

07/01/20

Y.Y
N°53
DU 15/01/2019

COUR D'APPEL D'ABIDJAN-COTE D'IVOIRE

CINQUIEME CHAMBRE CIVILE

AUDIENCE DU MARDI 15 janvier 2019

**ARRET COMMERCIAL
CONTRADICTOIRE**

5^{ème} CHAMBRE CIVILE

AFFAIRE:

LA STE NOUVELLE TIT
IMMOBILIER
(Me CHARLES CAMILLE
AKESSE)

La Cour d'Appel d'Abidjan, Cinquième
Chambre Civile séant au palais de Justice de ladite
ville, en son audience publique ordinaire du mardi
quinze janvier deux mil dix neuf à laquelle
siégeaient :

Madame GILBERNAIR B. JUDITH Président
de Chambre, **PRESIDENT** ;

Monsieur IPOU K JEAN BAPTISTE et
Madame KAMAGATE NINA Née AMOATA,
Conseillers à la Cour, **Membres** ;

Avec l'assistance de **Maître YAO AFFOUE**
YOLANDE épouse DOHOULOU, Attachée des
Greffes et Parquets,
Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

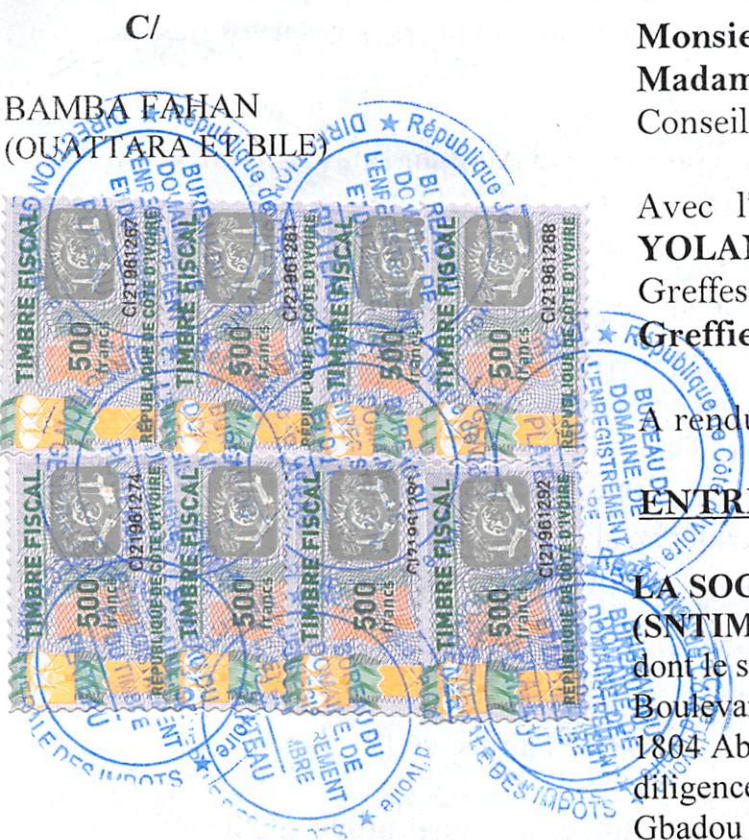
ENTRE :

LA SOCIETE NOUVELLE TIT IMMOBILIER
(SNTIM) SA, au capital de 250 000 000 F CFA,
dont le siège est à Abidjan Cocody-Angle du
Boulevard Latrille Avenue Jean Mermoz, 01 BP
1804 Abidjan 01, agissant aux poursuites et
diligences de son représentant légal, Monsieur
Gbadou Yahy Simplicie, son Président Directeur
Général, de nationalité Ivoirienne, demeurant à
Abidjan ;

APPELANTE ;

Représenté et concluant par maître CHARLES
CAMILLE AKESSE, Avocat à la Cour, son conseil;

D'UNE PART ;



Et :

Monsieur : BAMBA FAHAN, né le 25 mars 1971 à Podiagouiné, cadre de banque, de nationalité Ivoirienne, demeurant Cocody angre, 20 BP 689 Abidjan 20, tel : 22 52 46 02/07 55 79 55 ;

INTIME ;

Représenté et concluant par maître OUATTARA ET BILE, Avocat à la Cour, son conseil;

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 ;

FAITS : Le Tribunal du commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière commerciale, a rendu l'ordonnance n° 2853 en date du 08 janvier 2016, non enregistré, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 29 avril 2016, maître CHARLES CAMILLE AKESSE, conseil de la SOCIETE NOUVELLE TIT IMMOBILIER a déclaré interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur BAMBA FAHAN, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 10 juin 2016 pour entendre confirmer ladite ordonnance;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°643 de l'année 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après plusieurs renvois a été utilement retenue le 30 octobre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 15 janvier 2019, délibéré qui a été vidé ;

Advenue l'audience de ce jour mardi 15 janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

La Cour

Vu les pièces du dossier ;

Vu les conclusions produites ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit en date du 29 avril 2016, la Société Nouvelle TIT Immobilier, SA dite SNTIM a relevé appel du jugement N° 2853 rendu le 08 janvier 2016 par le Tribunal de commerce d'Abidjan, jugement signifié le 30 mars 2016, par le lequel le Tribunal a statué ainsi qu'il suit :

- Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;
- Rejette la fin de non-recevoir soulevée
- Donne acte à la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER de sa renonciation au bénéfice de ses écritures en date du 02 novembre 2015 ;
- Reçoit monsieur BAMBA Fahan en son action ;
- L'y dit partiellement fondé ;
- Condamne la société TIT IMMOBILIER SARL devenue TIT IMMOBILIER COTE D'IVOIRE puis société NOUVELLE tit immobilier à livrer à monsieur BAMBA Fahan, la villa de type mezzanine résidence Victoria lot 79 ilot 02 objet du contrat liant les parties en son état actuel, et ce sous astreinte comminatoire de 50.000 francs par jour de retard à compter de la signification du présent jugement ;
- Le condamne également à lui payer la somme de 5.000.000 francs à titre de dommages intérêts ;
- Déboute monsieur BAMBA Fahan du surplus de ses demandes ;
- Condamne la société TIT IMMOBILIER SARL devenue TIT IMMOBILIER COTE D'IVOIRE PUIS société NOUVELLE TIT IMMOBILIER aux entiers dépens de l'instance ;

Il ressort de la décision attaquée et des pièces de la procédure que par exploit en date du 15 juillet 2015, monsieur BAMBA

Fahan a attiré la société TIT IMMOBILIER SARL par devant le Tribunal de Commerce aux fins de voir :

- Ordonner à la société TIT IMMOBILIER de lui livrer la villa N°79 ilot 02 de la résidence Victoria en l'état, contre les paiements des sommes déjà effectués, ce ; sous astreinte comminatoire de 3.000.000 francs par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;
- Condamner la société TIT IMMOBILIER à payer à monsieur BAMBA Fahan les sommes suivantes :
 - 5.250.000 francs à titre de dommages et intérêts pour son préjudice matériel ;
 - 1.992.000 francs au titre du préjudice financier résultant du manque à gagner des intérêts bancaires ;
 - 1.000.000 francs à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral ;
- Condamner la société TIT IMMOBILIER aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur BAMBA FAHAN expose qu'il a souscrit à une opération immobilière d'achat d'une maison d'un montant de 25.000.000 francs pour laquelle il a versé conformément à leur contrat la somme de 10.000.000 francs, le reliquat devant être payé par échelonnement ;

Il signale que la société TIT IMMOBILIER qui devait lui livrer la villa au plus tard le 31 juillet 2010 ne s'est pas exécutée et suite à la découverte de diverses erreurs et anomalies, cette dernière lui proposait le 22 novembre 2011, une nouvelle convention portant sur une autre villa portant le numéro 79 dont la livraison était prévue pour le 28 août 2012 ;

Il précise que la défenderesse n'a encore pas respecté la nouvelle échéance ;

Il demande au Tribunal de faire application des articles 1610 et 1611 du code civil et de le déclarer bien fondé en ses demandes ;

En réplique, la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER par des écritures en date du 02 novembre 2015 affirme que l'exploit d'assignation servi à la société TIT IMMOBILIER SARL ne

peut être reçu puisque la société TIT IMMOBILIER SARL n'a aucune existence ;

Elle explique que la société TIT IMMOBILIER initialement société à responsabilité limitée unipersonnelle, après modification de ses statuts par augmentation de son capital est devenue la société TIT IMMOBILIER COTE D'IVOIRE SA, elle-même dissoute par la suite ;

Elle précise que la dissolution emporte la perte de la personnalité juridique de sorte que la société TIT IMMOBILIER SARL qui n'a plus la personnalité juridique ne peut ni attirer, ni être attirée en justice, et son action doit être déclarée irrecevable ;

La société TIT NOUVELLE IMMOBILIER SA à l'audience du 24 novembre 2015 a déclaré renoncer au bénéfice de ses écritures en date du 02 novembre 2015 au motif qu'elle n'a pas été assignée en la présente cause ;

La société TIT IMMOBILIER COTE D'IVOIRE SA anciennement dénommée TIT IMMOBILIER SARL dans ses écritures en date du 16 novembre 2015, concluait à l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité pour agir ;

Au fond, elle fait valoir que dans une requête aux fins de saisie conservatoire adressée à la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce, monsieur BAMBA Fahan qui n'entendait plus poursuivre l'exécution du contrat demandait le remboursement de ses avances, mettant ainsi fin à leur convention ;

Elle signale que la villa à laquelle le demandeur avait renoncé avant de la réclamer à nouveau a été cédée à un autre acquéreur, de sorte qu'elle n'est plus à mesure de la lui livrer ;

Elle affirme que dans ces circonstances, aucune faute ne peut lui être reprochée et sollicite que le demandeur soit débouté de toutes ses demandes ;

Le Tribunal vidant sa saisine a jugé que la société TIT IMMOBILIER SARL du fait des différents changements de formes et de dénominations sociales est devenue TIT IMMOBILIER COTE D'IVOIRE SA, puis société NOUVELLE

TIT IMMOBILIER SA et a déclaré monsieur BAMBA Fahan recevable en son action ;

Le Tribunal a également retenu que monsieur BAMBA Fahan a exécuté ses obligations contrairement à la société TIT IMMOBILIER et que le retard dans la livraison de la villa objet du contrat de réservation est exclusivement imputable à cette dernière ;

Il a aussi relevé que la rupture du contrat ne peut résulter de la saisie conservatoire pratiquée et a condamné la société TIT IMMOBILIER SARL qui ne prouve pas qu'elle a cédé la villa, à la livrer à monsieur BAMBA Fahan, sous astreinte comminatoire de 50.000 francs par jour de retard à compter de la signification de la décision, tout en précisant que cette livraison ne peut se faire en compensation de la somme de 16.600.000 franc versée puisque le coût de la villa retenue par les parties est de 25.000.000 francs ;

Le Tribunal a en application de l'article 1611 du code civil, condamné la société TIT IMMOBILIER SARL à payer à monsieur BAMBA Fahan, la somme de 5.000.000 francs à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice financier ;

En cause d'appel, la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER conclut à la recevabilité de son appel ; Elle relève que le jugement attaqué a été rendu à tort en dernier ressort alors que les Tribunaux de commerce, aux termes de l'article 8 de la loi organique N°2014-424 du 14 juillet 2014 portant création, organisation et fonctionnement des juridiction de commerce, statuent en premier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à un milliard de francs ou est indéterminé, et que la livraison d'un bien immobilier n'est pas chiffrable et a donc un intérêt indéterminé ; L'appelante soutient en outre que l'action de monsieur BAMBA Fahan est irrecevable, au motif que la Sarl TIT Immobilier, suite à une augmentation de capital, est devenue une société anonyme dénommée société TIT Immobilier Côte d'Ivoire, SA depuis le 1^{er} décembre 2011 et ne saurait être attraite en justice parce qu'elle n'a plus d'existence juridique ;

Elle ajoute que la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER n'est pas la résultante de la modification de la SARL TIT

IMMOBILIER, elle est une entité qui a sa personnalité juridique propre, ses statuts comme l'atteste son registre de commerce ;

Elle affirme que monsieur BAMBA Fahan fait une lecture erronée de la copie du registre de commerce M2 contenant la déclaration de modification de TIT IMMOBILIER SARL et qu'il n'est mentionné nulle part que la société TIT IMMOBILIER SARL se transformait et devenait la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER SA ;

Elle précise que le fait d'occuper les locaux de la société dissoute TIT IMMOBILIER CI SA, ne fait pas de la SNTIM, une entité juridique identique à celle-ci ;

Elle demande aussi à la Cour, en application de l'article 3 du code de procédure civile, de déclarer monsieur BAMBA Fahan irrecevable en son action qui est en réalité une action en revendication d'immeuble, alors qu'il ne produit aucun titre pour justifier de sa qualité pour agir ;

Sur la livraison de la villa ordonnée, elle explique que monsieur BAMBA Fahan n'a réglé la totalité du prix de l'immeuble réservé et n'a signé aucun acte notarié de cession, et mieux à sa demande, les avances versées au titre de la réservation lui ont été restitués de sorte qu'elle demeure l'unique propriétaire de la maison ;

Elle affirme que le Tribunal ne pouvait la spolier de son bien en la condamnant à le livrer à monsieur BAMBA Fahan qui ne dispose d'aucun titre ni droit, sur ladite villa ;

Elle estime que sa condamnation au paiement des dommages et intérêts est injustifiée puisque la villa litigieuse n'a jamais été la propriété de monsieur BAMBA Fahan et qu'il a même renoncé à l'acquisition de cette maison puisqu'il a sollicité et obtenu la restitution de ses fonds avancés de sorte qu'il ne peut lui être reproché de ne lui avoir pas livré la villa ;

Elle ajoute que le principe de la réparation étant fondé sur l'existence d'un préjudice réel, monsieur BAMBA Fahan qui se contente que de simples allégations et ne rapporte la moindre preuve de son préjudice, doit être débouté de sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

Elle sollicite en conséquence, l'infirmité du jugement
entrepris ;

En réplique, monsieur BAMBA Fahan in liminibus, demande à
la Cour de déclarer la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER
déchu de son appel intervenu en violation des dispositions de
l'article 48 de la loi N°2016-11110 du 8 décembre 2016 portant
création, organisation et fonctionnement des juridictions de
commerce qui précisent que : « A peine de déchéance de son
appel, l'appelant est tenu dans un délai de quinze jours à
compter de la signification au versement de la provision au titre
des frais, sauf si celui-ci justifie avoir obtenu l'assistance
judiciaire. » ;

Il conclut aussi à la recevabilité de son action faisant valoir qu'à
la suite des diverses modifications intervenues, la société
NOUVELLE TIT IMMOBILIER SA et la société TIT
IMMOBILIER COTE D'IVOIRE forment désormais une seule
et même personne morale comme l'attestent les modifications
contenues dans le registre de commerce M2 produit par
l'appelante qui mentionne bien dans la colonne
« MODIFICATIONS RELATIVES A LA PERSONNE
MORALE » que la société TIT Immobilier Côte d'Ivoire Sarl
est dissoute sans liquidation ce qui signifie que le patrimoine de
celle-ci a été transféré à la société Nouvelle TIT Immobilier,
SA ;

Monsieur BAMBA Fahan soutient en outre que loin de
revendiquer la propriété d'un immeuble, il ne demande que la
livraison de la villa pour laquelle il a payé plus que le minimum
imposé pour la remise des clés par l'entreprise et que l'obligation
de délivrer est prévue par l'article 1605 du code civil qui dispose
que « L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la
part du vendeur lorsqu'il a remis les clés, s'il s'agit d'un
bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété » ;

Il argumente pour ce qui est de la réparation de son préjudice
que les dommages-intérêts à lui alloués viennent en réparation
du préjudice qu'il a subi du fait du comportement fautif de
l'appelante et que sanctionner une telle faute ne peut être taxée
d'injustifiée, surtout que ses souffrances persistent jusqu'à ce
jour et s'aggravent continuellement ;

Il plaide en conséquence la confirmation du jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

La société NOUVELLE TIT IMMOBILIER SA dans ses écritures en date du 22 janvier 2018, demande à la Cour d'écarter des débats, les écritures de monsieur BAMBA Fahan en date du 08 décembre 2017, déposées à l'audience du 17 novembre 2017, pour cause de forclusion conformément aux dispositions de l'article 166-1 du code de procédure civile, l'acte d'appel ayant été servi à monsieur BAMBA Fahan le 29 avril 2016 ;

Elle signale que contrairement à ce que tente de faire croire monsieur BAMBA Fahan, elle s'est conformée aux dispositions de l'article 166-1 en déposant dans les délais requis les pièces dont elle entendait se servir à l'appui de son appel et que le renvoi de la procédure par la Cour à d'autres dates selon son bon vouloir, ne saurait s'analyser en un relevé de forclusion ;

Elle soutient qu'elle n'est pas déchue de son appel puisqu'elle a signifié son appel le 29 avril 2016 et a versé la provision prévue par l'article 48 sus visé à la date du 06 mai 2016;

Répondant à la forclusion soulevée par l'appelante, monsieur BAMBA Fahan relève que pour plaider la forclusion, il aurait fallu qu'elle ne soit pas elle-même frappée de cette forclusion, alors que ses conclusions sont intervenues plus d'une année après son appel de sorte qu'elle tombe également sous la même sanction ;

Il soutient cependant que la forclusion n'est pas au nombre des exceptions et fins de non-recevoir prévues aux articles 115 à 127 du code de procédure civile et que la Cour en renvoyant la procédure pour le dépôt des conclusions, l'a relevé de toute forclusion tirée de l'article 166 du code de procédure civile ;

DES MOTIFS

A- En la forme

B- Sur la recevabilité de l'appel

La société NOUVELLE TIT IMMOBILIER conclut à la recevabilité de son appel au motif que c'est à tort que le Tribunal a statué en premier et dernier ressort ;

Il ressort de l'article 162 du code de procédure civile et commerciale que toutes les décisions rendues en premier ressort et celles qualifiées en dernier ressort lorsqu'elles auront été rendues par des juges qui ne pouvaient prononcer qu'en premier ressort, sont susceptibles d'appel ;

En outre, il résulte de l'article 8 de la loi- N° 2014-424 du 14 juillet 2014 modifiant la décision du 11 janvier 2012 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce que lesdites juridictions statuent en premier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à un milliard de francs ou est indéterminée ; En l'espèce, la demande, aux fins de livraison de la villa litigieuse n'est pas chiffrable et est donc indéterminée;

Il y a lieu dans ces conditions de dire que le jugement attaqué a été qualifié à tort, rendu en premier et dernier ressort ;

Il sied en conséquence de recevoir, la société NOUVELLE TIT IMMOBILIER en son appel intervenu dans les forme et délai légaux, monsieur BAMBA Fahan qui sollicite qu'elle soit déclarée déchue de son appel n'a pu produire conformément aux dispositions de l'article 29 de la loi susvisée, une ordonnance de constat de déchéance délivrée par le Premier Président de la Cour d'appel ;

1- Sur le caractère de la décision

Les parties ont conclu, il convient de statuer contradictoirement ;

2- Sur le moyen tiré de la forclusion

La Cour pour la mise en état de la procédure a permis par des renvois aux parties de produire des écritures et pièces de sorte que les parties sont mal fondées à invoquer la forclusion ;

A- Au fond

1- Sur le moyen d'irrecevabilité tirée de la qualité pour défendre de la société Nouvelle TIT Immobilier

Aux termes de l'article 181 de l'Acte Uniforme portant Droit des sociétés commerciales et groupements d'intérêt économique, la transformation qui ne constitue qu'une modification des statuts n'entraîne pas création d'une personne morale nouvelle ; En l'espèce, l'extrait du registre de commerce en date du 23 décembre 2011, produit par l'appelante, fait état d'une modification de la Sarl TIT Immobilier qui, suite à une

augmentation de capital, s'est transformée en la société Nouvelle TIT Immobilier, SA ;

Il est donc établi que TIT Immobilier et la société Nouvelle TIT Immobilier, SA sont la même personne morale, et l'action de monsieur BAMBA Fahan est dans ces conditions recevable ;
il sied de confirmer le jugement sur le point ;

1- Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action de monsieur BAMBA Fahan pour défaut de qualité pour agir

La société NOUVELLE TIT IMMOBILIER demande à la Cour de déclarer monsieur BAMBA Fahan irrecevable en son action au motif que son action est en réalité une action en revendication de propriété alors qu'il ne justifie de sa qualité pour agir en produisant son droit de propriété ;

Il est constant comme résultant du dossier de la procédure, notamment des pièces produites et des déclarations des parties que monsieur BAMBA Fahan a souscrit pour l'acquisition d'une maison dans le cadre d'une opération immobilière pour laquelle la maison ne lui a pas été livrée ;

Il a donc la qualité pour agir, non en qualité de propriétaire mais en tant que réservataire pour demander que sa maison lui soit livrée ;

Il sied de rejeter ce moyen mal fondé ;

2- Sur la demande de livraison de la villa et de condamnation à l'astreinte

BAMBA Fahan réclame la livraison de la villa pour laquelle il a payé plus du minimum imposé ;

Cependant, il ressort de l'exploit de remise du chèque d'un montant de 14.526.000 francs en date du 16 novembre 2015 versé au dossier qu'il a reçu remboursement de la somme susdite, remboursement qu'il ne conteste pas, la photocopie du chèque laissant apparaître sa décharge ;

Monsieur BAMBA Fahan n'est pas fondé à solliciter la livraison de ladite villa, l'obligation de mettre à sa disposition la maison s'est éteinte avec le remboursement de son apport
Initial ;

Il convient d'infirmier le jugement en ce qu'il a condamné l'appelante à lui livrer la villa sous astreinte ;

3- Sur la demande en paiement de dommages-intérêts

Aux termes de l'article 1611 du code civil, le vendeur doit être condamné aux dommages-intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur du défaut de délivrance au terme convenu ;

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas que monsieur BAMBA Fahan a versé la somme exigée pour l'acquisition d'une villa qu'elle n'a pu lui livrer au terme convenu ;

La faute de l'appelante résulte du fait qu'elle n'a pu mettre à sa disposition la villa pour laquelle il a souscrit à l'opération immobilière, mettant ainsi fin à son rêve d'acquérir une maison et l'obligeant encore à des dépenses locatives ;

Ce préjudice financier subi par l'intimé mérite réparation, malgré le remboursement de son apport initial en ce qu'il résulte de la non-exécution du contrat des parties ;

Le Tribunal en condamnant l'appelante à la réparation de ce préjudice, a fait une saine appréciation de la cause, et sa décision sur ce chef de demande mérite confirmation ;

Sur les dépens

La société NOUVELLE TIT IMMOBILIER succombe à l'instance ;

Il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare la société Nouvelle TIT Immobilier dite SNTIM recevable en son appel relevé du jugement N° 2853 rendu le 08 janvier 2016 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit partiellement fondée ;

Infirmier le jugement attaqué en ce qu'il l'a condamné à livrer la villa litigieuse à monsieur BAMBA Fahan, sous astreinte comminatoire de 50.000 francs par jour de retard ;

Statuant à nouveau,

Déboute monsieur BAMBA Fahan de sa demande portant sur la livraison de la villa de type mezzanine de la résidence Victoria bâtie sur le lot 79 ilot 02, objet du contrat ayant lié les parties, et ce, sous astreinte comminatoire ;

Confirme le jugement attaqué en ses autres dispositions ;

Met les dépens de l'instance à la charge de la société
NOUVELLE TIT IMMOBILIER ;

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

GILBERNAIR B. Judith
Magistrat
Président de Chambre
Cour d'Appel d'Abidjan

N100282813

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 21 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F°.....

N°..... Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

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