de cette dette au profit de la SCI COMIUM REAL ESTATE ;

Les Syndics ont alors demandé aux dirigeants de la Société COMIUM COTE D'IVOIRE de bien vouloir fournir les preuves de ces différentes transactions notamment *« les preuves du règlement de l'acquisition par COMIUM REAL ESTATE de l'ensemble immobilier abritant le siège de COMIUM COTE D'IVOIRE » ;*

Cette question fondamentale posée par les Syndics et à laquelle les dirigeants de COMIUM COTE D'IVOIRE et les dirigeants de la SCI COMIUM REAL ESTATE n'avaient aucune réponse, est à l'origine du différend qui oppose les parties dans le cadre de la présente procédure ;

Ils soutiennent que pour empêcher les Syndics de réaliser leur mission, la SCI COMIUM REAL ESTATE a fait délaisser, contre toute attente, aux Syndics, deux (02) exploits d'huissier le 05 Août 2016, à savoir :

une mise en demeure de payer la somme totale de 3.502.000.000 F CFA qui représenterait les arriérés de loyers échus et impayés allant de Janvier 2008 à Janvier 2015, résultant du bail commercial conclu les 5 Janvier et 11 Février 2008 entre la SCI « COMIUM REAL ESTATE SAL » et la Société COMIUM- CI *(pièce n° 5)* ;

- une mise en demeure d'avoir à mettre fin au bail ;

- ainsi disent-ils, le 07 Septembre 2016, la SCI « COMIUM REAL ESTATE SAL » leur a fait délaisser, à nouveau, deux autres exploits d'huissier notamment :
un commandement de payer la somme totale de 1.059.530.000 F CFA ;

- un congé de résiliation de bail invitant les Syndics de la Société COMIUM-CI à libérer son siège social de ses biens et de tous occupants de son chef au plus tard le 09 Octobre 2016, faute de quoi elle y serait contrainte par toutes les voies de droit ;

Ils rappellent que tous ces actes susvisés ont tous été diligentés à la requête de « la SCI COMIUM REAL ESTATE, dont le siège social est fixé à Abidjan-Marcory boulevard Giscard d'Estaing (VGE) rue des lumières, 11 BP 2591 Abidjan 11, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Mademoiselle KHRAIBANI Sara, demeurant en cette qualité au siège de ladite Société » ;

Ils poursuivent pour dire qu'à la requête des Syndics, une protestation à congé a été délaissée le 21 Septembre 2016 à la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL ;

Ils ajoutent que dans cet acte de protestation susvisé, les Syndics ont demandé à nouveau à la SCI COMIUM REAL ESTATE de fournir le justificatif du paiement du prix de vente de l'immeuble dont la SCI COMIUM REAL ESTATE revendique la propriété ;

Face au silence de Mademoiselle KHRABANI Sara qui se trouvait dans l'incapacité de fournir lesdits justificatifs, Monsieur N'TCHOBO Robert a adressé en sa qualité de Syndic, un courrier électronique le 06 Octobre 2016 à Monsieur HASSAN DHAINI, Directeur Général de la Société COMIUM COTE D'IVOIRE, en vue de réclamer un certain nombre de pièces :

En effet, Monsieur HASSAN DHAINI, Directeur Général de COMIUM COTE D'IVOIRE, avait quitté Abidjan dès que le gouvernement ivoirien a pris la décision de retirer la licence d'exploitation de la téléphonie mobile à la Société COMIUM COTE D'IVOIRE, font-ils observer ;

Toutefois, les Syndics ont maintenu le contact avec ce dernier à travers les entretiens téléphoniques et c'est à la suite d'un de leurs entretiens téléphoniques que l'expert N'TCHOBO a adressé à Monsieur HASSAN DHAINI le courriel du 06 Octobre 2016 susvisé ;

Ils soutiennent fermement que Monsieur Hassan DHAINI a été très sincère et explicite dans son courriel et dans ces propos en leur suggérant de bien vouloir « adresser un courriel officiel... à la direction de la société COMIUM REAL ESTATE » parce que selon lui, la direction de COMIUM CÔTE D'IVOIRE ne fait pas partie de la SCI COMIUM REAL ESTATE et que personne n'intervient dans le travail de l'autre ;

Ils précisent qu'en conséquence du tout, ils ont adressé un courrier le 10 octobre 2016 à Mademoiselle KHRAIBANI Sara, Directrice de la SCI COMIUM REAL ESTATE remis le 11 octobre 2016 suivant un exploit d'huissier pour obtenir l'ensemble des pièces justificatives du prix du bien immobilier abritant le siège de COMIUM CÔTE D'IVOIRE ;

Ils ajoutent pour dire que bien réceptionné, ce courrier n'a fait l'objet d'aucune réponse ;

C'est donc dans ces circonstances, justifient-ils, qu'ils ont été en justice pour les raisons d'inopposabilité à la masse des créanciers d'actes passés ou conclus par la liquidée pendant la période suspecte préalablement au prononcé du jugement objet de ce recours ;

Ils n'avaient pas demandé au tribunal de constater que le prix de vente de l'immeuble dont s'agit n'avait pas été acquitté par la SCI COMIUM REAL ESTATE de sorte que la vente en question n'était que fictive ;

Ils indiquent que le tribunal a fait droit à la demande le 9 mars 2017 dans la procédure RG n° 3408/2016 ;

Ils expliquent au demeurant, qu'appel a été interjeté aux poursuites et diligences de Mademoiselle KHRAIBANI Sara sa gérante, par l'organe de son Avocat-Conseil Maître TRAORE Moussa consécutivement à la signification le 15 juin 2017 ;

Ils rapportent que la cause avait été fixée à l'audience du 28 juillet 2017, mais advenue cette audience, le dossier a été

renvoyé à l'audience du 20 octobre 2017 ;

Toutefois, font-ils observer, le 25 septembre 2017, et contre toute attente un second acte d'appel leur a été signifié ainsi intitulé « acte d'appel valant conclusions en annulation d'un jugement pour incompétence d'attribution et pour violation de règles procédurales d'ordre public » par le bais de Maître Touré Kadidia et aux poursuites et diligences de Monsieur Hassan DHAINI représentant légal de la SCI COMIUM ESTATE ;

En outre, poursuivent-ils par un exploit du 23 octobre 2017, le premier Conseil, Maître TRAORE Moussa, s'est vu instruit de se déporter de la cause ;

Ils précisent que dès lors ce dernier a introduit une demande de désistement d'instance dont la Cour d'Appel a pris acte le 28 décembre 2017 ;

Ils font constater que la SCI COMIUM REAL ESTATE a manifestement pris la décision de multiplier les procédures avec son nouveau conseil de sorte que les 3 et 4 janvier 2018, Messieurs Hassan DHAINI, ALI DALLOUL et Nizar Mohssen DALLOUL et la SCI COMIUM REAL ESTATE par le canal de leur conseil, les ont assignés avec Mademoiselle KHRAIBANI Sara en tierce opposition devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Ils exposent que les mêmes demandeurs ont initié d'autres procédures telles qu'une assignation en référé devant cette même juridiction pour obtenir une suspension du jugement du 9 mars 2017, naturellement, ils n'ont pas prospéré, en outre, ils font l'objet par un exploit du 11 janvier 2018 d'une assignation devant la cour d'Appel pour une intervention volontaire ;

Ils terminent en disant qu'à la même date du 11 janvier 2018, ils ont été assignés devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan « en déclaration d'inopposabilité d'une décision de justice rendue en fraude d'un droit de propriété, en déguerpissement et en paiement de dommages-intérêts »

Ils arguent l'incompétence du Tribunal de Commerce d'Abidjan et l'irrecevabilité de l'action en tierce opposition ;

Ils expliquent qu'en application des articles 187 et 190 du code de procédure civile, commerciale et administrative les demandeurs doivent justifier que leur action remplit les conditions fixées par l'article 3 du même code or ils ne remplissent nullement celles-ci ;

Ils font valoir que les demandeurs, en date du 26 décembre 2017, ont initié une action en intervention volontaire dans

devant la Cour d'Appel ;

Ils rapportent que pour leur assignation datée du 25 septembre 2017, la Cour d'Appel l'a déclarée irrecevable pour être intervenue tardivement ;

Or précisent-ils, l'action en intervention volontaire parce que tiers au jugement du 9 mars 2017, tel que soutenu par les demandeurs en la tierce opposition est encore pendante devant la Cour d'Appel ;

Ils ponctuent qu'au regard de tout ce qui précède, ils sollicitent du tribunal de faire droit à leurs demandes dont l'incompétence du tribunal pour connaître du contentieux, le cas échéant l'irrecevabilité de l'action des demandeurs à la tierce opposition et subsidiairement, les déclarer mal fondés en leurs action et les en débouter sans oublier de les condamner aux dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA KANGA-OLAYE & Associés aux offres de droit ;

Le dossier de la procédure a été communiqué au Ministère public aux fins de ces conclusions écrites ;

Il a opiné ainsi qu'il suit « attendu qu'après examen tant en la forme qu'au fond, la procédure n'appelle aucune observation particulière de la part du Ministère Public ;

PAR CES MOTIFS :

Conclut qu'il plaise au tribunal apprécier les prétentions des parties et rendre la décision qui s'impose. » ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le Ministère Public qui a reçu communication du dossier de la procédure a conclu ;

Messieurs N'TCHOBO Anouman Robert et KONE Drissa ont été représentés à l'audience et ont versé des conclusions au dossier de la procédure ;

En revanche, Mademoiselle KHRAIBANI Sara qui n'a pas été assignée à sa personne mais à District, n'a ni comparu ni été représentée tout comme aucune écriture n'a été de sa part versée au dossier de la procédure ;

Il échet de statuer par défaut à son égard et contradictoirement à l'égard de toutes les autres parties à l'instance ;

Sur le sursis à statuer

Il est constant comme résultant des pièces du dossier et des déclarations de Messieurs N'TCHOBO Anouman Robert et KONE Drissa que le 11 janvier 2018, Messieurs Hassan DHAINI, Ali DALLOUL, Nizar Mohssen DALLOUL et la SCI COMIUM REAL ESTATE SAL, demandeurs à la présente instance ont saisi la Cour d'Appel d'Abidjan d'une action en intervention volontaire et que cette instance est encore pendante devant ladite juridiction ;

La procédure pendante devant la Cour d'Appel peut avoir une incidence sur celle pendante devant le Tribunal de céans, en ce que c'est l'annulation du jugement rendu par le tribunal le 09 mars 2017 dans la procédure RG N°3408/2018 qui est sollicitée ;

Il sied pour une bonne administration de la justice et pour éviter une contrariété de décisions de sursoir à statuer sur le mérite de l'action en attendant que la Cour d'Appel d'Abidjan vide sa saisine ;

Sur les dépens

En l'état, le tribunal n'a pas encore vidé sa saisine ;

Il échet de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de mademoiselle KHRAIBANI Sara et contradictoirement à l'égard des autres parties à l'instance et en premier ressort ;

Avant Dire Droit :

Sursoit à statuer sur le mérite de l'action en tierce opposition en attendant que la Cour d'Appel d'Abidjan vide sa saisine ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 20 JUIL 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 144 F° 57
N° 1299 Bord. 1087 16
REÇU: GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
LE PRESIDENT