

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°752/2019
N°863/2019

JUGEMENT ADD CONTRADICTOIRE
DU 24/04/2019

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
AMER ET FILS

(Cabinet BEUGRE ADOU MARCEL)

ET

LES AYANTS - DROIT DE FEU
AJAVON AMAN SAMUEL à savoir :

- 1-Monsieur AJAVON HANZEHO
- 2-Madame AJAVON GISELE
PASCALE
- 3- Madame AJAVON VIRGINIA
EMILIE
- 4- Madame AJAVON ATHALE
EVELYNE
- 5- Monsieur AJAVON YVES
- 6- Monsieur AJAVON DIEUDONNE
- 7- Mademoiselle DAPLE KATIA
CHRISTELLE
- 8- Mademoiselle CAMARA
SALIMATA
- 9- Monsieur AJAVON FABRICE
STEPHANE
- 10- Monsieur AJAVON MAX
- 11- Madame AJAVON DEHEME
IRMINE
- 12- Monsieur AJAVON DJE
KOUASSI STEPHANE
- 13- Madame NEKE ESTELLE
- 14- Monsieur AJAVON FRANCIS
- 15- Monsieur AJAVON ALFRED

(Maître COULIBALY SOUNGALO)

C/

- 1-LA SOCIETE SAAD ELECTRIQUE
- 2-LA SOCIETE CAR SERVICE
- 3-SOCIETE COOL SERVICE

DECISION
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vingt-quatre Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO, BERET ADAM'S et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**
Greffier ;

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

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AMER ET FILS dite SCI AMER ET FILS, société civile particulière, au capital de 1.000.000FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Treichville zone 3, rue des pêcheurs, 01 BP 3016 Abidjan 01, agissant par le canal de son représentant légal, Monsieur **AMER MOHAMED,** gérant de ladite société, demeurant es qualité audit siège ;
Laquelle fait élection de domicile au Cabinet **BEUGRE ADOU MARCEL,** Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, plateau, Angle Boulevard Angoulvant, rue du docteur crozet, immeuble crozet, rez-de-chaussée, porte 02, 25 BP 1697 Abidjan 25, Tel : 20 22 73 11 ;

ET

Les Ayants-Droit de feu AJAVON AMAN SAMUEL à savoir :

1-Monsieur AJAVON HANZEHO, né le 31 décembre 1974 à Kragbalié / Gagnoa, de nationalité ivoirienne, commercial, domicilié à Abidjan Marcory ;

2-Madame AJAVON GISELE PASCALE, née le 21 mai 1970 à Dabou, de nationalité ivoirienne, agent commercial, domiciliée à Abidjan Cocody Angré;

3- Madame AJAVON VIRGINIA EMILIE, née le 16 septembre 1992 à Vavoua, de nationalité ivoirienne, aide-soignante, domiciliée à Gagnoa;

4- Madame AJAVON ATHALE EVELYNE, née le 02 septembre 1977 à Gagnoa, de nationalité ivoirienne, agent de santé, domiciliée à Paris;

5- Monsieur AJAVON YVES, né le 29 décembre 1980 à

Ordonne la jonction des procédures inscrites au rôle général N°0752/2019 et N°0863/2019 ;

AVANT DIRE-DROIT

Ordonne le sursis à statuer dans la présente cause, jusqu'à la production de l'Arrêt de la Cour d'Appel d'Abidjan tranchant le contentieux relatif à l'annulation de la convention de cession des immeubles litigieux au profit de la SCI AMER et FILS ;

Ordonne le dépôt du dossier au greffe jusqu'à la production de ladite décision ;

Réserve les dépens.

Dodougnoa, de nationalité ivoirienne, commercial, domicilié à Gagnoa;

6- Monsieur AJAVON DIEUDONNE, né le 08 Février 1988 à Gagnoa, de nationalité ivoirienne, Etudiant, domicilié à Abidjan Cocody Riviera;

7- Mademoiselle DAPLE KATIA CHRISTELLE, née le 09 décembre 1993 à Gbigbikou/Ouragahio, de nationalité ivoirienne, couturière, domiciliée à Gagnoa;

8- Mademoiselle CAMARA SALIMATA, née le 21 Octobre 1998 à Digbeugnoa/Gagnoa, de nationalité ivoirienne, élève, domiciliée à Gagnoa, assistée de sa tutrice légale AJAVON GISELE PASCALE, née le 21 mai 1970 à Dabou, de nationalité ivoirienne, agent commercial, domiciliée à Abidjan Cocody Angré ;

9- Monsieur AJAVON FABRICE STEPHANE, né le 11 juin 1978 à Gagnoa, de nationalité ivoirienne, éleveur, domicilié à Gagnoa;

10- Monsieur AJAVON MAX, né le 24 novembre 1966 à zegrépa / Ouragahio, de nationalité ivoirienne, homme d'affaire, domicilié à Abidjan;

11- Madame AJAVON DEHEME IRMINE, née le 24 décembre 1992 à Beliehoa/Guiberoua, de nationalité ivoirienne, élève, domiciliée à Gagnoa,

12- Monsieur AJAVON DJE KOUASSI STEPHANE, né le 28 décembre 1987 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, cultivateur, domiciliée à Aboisso;

13- Madame NEKE ESTELLE, née le 1^{er} janvier 1980 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, couturière, domiciliée à Abidjan;

14- Monsieur AJAVON FRANCIS, né le 15 janvier 1956 à Grand-Bassam, de nationalité ivoirienne, sans emploi, domicilié aux Etats Unis d'Amérique ;

15- Monsieur AJAVON ALFRED, né le 30 décembre 1968 à Diabouo/Gagnoa, de nationalité ivoirienne, artiste, domicilié à Gagnoa;

Lesquels font élection de domicile au Cabinet de Maître COULIBALY SOUNGALO, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, plateau, indenié, rue toussaint Louverture, derrière la polyclique indenié, immeuble N'Galiema Resort Club, rez-de-chaussée, porte A-02, 04 BP 2192 Abidjan 04, Tel : 20 22 73 54 ;

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;

1-LA SOCIETE SAAD ELECTRIQUE, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1.000.000 FCFA, sise à Abidjan Treichville zone 2C, boulevard de Marseille, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur SAAD CHADI, son gérant, en ses bureaux ;

2-LA SOCIETE CAR SERVICE, société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 FCFA, sise à Abidjan Treichville zone 2C, boulevard de Marseille, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur MADY TONY, son gérant, en ses bureaux ;

3-SOCIETE COOL SERVICES, sise à Abidjan Treichville zone 2C, boulevard de Marseille, 11 BP 1929 Abidjan 11, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur MADY TONY, son gérant, en ses bureaux ;

Défenderesses;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 13 Mars 2019, la cause a été appelée à cette date;

La jonction des procédures RG N° 752/2019 et RG N° 863/2019 a été ordonnée puis la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 Avril 2019;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Oùï 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 du 25 Février 2019, la Société AMER et FILS dite SCI AMER et FILS a fait servir assignation aux sociétés SAAD ELECTRIQUE, CAR SERVICES et COOL SERVICES, d'avoir à comparaitre, le 13 Mars 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Constaté qu'elle a donné congé aux défenderesses d'avoir libérer les lieux loués ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- Ordonner leur expulsion des lieux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

Au soutien de son action, la SCI AMER et FILS expose qu'elle est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Abidjan Treichville, Zone 4 2c de l'île de Petit Bassam, dont les caractéristiques suivent :

- Un terrain bâti formant le tiers des lots 20, 21 et 22 d'une superficie de 1677 m2, objet du titre foncier N°5329 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville/Treichville ;
- Un terrain bâti, formant les 2/3 des lots 22 et 23, d'une superficie de 616 m2, objet du titre foncier sus indiqué ;

Il affirme que les défenderesses ont entrepris d'occuper ces bâtiments, en vertu d'un contrat de bail qu'elles auraient conclu avec les ayants droit de feu AJAVON Amand Samuel, les précédents bailleurs ;

Toutefois, elle soutient que par courrier du 14 Avril 2014 notifié par voie d'huissier de Justice, elle les a informées de ce qu'elle était devenue propriétaire des parcelles de terrain en cause ;

La SCI AMER et FILS fait noter qu'en cette qualité de propriétaire, elle leur a donné congé, par exploit du 28 Avril 2014, d'avoir à libérer les lieux susdits dans un délai de 6 mois, en vue de les démolir pour les reconstruire ;

Selon elle, bien que n'ayant pas protesté contre ce congé, les défenderesses continuent de se maintenir dans les lieux dont s'agit ;

Elle fait valoir, que cette attitude est constitutive d'une

résistance abusive ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de constater la résiliation du contrat de bail la liant aux sociétés SAAD ELECTRIQUE, CAR SERVICES et COOL SERVICES, et d'ordonner leur expulsion des terrains bâtis sus désignés, qu'elles occupent tant leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

Les défenderesses, assignées à leurs personnes, n'ont pas conclu ;

Pour leur part, les ayants-droit de feu AJAVON Amand Samuel sont, par exploit du 05 Mars 2019, intervenus volontairement dans la présente cause ;

Au soutien de leur intervention volontaire, ils révèlent que la SCI AMER et FILS, a déjà initié la présente action, devant la juridiction de céans ;

Ils soutiennent, que pour s'y opposer, ils étaient intervenus volontairement lors de cette instance, à l'effet de solliciter le renvoi de l'affaire devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, qui était saisi d'une demande en annulation de la convention de cession immobilière, par laquelle ils prétendent avoir cédé les immeubles objet du litige à la SCI AMER et FILS ;

Ils font noter, que la juridiction de céans a fait droit à leur demande, en renvoyant la cause devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, en raison d'un lien de connexité ;

Toutefois, ils relèvent que cette juridiction, vidant sa saisine sur le contentieux en annulation dont elle était saisie, a déclaré leur action irrecevable pour défaut de qualité pour agir, par jugement RG N°1041 CIV 3F rendu le 03 Juillet 2017 ;

Ils font observer, que par exploit du 05 Mars 2019, ils ont interjeté appel de ce jugement devant la Cour d'Appel d'Abidjan, laquelle juridiction, demeure à ce jour saisie de ce contentieux ;

Dans ces conditions, il prie la juridiction de céans, de déclarer l'action irrecevable pour autorité de la chose jugée, motif pris de ce qu'elle a déjà renvoyé la cause devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

A défaut, il la prie de renvoyer l'affaire devant la Cour d'Appel d'Abidjan, en raison d'un lien de connexité ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur la jonction des procédures

L'article 117 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *L'exception de connexité a pour but le renvoi de l'affaire et sa jonction avec une autre instance déjà pendante soit devant la même juridiction, soit devant une autre, lorsque les deux affaires présentent entre elles un rapport tel qu'il paraît nécessaire, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, qu'une seule décision intervienne sur les deux contestations* » ;

En l'espèce, les procédures inscrites au rôle général N°0752/2019 et N°0863/2019 présentent entre elles un lien de connexité, tel que dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner leur jonction à l'effet de rendre une seule et même décision ;

Sur le caractère de la décision

Les sociétés SAAD ELECTRIQUE, CAR SERVICES, ainsi que les ayants droit de feu AJAVON Aman Samuel ont eu connaissance de la procédure ;

Il convient donc 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur l'exception de sursis à statuer

Se prévalant de la qualité de propriétaire des immeubles litigieux, la SCI AMER et FILS a donné congé aux sociétés SAAD ELECTRIQUE, CAR SERVICES et COOL SERVICES, d'avoir à libérer les lieux loués ;

Cependant, il ressort de l'exploit d'appel du 05 Mars 2018, que

les ayants-droit de feu AJAVON Aman Samuel ont initié devant la Cour d'Appel d'Abidjan, une procédure en annulation du contrat de cession immobilière, duquel découle les droits de propriété de la SCI AMER et FILS, sur les immeubles litigieux ;

Dans ces conditions, il y a lieu, pour une bonne administration de la Justice, et surtout, pour éviter une contrariété de décisions, de surseoir à statuer jusqu'à la production de l'arrêt à rendre par la Cour d'Appel d'Abidjan relativement au contentieux en annulation susdit ;

Sur les dépens

La procédure n'ayant pas connu une issue définitive, il y a lieu d'en réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Ordonne la jonction des procédures inscrites au rôle général N°0752/2019 et N°0863/2019 ;

AVANT DIRE-DROIT


Ordonne le sursis à statuer dans la présente cause, jusqu'à la production de l'Arrêt de la Cour d'Appel d'Abidjan tranchant le contentieux relatif à l'annulation de la convention de cession des immeubles litigieux au profit de la SCI AMER et FILS ;

Ordonne le dépôt du dossier au greffe jusqu'à la production de ladite décision ;

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 18 JUN 2019
REGISTRE A.J Vol. 15 F° 47
N° 961 Bord 366 / 02

REÇU : GRATIS

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

