

ADD

TA/NB/KV

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 1444/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
du 09/05/2019

Affaire :

La Société ELYTIS GESTION  
HÔTELIÈRE anciennement ELYTIS  
GESTION HÔTELIÈRE SASU

La Société Civile Immobilière ELYTIS

Contre

Monsieur CHAMOUNI AHMED

DECISION :

Contradictoire

Rejette la fin de non-recevoir soulevée ;

Ordonne la continuation de la procédure ;

Renvoie la cause et les parties à  
l'audience du 16 mai 2019 ;

Réserve les dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 MAI 2019**

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

**Madame TOURE AMINATA épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

**Mesdames GALE DJOKO MARIA épouse DADJE, TUO ODANHAN AKAKO, Messieurs YAO YAO JULES, DICOH BALAMINE, DOSSO IBRAHIMA et DAGO ISIDORE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître GNAGAZA GUISSA César**, Greffier ;

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

**La Société ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE anciennement ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE SASU**

**La Société Civile Immobilière ELYTIS**

**Demanderesse**, représentée par son conseil, **la SCPA KONAN LOAN & Associés**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody les II Plateaux, Bd LATRILLE, Résidence « SICOGLI LATRILLE » (près la Mosquée d'AGI-11EN), bâtiment L, 1<sup>er</sup> étage, perle 1=6, 06 BP 1774 Abidjan 06, Tél : 22 525 679/22 525 680, FAX : (225) 22 525 e., ,77

D'une part ;

Et ;

**Monsieur CHAMOUNI AHMED**

**Défenderesse** représentée par son conseil, **Cabinet OBENG, KOFFI, FIAN & Associés**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, ;

D'autre part ;

Enrôlée le 16 Avril 2019 pour l'audience du 18 Avril 2019, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 25 Avril 2019 pour les observations des parties sur le moyen tiré de l'absence de règlement amiable ;

A cette audience, l'affaire a été mise en délibéré sur la forme pour décision être rendu le 09 Mai 2019;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Où les parties les parties en leurs demandes, moyens et fins ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier de la procédure ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### **FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES**

Par exploit d'huissier de justice en date du 09 Avril 2019, la Société ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE anciennement ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE SASU et la Société Civile Immobilière ELYTIS ont fait servir assignation à Monsieur CHAMOUNI AHMED d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège, pour s'entendre :

- condamner Monsieur CHAMOUNI AHMED à leur payer la somme de 7.468.000.000 FCFA ;
- assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;
- condamner le défendeur aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demanderesses exposent que, la Société Civile Immobilière ELYTIS a été créée suivant acte notarié en date du 12 Mai 2016 par Madame KOUASSI MARIAM THERESE épouse DIABAGATE, apporteur d'un terrain d'une superficie de 3.187 m<sup>2</sup>, formant le lot N°246 B et faisant l'objet du titre foncier 2487 dépendant de la circonscription foncière de Bingerville Marcory évaluée à la

somme de 742.500.000 FCFA et Monsieur DIABAGATE MOROU, apporteur en numéraire de la somme de 7.500.000 FCFA a été désigné administrateur de la société susdite ;

Ils indiquent que le 12 Juin 2016, les associés fondateurs de la Société Civile Immobilière ELYTIS ont procédé à une cession de parts sociales au profit de la Société IMMOBEST de sorte que l'actionnariat a été recomposé comme suit :

Madame KOUASSI MARIAM THERESE épouse DIABAGATE : 79% ;

La Société IMMOBEST : 20% ;

Monsieur DIABAGATE MOROU : 1% ;

Elles indiquent que la mutation des droits réels sur le terrain apporté au capital s'est effectué des mains de Madame KOUASSI MARIAM THERESE épouse DIABAGATE à la Société Civile Immobilière ELYTIS comme l'atteste le certificat de mutation de propriété foncière en date du 07 Juillet 2016 et l'état foncier en date du 02 Juin 2017 ;

Elles font savoir que les associés susdits ont créé la Société ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE anciennement ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE SASU avec pour objet de porter un projet de construction d'un établissement hôtelier de haut standing d'un montant estimé à plus de 12.000.000.000 FCFA ;

A cet effet, la Société Civile Immobilière ELYTIS a passé un contrat de bail portant sur ledit terrain au profit de la Société ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE anciennement ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE SASU pour la réalisation du projet hôtelier ;

Dans la recherche de financement du projet immobilier, la Société ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE anciennement ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE SASU a effectué à ses frais une étude de marché, une étude de sol et une étude d'impact environnemental qui lui ont permis d'avoir un financement d'un montant de 4.000.000.000 FCFA et est en voie d'obtenir des financement supplémentaires de banques locales notamment, la BACI et la SGBCI ;

En raison du financement, des visites régulières devaient s'effectuer sur le terrain pour rassurer les investisseurs sur la

viabilité du projet de construction ;

Toutefois, à leur grande surprise, elles ont constaté que Monsieur CHAMOUNI AHMED a entrepris des travaux de construction sur le terrain susdit et prétend qu'il occupe le terrain en vertu d'un contrat de bail conclu avec Madame KOUASSI MARIAM THERESE épouse DIABAGATE qui s'est présentée à lui comme la véritable propriétaire ;

Elles indiquent face à la résistance de ce dernier de libérer les lieux, elles ont obtenu une décision judiciaire de déguerpissement ;

Cependant, celui-ci demeure toujours sur les lieux et compromet le projet immobilier de la Société ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE anciennement ELYTIS GESTION HÔTELIÈRE SASU ;

Cette occupation, disent-elles, leur cause d'énormes préjudices qu'elles évaluent à la somme de 7.468.000.000 FCFA dont elles sollicitent paiement ;

En réplique, Monsieur DIABAGATE MOROU excipe de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Il explique que les circonstances qui ont prévalu à l'envoi du courrier en date du 12 Octobre 2017 ont disparu dans la mesure où il occupait le terrain en vertu d'un contrat de bail et que suite son déguerpissement, il s'est installé sur un autre site de sorte qu'il n'est plus un occupant sans droit ni titre ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

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

La défenderesse a comparu et conclu ;  
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 parties indéterminé ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

### **Sur la fin de non-recevoir soulevée**

Le défendeur excipe de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Aux termes de l'article 05 la loi N° 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce qui régleme désormais la tentative de règlement amiable : « *la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du 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 d'une conciliation* » ;

L'article 41 de la même loi précise : « *au jour fixé pour l'audience, si les parties comparaissent ou sont régulièrement représentées, le tribunal de commerce s'assure que les parties ont entrepris les diligences en vue de parvenir à une résolution amiable de leur litige ;*

*Si les parties ont rempli ces diligences sans parvenir à un accord, et que l'affaire est en état d'être jugée, le tribunal délibère, dans les meilleurs délais, sur rapport d'un de ses membres.*

*Ce délai ne peut excéder quinze jours.*

*Si l'affaire n'est pas en état d'être jugée, le tribunal la renvoie à une prochaine audience et confie à l'un de ses membres le soin de l'instruire en qualité de juge rapporteur.*

*Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable » ;*

Il en découle que les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce, faute de quoi l'action doit être déclarée irrecevable ;

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 a été produit au dossier, un courrier en date du 12 Octobre 2017 aux termes duquel, les demanderesses ont invité Monsieur CHAMOUNI AHMED à des pourparlers aux fins de trouver une issue négociée au litige qui les oppose ;

Ce dernier prétend que les circonstances qui ont prévalu à l'envoi dudit courrier ont disparu dans la mesure où il occupait le terrain en vertu d'un contrat de bail et que suite à son déguerpissement, il s'est installé sur un autre site de sorte qu'il n'est plus un occupant sans droit ni titre ;

Toutefois, le Tribunal constate que la présente procédure a pour objet, la sanction d'une voie de fait d'occupation d'un terrain par le déguerpissement du défendeur qui est un occupant sans droit ni titre ;

Le Tribunal note également que le courrier querellé a été notifié au défendeur afin de l'amener à se rapprocher des demanderesses suite à « *son occupation sans droit ni titre, qui constitue une voie de fait* » afin que les parties parviennent à une issue négociée du litige qui les oppose ;

Ainsi, contrairement aux prétentions du défendeur, les circonstances qui ont prévalu à l'envoi de ce courrier n'ont pas disparu de sorte que ledit courrier répond aux exigences

des articles 5 et 41 précités ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter cette fin de non-recevoir et d'ordonner la continuation de la procédure ;

### Sur les dépens

Le Tribunal n'ayant pas encore vidé sa saisine, il y a lieu de réserver les dépens de l'instance ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

Rejette la fin de non-recevoir soulevée ;

Ordonne la continuation de la procédure ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 16 mai 2019 ;

Réserve les dépens.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.**



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature for the President and another for the Greffier.

**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le **28 MAI 2019**

REGISTRE A.J Vol. **115** F° **42**

N° **857** Bord **329/11**

REÇU : GRATIS

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

Handwritten signature in blue ink.