

Gratuit
A-180

KF/KY/KV

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 2792/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Du 26/10/2017

Affaire :

La Société Unipersonnelle par Actions
Simplifiée IVOIRE IMMOBILIER
(Maître Yao Emmanuel)
(Maître COULIBALY Tiémogo)

Contre

- 1/ La société Sérénity SA
(SCPA Houphouet-Soro-Koné et Associés)
- 2/ La société de la Promotion de l'Habitat,
l'immobilier et de l'aménagement dite SOPHIA
(Maître Kignima K. Charles)

DECISION :

Contradictoire

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par la société Serenity SA tirée du défaut de règlement amiable préalable ;

Déclare en conséquence l'action de la société Ivoire Immobilier recevable ;

Ordonne la poursuite de la procédure ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 26 OCTOBRE 2017

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

Docteur KOMOIN FRANCOIS, Président du Tribunal ;

Madame KOUASSI AMENAN HELENE EPOUSE DJINPHIE, Monsieur DOUDOU STEPHANE, SILUE DAODA, ALLAH KOUAME JEAN MARIE, N'GUESSAN GILBERT, NIAMKEY KODJO ; Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI Goulizan Vivien ;** Greffier ;

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

La Société Unipersonnelle par Actions Simplifiées IVOIRE IMMOBILIER au capital de 1.000.000 FCA sis à Marcory zone 4 CRCCM CI-ABJ-2014-B-23242, 26 BP 1222 Abidjan 26 agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Président, **Madame Katafo Loubao Lydie Gisèle Déassa épouse Chaise ;**

Demanderesse, représentée par ses conseils, **Maître Yao Emmanuel**, Avocat à la Cour, demeurant à Cocody Corniche après Nestlé, Pharmacie Lycée Technique, Immeuble Noura entrée A, 1^{er} étage porte A2, 01 BP 6714 Abidjan 01 Téléphone 22 44 15 35 / 22 44 15 95 et **Maître COULIBALY Tiémogo**, Avocat demeurant Riviera BONOUMIN, route d'Attoban immeuble face parc d'attraction Doraville Appartement 6. Tel : 22 47 00 61 Fax : 22 47 00 82, 25 BP 2459 Abidjan 25 ;

D'une part ;

Et

2024
24
190226
1

1/ La société Sérénity SA, société anonyme au capital de 1.000.000.000 FCFA, régie par le Code CIMA, RCCM CI-ABJ-2008-B-2864 sis à Abidjan Plateau rue du commerce immeuble Amiral 2è et 5è étage près du siège de la CNPS, 01 BP 10244 Abidjan 01 Téléphone 20 32 16 52 / 53 Fax 20 32 16 63 prise en la personne de son représentant légal, ayant pour conseil la

Défenderesse ; représentée par son conseil, **SCPA Houphouet-Soro-Koné et Associés**, Avocats Sise Boulevard Clozel Immeuble les « Acacias » Téléphones 20304420/21 Fax 20224513 Mail : scpa@houphouetsoro.com;

2/ La société de la Promotion de l'Habitat, l'immobilier et de l'aménagement dite SOPHIA Société Anonyme avec Conseil d'administration au capital de 101.000.000 FCFA, sis à Cocody II Plateaux Bvd Latrille Rue de la Polyclinique après l'ONG Servir en face d'ETIC, 17 BP 795 Abidjan 17 RCCM CI-ABJ-2007-B-167, Téléphone 22 41 30 15 / 22 41 15 68, prise en la personne de M. Touré Ahmed Bouah son Directeur Général ;

Défenderesse ; représentée par son conseil, **Maître Kignima K. Charles**, Avocat, Téléphones 22 43 94 58 / 05 89 58 04 Fax 22439456 ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience pour l'audience 2017, l'affaire a été appelée et renvoyée au 27 juillet devant la 1^{ère} chambre pour attribution ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée au 12 octobre 2017 pour les répliques de la demanderesse sur la forme.

A l'audience du 26 octobre 2017, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendu le 26 octobre 2017 sur la forme ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré comme suit:

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 11 mai 2017, la Société Unipersonnelle par Actions Simplifiées IVOIRE IMMOBILIER a fait servir assignation aux sociétés Serenity SA et Sophia Immobilier à comparaître le 26 juillet par devant le tribunal de ce siège pour s'entendre dire son action recevable et, au fond :

- dire et juger que la vente notariée intervenue entre la Sophia et elle est parfaite ;
- dire et juger que la parcelle de terrain non bâti de 08 ha 09 a 46 ca faisant partie de l'ensemble immobilier d'une superficie de 38 ha 09 a 46 ca est sa propriété ;
- dire et juger que l'attitude des sociétés défenderesses constitue une véritable voie de fait ; ;
- prononcer leur déguerpissement ;
- ordonner aux services compétents de l'administration foncière et du cadastre de lui délivrer les actes nécessaires à la consolidation de son droit de propriété sur le terrain susvisé ;

Au soutien de son action, elle expose que par acte notarié du 12 janvier 2017, la société Sophia Immobilier lui a cédé au prix de 160.000.000 FCFA le terrain nu d'une superficie de 08ha 09 a 46 ca sis à Akoupé Zeudji, objet du titre foncier numéro 202.259 de la circonscription foncière d'Anyama, issu d'un domaine plus vaste de 38 ha 09 a 46 ca ;

Qu'elle a versé un acompte de 145.800.000 FCFA ;

Que suite à un accord transactionnel trouvé avec la société Sérénity chargée de régler les droits domaniaux avant la délivrance de l'Arrêté de Concession Définitive (ACD) le 28/11/2016, elle a versé entre ses mains la somme de 20.000.000 FCFA ;

Que cependant, alors que le 03 janvier 2017 le Ministère de la construction et de l'urbanisme a délivré à la société

Sérénity l'ACD du bloc de 38 ha 09 a 46 ca, cette dernière fait front avec la société Sophia pour s'opposer à son entrée en jouissance de la parcelle de 09 a 46 ca qui lui revient de droit ;

En réaction à ces prétentions la société Sérénity SA conclut à l'irrecevabilité de l'action de la société Ivoire Immobilier pour défaut de tentative de règlement amiable en violation de la loi organique instituant les juridictions de commerce ;

Elle estime en effet que l'offre de règlement amiable de la demanderesse n'était pas sérieuse, comme enfermée dans un délai très court ;

En réponse à cette offre, la société Sophia a, pour sa part, précisé que c'est à tort que la société Ivoire Immobilier fait allusion à une cession portant sur le site litigieux ;

Elle indique dans sa correspondance qu'elle a plutôt fait une promesse de vente sous conditions suspensives qui finalement ne se sont pas réalisées ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défenderesses ont eu connaissance de la procédure et ont fait valoir des moyens ;

En application de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative il échet de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

La société Sérénity SA, en raison de la brièveté du délai de l'offre de tentative de règlement amiable faite par la société Ivoire Immobilier, invoque une violation de l'article 9 de la loi organique numéro 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, pour conclure à l'irrecevabilité de son action ;

Elle cite à cet effet une jurisprudence constante du Tribunal de Commerce d'Abidjan qui retient un délai raisonnable de deux semaines ;

Il convient de rappeler que chaque cas se suffit à lui-même

et que selon les faits et les circonstances d'une cause, le juge peut apprécier de façon souveraine le délai de l'offre de règlement amiable ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que la même offre de règlement amiable a été faite par la demanderesse à la société Sophia qui a fait connaître sa position à la demanderesse ;

Il résulte de cela que le délai dans lequel est intervenu l'offre de règlement amiable était suffisant et raisonnable dès lors que la preuve n'est pas rapportée par la société Sérénity SA de circonstances particulières l'empêchant de réagir promptement à l'offre du règlement amiable qui lui a été faite ;

Il sied donc de rejeter la fin de non-recevoir dont elle a excipée et déclarer l'action discutée recevable ;

Sur les dépens

La procédure suit son cours ;

Il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par la société Serenity SA tirée du défaut de règlement amiable préalable ;

Déclare en conséquence l'action de la société Ivoire Immobilier recevable ;

Ordonne la poursuite de la procédure ;

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 30 JAN 2016
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 08
N° 158 Bord. 52 / 4
REÇU: GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre