Grosse délivrée le 06/9/18 24 000

G/S a SCPA RAUX AMIEN & ASSO

N° 33 COM/18
DU 02/03/18

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

LA STE CIVILE IMMOBILIERE dénommée LES POUSSINAY

(SCPA RAUX, AMIEN & ASSOCIES)

C/

LA STE LIBYA OIL

(SCPA ADJE-ASSI-METAN)
(SCPA ANTHONY-FOFANA & ASSOCIES)

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 02 MARS 2018

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi deux mars deux mil dix-huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président, PRESIDENT,
Monsieur **TRAORE DJOUHATIENE** et Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB**, Conseillers à la Cour, MEMBRES,
Avec l'assistance de Maître **BONI KOUASSI LUCIEN**, Greffier,
A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : La Société Civile Immobilière dénommée **LES POUSSINAY**, au capital de 500 000 FCFA, dont le siège est à Abidjan Treichville Zone 3, 08 BP 2039 Abidjan 20 représentée par Madame DIALLO NICOLE, son Administrateur gérant et représentant légal, de nationalité ivoirienne, y demeurant es qualité ;

APPELANTE

Représentée et concluant par la SCPA RAUX AMIEN et Associés, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET : La Société **LIBYA OIL**, société anonyme avec Conseil d'administration au capital de 1.000.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan, Vridi, route de Petit Bassam, 15 BP 900 Abidjan 15, tél : 225 21 75 37 01, fax : 225 21 75 38 00 ;

Grosse délivrée le 06/9/18

INTIMEE

Représentée et concluant par la SCPA ADJE-ASSI-METAN et la SCPA ANTHONY-FOFANA et Associés, Avocats à la Cour, ses conseils ;

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 de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N° 1093 du 01/06/2017 enregistré au Plateau le 04/08/2017 (reçu : deux millions cinq cent mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 07 septembre 2017, La STE CIVILE IMMOBILIERE dénommée LES POUSSINAY a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA STE LIBYA OIL à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 06 octobre 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1439 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 19/01/2018 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 09 février 2018, délibéré qui a été prorogé au 02 mars 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 02 mars 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Vu les alinéas premiers et 2 de l'article 10 de la convention de fidélité du 30 juin 1996 conclue entre les parties aux termes duquel, **si au**

cours ou à l'expiration de la présente convention ou de la convention de bail à venir, les propriétaires ou un de leurs ayants droits décident de vendre tout ou partie du bien objet des présentes, ceux-ci s'engagent à l'offrir en premier lieu à MOBIL OIL ou à toute autre personne par elle désignée et à lui donner à prix égal la préférence à tout autre intéressé.

A cet effet, il lui fera connaître, par lettre recommandée avec accusé de réception, ses prix et conditions et elle aura un délai de trois (03) mois, à compter de la réception de cette lettre, pour exercer son droit de préférence, passé ce délai, elle sera censée y avoir renoncé ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE:

Les CONSORTS DIALLO et la SOCIETE MOBIL OIL devenue LYBIA OIL COTE D'IVOIRE ont conclu le 30 juin 1996 une convention de fidélité en vue de l'exploitation d'une Station-Service sise à Cocody Les II Plateaux édifiée sur les parcelles de terrain urbain, formant les lots n°1695 et 1696, objet des Titres Fonciers n°26.174 et 26.175;

La SCI LES POUSSINAY, devenue propriétaire de ladite station-service a poursuivi avec la société MOBIL OIL, l'exécution de la convention de fidélité;

A l'article 10 de ladite convention, les parties y ont inséré un PACTE DE PREFERENCE, en ces termes : **si au cours ou à l'expiration de la présente convention ou de la convention de bail à venir, les propriétaires ou un de leurs ayants droits décident de vendre tout ou partie du bien objet des présentes, ceux-ci s'engagent à l'offrir en premier lieu à MOBIL OIL ou à toute autre personne par elle désignée et à lui donner à prix égal la préférence à tout autre intéressé ;**

Après que la société SCI LES POUSSINAY a proposé à la société LYBIA OIL COTE D'IVOIRE d'acquérir la station service, par courriers interchangés de février à août 2016, elle l'a finalement cédé à la société ORY COTE D'IVOIRE ;

Dénonçant ladite cession, comme ayant été entreprise en violation du pacte de préférence, la société LYBIA OIL COTE D'IVOIRE a assigné la SCI LES POUSSINAY et madame DIALLO NICOLE AMOIN, la gérante, par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, à l'effet d'entendre :

-Dire que son droit de préemption a été violé ;

-Condamner solidairement à lui payer les sommes de 200.000.000 francs CFA et 500.000.000 francs CFA correspondant, respectivement aux dommages et intérêts pour rupture abusive des pourparlers et aux dommages intérêts pour préjudice moral et financier ;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir pour ce qui concerne le préjudice moral et financier ;

-Condamner solidairement aux dépens ;

En réplique, la SCI LES POUSSINAY a plaidé en la forme l'irrecevabilité de l'action dirigée contre sa gérante, avant de conclure au fond, au rejet des prétentions de la société LYBIA OIL, pour cause d'expiration du droit de préemption de celle-ci ;

Vidant sa saisine, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a rendu le jugement n°1093/2017 du 1er juin 2017 auquel il y a lieu de se reporter et dont le dispositif est ci-dessous résumé :

Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

-Déclare la société LYBIA OIL recevable en son action ;

-Met madame DIALLO NICOLE AMOIN hors de cause dans la présente procédure ;

-Dit que la SCI LES POUSSINAY a violé le pacte de préférence contenu dans la convention des parties ;

-Condamne la SCI LES POUSSINAY à payer la somme de 100.00.000 francs CFA à la société LYBIA OIL à titre de dommages intérêts pour la réparation de son préjudice moral ;

-Déboute la société LYBIA OIL du surplus de sa demande ;

-Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

-Condamne la SCI LES POUSSINAY aux dépens ;

Pour se déterminer ainsi, les premiers juges ont relevé qu'en réponse au courrier du 20 juin 2016 de la société LYBIA OIL COTE D'IVOIRE sollicitant un délai de grâce supplémentaire de trois (03) mois, madame DIALLO NICOLE AMOIN, gérante de la SCI LES POUSSINAY a répondu par courrier du 30 juin 2016, qu'elle est en vacances et qu'elle proposait que les parties reprennent contact à partir du 09 septembre 2016 ;

Selon lesdits juges, cette invitation à reprendre contact au 09 septembre 2016 a eu pour conséquence **de suspendre** les négociations et donc les délais d'exercice du droit de préemption de la société LYBIA OIL COTE D'IVOIRE jusqu'à cette date ; Ce qui implique la renonciation implicite de la SCI LES POUSSINAY à la date butoir du 03 août 2016 accordée à la demanderesse pour faire connaitre sa réponse à son offre de vente ;

Les Premiers juges ont estimé qu'en informant le 04 août 2016 la société LYBIA OIL de l'expiration du délai de préemption alors que les pourparlers **étaient momentanément suspendus** par la volonté de la SCI LES POUSSINAY, celle-ci n'a pas fait preuve de bonne foi dans l'exécution de son obligation, de sorte qu'elle a violé le pacte de préférence contenu à l'article 10 de la convention ;

Exprimant une opinion contraire aux dits juges, la SCI LES POUSSINAY a relevé appel, par acte d'huissier de justice du 07 septembre 2017, à l'effet de voir la Cour infirmer le jugement sus référencé, en toutes ses dispositions ;

Au soutien de son appel, la SCI LES POUSSINAY expose que les conditions d'application du Pacte de Préférence étaient doubles :

1-offrir en **premier lieu** à la société LYBIA OIL l'acquisition de la Station ;

2-Lui donner **à prix égal,** la préférence à tout autre intéressé ;

La SCI LES POUSSINAY déclare avoir respecté la première condition d'autant que lorsqu'elle a entrepris de vendre la Station-Service en cause, elle a proposé en premier lieu à la société LYBIA OIL de l'acquérir au prix de 500.000.000 francs CFA et ce, par courrier du 03 février 2016;

Elle déclare également, avoir respecté la seconde condition d'autant que les offres respectives de 410.000.000 francs CFA et 502.000.000 francs CFA faites par la société LYBIA OIL n'étaient pas égales à l'offre de 750.000.000 francs CFA de la société ORY COTE D'IVOIRE, nettement supérieure ;

Elle fait donc grief aux premiers juges d'avoir conclu à la violation du Pacte de Préférence;

Au demeurant, la SCI LES POUSSINAY ajoute qu'à l'expiration de la date butoir du 03 août 2016 accordée à la société LYBIA OIL, celle-ci a accepté le fait qu'elle était déchu de son droit de préférence; Elle souligne que les négociations n'ont pris fin que devant l'incapacité de celle-ci à faire une offre supérieure ;

Pour preuve, indique-t-elle, les parties ont poursuivi leurs pourparlers après son courrier du 30 juin 2016 (invitant la société LYBIA OIL à reprendre les échanges avec elle le 09 septembre 2016), comme l'attestent les offres d'acquisition de 320.000.000 et 400.000.000 francs CFA faites par courriers des 10 et 25 août 2016 de la société LYBIA OIL postérieurement aux dates du 30 juin 2016 et 04 août 2016 invoqués par les premiers juges pour conclure tant à une suspension des pourparlers qu'à une violation du pacte de préférence,

Estimant que le Tribunal a fait une lecture et une appréciation erronée dudit pacte, elle entend voir infirmer le jugement entrepris et débouter la société LYBIA OIL de ses demandes indemnitaires ;

En réplique, la société LYBIA OIL COTE D'IVOIRE conclut au rejet de l'entièreté des prétentions de la SCI LES POUSSINAY, appelante d'autant que l'offre de celle-ci était incomplète, donc pas valablement faite ;

En effet, déclare-t-elle, l'offre de la SCI POUSSINAY a été opérée en violation de l'obligation de faire, connaître ladite offre, par lettre recommandée avec accusé de réception, ses prix et conditions de vente ;

Elle indique que l'offre de vente de la SCI LES POUSSINAY faite par courrier du 03 février 2016 était incomplète, d'autant qu'il n'y était pas précisé la délimitation précise des périmètres de la parcelle de

terrain mise en vente, de même que la situation juridique et cadastrale dudit bien immobilier ;

Ce fut en raison de cette imprécision, précise la société LYBIA OIL, qu'elle a sollicité par courrier réponse du 30 mars 2016, de la SCI LES POUSSINALY la communication d'informations complémentaires sur le bien immobilier mis en vente et un délai de 06 mois pour lui permettre d'apporter une proposition financière adéquate ;

Elle souligne que les pourparlers ont été bel et bien suspendus par la SCI LES POUSSINAY, par courrier du 30 juin 2016 dans lequel, outre l'acceptation des délais de grâce de 06 mois et 03 mois sollicités, ladite SCI invitait les parties à reprendre les pourparlers le 09 septembre 2016 ;

Elle indique qu'elle n'a jamais entendu renoncer à l'acquisition de cette station service ;

Aussi, s'offusque-t-elle, du fait que la SCI LES POUSSINAY lui oppose l'expiration de son droit de préemption, pour se tourner vers une tierce personne intéressé;

En procédant ainsi, déclare-t-elle, la SCI LES POUSSINAY a mis un terme de façon unilatérale aux négociations en cours;

Selon la société LYBIA OIL, l'expression « a prix égal » impliquait que toute offre devait lui être expressément faite, en premier lieu ;

Or, relève la société LYBIA OIL, elle n'a jamais été informée de ce que le prix de cession était passé de 500.000.000 à 750.000.000 francs CFA ;

La SCI LES POUSSINAY est donc mal venue, argue-t-elle, à lui reprocher le fait de n'avoir pas proposé un prix égal, pour justifier la vente des biens immobiliers à la société ORY COTE DIVOIRE ;

En tout état de cause, elle relève que la SCI LES POUSSINAY a proposé de lui vendre le terrain abritant la station d'essence d'une superficie de 653 m2 à 500.000.000 francs CFA;

En ayant finalement cédé l'ensemble de son terrain de 2.500 m2 à 750.000.000 francs CFA à la société ORY, déclare-t-elle, la SCI LES

POUSSINAY a cédé, tout l'espace à des conditions moins onéreuses, témoignant ainsi que celle-ci n'a jamais entendu lui faire bénéficier son droit de préemption conventionnelle ;

C'est donc à bon droit, affirme-t-elle, que les premiers juges ont conclu que la SCI LES POUSSINAY a violé le pacte de préférence et commis une faute contractuelle;

Dès lors, elle sollicite la confirmation du jugement attaqué ;

SUR CE

EN LA FORME

- SUR LE CARACTERE DE LA DECISION

La société LYBIA OIL COTE D'IVOIRE ayant eu connaissance de la procédure, il sied de statuer contradictoirement;

- SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL

L'appel de la SCI LES POUSSINAY ayant été régulièrement interjeté en la forme, il y a lieu de le déclarer recevable ;

AU FOND

- SUR LE MERITE DE L'APPEL

Il est acquis aux débats qu'aux alinéas premiers et deuxième de l'article 10 de la convention de fidélité du 30 juin 1996 conclue entre la SCI LES POUSSINAY et la SOCIETE MOBIL OIL devenue LYBIA OIL, celles-ci ont convenu que , **si au cours ou à l'expiration de la présente convention ou de la convention de bail à venir, les propriétaires ou un de leurs ayants droits décident de vendre tout ou partie du bien objet des présentes, ceux-ci s'engagent à l'offrir en premier lieu à MOBIL OIL ou à toute autre personne par elle désignée et à lui donner à prix égal la préférence à tout autre intéressé.**

A cet effet, il lui fera connaître, par lettre recommandée avec accusé de réception, ses prix et conditions et elle aura un délai de trois (03) mois, à compter de la réception de cette lettre, pour exercer son droit de préférence, passé ce délai, elle sera censée y avoir renoncé ;

Il n'est pas sérieusement contesté par la SOCIETE LYBIA OIL que la SCI LES POUSSINAY, propriétaire de la station-service en cause lui a offert d'acquérir ledit bien immobilier en premier lieu et qu'elle n'a formulé aucune réserve sur l'exigence d'une lettre recommandée avec accusé de réception;

Il n'est pas non plus contesté par la SOCIETE LYBIA OIL, comme en font foi ses courriers d'offre de prix des 10 et 25 août 2016 non acceptés par la SCI LES POUSSINAY, qu'elle a poursuivi les négociations avec ladite SCI en dépit du courrier du 30 juin 2016 ayant fixé la reprise des pourparlers au 09 septembre 2016;

Une telle continuation des négociations atteste que les pourparlers n'étaient pas suspendus et que la société LYBIA OIL n'était pas parvenue à faire une offre satisfaisante à la SCI LES POUSSINAY ;

Or, la condition de la préférence de la SOCIETE LYBIA OIL à tout autre intéressé ne devant jouer que si celle-ci proposait un prix égal à toute autre personne tierce,

La SOCIETE LYBIA OIL n'ayant proposé ni un prix satisfaisant, ni un prix égal à l'offre de 750.000.000 francs CFA faite par la SOCIETE ORY COTE D'IVOIRE, ce n'est pas à bon droit que les premiers juges ont retenu la mauvaise foi de la SCI LES POUSSINAY;

Dès lors, en ayant conclu à la violation par la SCI LES POUSSINAY du Pacte de Préférence, les premiers juges ont, comme le soutient exactement l'appelante, fait une mauvaise appréciation des termes dudit pacte de sorte que, pour ces seuls motifs, leur décision mérite infirmation et il appartient à la Cour de statuer à nouveau ;

La SCI LES POUSSINAY n'ayant pas violé le Pacte de Préférence, il y a lieu de débouter la société LYBIA OIL de son action en paiement initiée à l'encontre de ladite société civile immobilière;

- SUR LES DEPENS

La société LIBYA OIL succombant, il lui faut supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

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

-Déclare recevable l'appel de la SCI LES POUSSINAY ;

-L'y dit fondée ;

-Infirme en toutes ses dispositions, le jugement commercial n°1093/17 du 1er juin 2017 attaqué;

STATUANT A NOUVEAU

-Déboute la société LYBIA OIL COTE D'IVOIRE de son action en paiement ;

-Met les dépens à la charge de ladite société ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° 00 28 27 42

D.F.: 24.000 francs
ENREGISTRE A PLATEAU
Le 04 SEPT 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 69
N° 1469 Bord 001/07
REÇU : Vingt quatre mille francs

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