KF/KP/AE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 3444/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 14/12/2017

Affaire :

La Société Civile Immobilière MILADE et JOSÉPHINE dite SCI M & J
(SCPA Abel KASSI - KOBO & Associés)

Contre

La Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire dite SDTM
(Me M. F. GOFFRI)

DECISION :

Contradictoire

Déclare la société SCI MILADE & JOSEPHINE irrecevable en son action pour défaut de règlement amiable préalable ;

Condamne la SCI MILADE & JOSEPHINE aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 14 DÉCEMBRE 2017

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

Docteur KOMOIN François, Président du Tribunal ;

Madame KOFFI Pétunia, Messieurs KOFFI Yao, N'GUESSAN Gilbert, TALL Yacouba, AMUAH David, et **ALLAH-KOUAME Jean-Marie**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUTOU Aya Gertrude épouse GNOU**, Greffier ;

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

LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE MILADE ET JOSÉPHINE DITE SCI M & J, au capital de 1.050.000 F CFA, sise à Abidjan, zone 2 B, lot N° 7, 05 BP 1248 Abidjan 05, RCCM N° CI-ABj-2009-B-3163 ;

Défenderesse ayant pour conseil, la SCPA ABEL-KASSI - KOBON & Associés, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody les II Plateaux, Boulevard Latrille, Résidence « SICOGI LATRILLE », (près de la Mosquée l'Aghien), bâtiement L, 1er étage, porte 136, 06 BP 1774 Abidjan 06, Tél. : 22.52.56.79 / 22.52.56.80, Fax. : 22.52.56.77 ;

D'une part ;

Et

1- LA SOCIÉTÉ DE DISTRIBUTION DE TOUTES MARCHANDISES EN CÔTE D'IVOIRE DITE SDTM, Société à Responsabilité Limitée Unipersonnel, au capital

de 200.000.000 de F CFA, sise à Abidjan Treichville, enregistré au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-1998-B-231352, 05 BP 1753 Abidjan 05, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur EZZEDINE Zouheir, son gérant, demeurant ès qualité au siège de ladite société, en ses bureaux ;

Défenderesse ayant pour conseil, Maître M. F. GOFFRI, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 05 octobre 2017, l'affaire a été appelée ;

Une instruction a été ordonnée, confiée au juge DOUDOU Yves Stéphane et la cause renvoyée à l'audience publique du 09 novembre 2017 ; À la date de renvoi, l'affaire a été mise en délibéré pour le 07 décembre 2017, lequel délibéré prorogé au 14 décembre 2017 ; À cette date le tribunal a rabattu le délibéré pour recueillir les observations des parties sur le règlement amiable préalable et rendu la décision qui suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier du 15 septembre 2017, la **société Civile Immobilière MILADE et JOSEPHINE dite SCI M& J** a assigné **la Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire dite SDTM-CI** à comparaître le 05 octobre 2017 devant le Tribunal de Commerce de ce siège à l'effet de s'entendre :

- déclarer son action recevable ;

- l'y dire bien fondée ;

- valider le congé de six (06) mois pour motif légitime ;

- en conséquence, ordonner l'expulsion de la société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire, SDTM-CI et consorts des lieux, tant de leur personne, de leurs biens et de tous occupants de leur chef ;

- assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

- condamner aux entiers dépens distraits au profit de la SCPA ABEL-KASSI-KOBON et Associés, Avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, la société Civile Immobilière MILADE et JOSEPHINE dite SCI M&J expose qu'elle a donné à bail à usage commercial à la Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire dite SDTM-CI un terrain bâti dont elle est propriétaire, d'une contenance de 1303 m^2, sis à Treichville en bordure du boulevard Valery Giscard d'Estaing, formant le titre foncier n°1150 de la circonscription foncière de Bingerville ;

Elle ajoute que désirant le démolir en vue de sa reconstruction, elle a sollicité et obtenu du ministère de la construction l'autorisation de construire ;

Poursuivant, elle déclare que par exploit du 08 mars 2017, elle a donné à la défenderesse un congé de six (06) mois d'avoir à libérer l'immeuble ;

Toutefois, elle constate que la Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire s'y maintient et refuse de quitter les lieux ;

Elle avance, sur le fondement des articles 125 et 127 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général, qu'il y a lieu de valider le congé par elle donnée à ladite société pour avoir non seulement respecté le délai de 06 mois prescrit en notifiant ladite validation par exploit d'huissier, mais aussi pour motif légitime dans la mesure où elle reprend l'immeuble pour le démolir et le reconstruire ;

Estimant que le comportement de la SDTM-CI est constitutif de voie de fait, elle sollicite de voir valider le congé et prononcer son expulsion tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réplique, la Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire dite SDTM-CI conclut au mal fondé de l'action de la demanderesse au motif qu'étant déjà partie des lieux depuis l'année 2014, le prétexte invoqué est injustifié ;

Au demeurant, elle ajoute que la SCI MILADE & JOSEPHINE ne peut demander la validation dudit congé et encore moins son expulsion car cette dernière n'est pas propriétaire des lieux ;

Elle explique que le local en cause a appartenu successivement à feu KOFFI Jacques qui le louait à Messieurs EZZEDINE pour un bail à usage professionnel pour le compte de la société KHALIL Pièces automobiles dite SKPA ;

Puis, au décès de Monsieur KOFFI Jacques, le contrat de bail a continué avec les ayants droit du défunt représentés par Monsieur KOFFI Konian et la société KHALIL AUTOS a été substituée par la Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire ;

Elle indique que ceux-ci ont conclu un contrat de bail le 21 août 2013 avec la Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire dite SDTM-CI ;

Par ailleurs, elle avance que le terrain querellé, lot n°1150, sis à Bingerville a été acquis par Monsieur KOFFI Jacques auprès de la SCI CIVINTER appartenant aux époux Mockey ;

Elle fait remarquer que Monsieur KOFFI Jacques a constaté alors qu'il effectuait les formalités de mutation de ladite parcelle à son nom, que celle-ci était grevé de deux hypothèques au profit de la BIAO pour la somme de quatre cent soixante-dix-huit millions deux cent quatre-vingt mille neuf cent quatre-vingt-seize (478.280.996) F CFA ;

Elle allègue que la BIAO a par la suite cédé son droit de créance à la Société Nationale de Recouvrement de Côte d'Ivoire dite SONARECI ; laquelle a initié une procédure de saisie immobilière ayant abouti à la vente aux enchères du terrain querellé par le Tribunal de première instance d'Abidjan Plateau ;

Elle fait savoir que lors de ladite vente, Monsieur KOFFI Konian représenté par son mandataire a été jugé adjudicataire de l'immeuble en cause pour la somme de deux cent cinquante millions (250.000.000) F CFA par jugement n° 315 civ 4 du 07 février 2015 en s'acquittant de ladite somme ;

Elle argue qu'à la suite d'une longue procédure devant la Cour de Justice et d'arbitrage, elle a obtenu l'annulation de ladite vente aux enchères par arrêt n°059/2012 du 07 juin 2012 ;

Elle ajoute que cette décision ayant pour effet de remettre les parties dans la situation antérieure, Monsieur KOFFI Konian obtenait le 17 juin 2013 une ordonnance sur requête n°1863/2013 aux fins de prénotation ;

Elle affirme qu'en désaccord avec une telle décision la SCI CIVINTER et elle, ont initié une procédure en rétractation de ladite ordonnance par assignation du 17 septembre 2013 ;

Cependant, elle fait savoir que ledit recours a été rejeté par ordonnance n°4160 du 27 septembre 2013 ;

Elle soutient que Monsieur KOFFI Konian ignorait le recours exercé par la SCI MILADE & JOSEPHINE contre cette ordonnance, et que ce dernier a appris, courant avril 2014, la radiation de la prénotation faite depuis le 17 octobre 2013 ;

Elle précise que suite à cette radiation, la SCI CIVINTER lui a cédé le terrain en cause par acte notarié du 26 novembre 2013 ;

Poursuivant, elle fait noter que la SCI MILADE ET JOSEPHINE a été déboutée par la Cour Suprême par arrêts n°194/16,195/16 et 200/16 du 03 mars 2016 ;

Elle affirme que dès la connaissance de la radiation de la prénotation faite à son profit, Monsieur KOFFI Konian a fait tierce opposition à l'ordonnance n°4284 du 11 octobre 2013 obtenue par la SCI MILADE & JOSEPHINE en fraude de ses droits, en invoquant l'autorité de la chose jugée ;

Elle souligne que la juridiction des référés a rétracté l'ordonnance n°4284 le 11 juillet 2013 et a fait droit à la demande de Monsieur KOFFI Konian par ordonnance N°3896 du 11 juillet 2013 en annulant toutes les inscriptions postérieures à la radiation de la prénotation sur ledit titre foncier n°1150 de Bingerville et en ordonnant le maintien de la prénotation inscrite au profit de M. KOFFI Konian le 02 juillet 2013 ;

En sus, elle fait savoir qu'elle a signifié ladite ordonnance n°3896 à la SCI MILADE & JOSEPHINE par exploit du 22 octobre 2015 ;

Au surplus, soutient-elle, la SCI MILADE ET JOSEPHINE n'ayant exercé aucun recours contre ladite ordonnance, celle-ci est passée en force de chose jugée ;

Elle avance que partie des lieux depuis fin avril 2014, l'actuel locataire est la Compagnie de Distribution en Côte d'Ivoire dite CODCI comme l'atteste l'exploit de sommation du 05 novembre 2015 ;

Elle souligne qu'en dépit de cette occupation, la SCI MILADE et JOSEPHINE lui a servi un exploit de congé le 03 mars 2017 qu'elle a contesté par exploit du 28 mars 2017 ;

Malgré cette protestation, souligne-t-elle la SCI MILADE ET JOSEPHINE l'a assignée par exploit du 15 septembre 2017 en validation du congé servi le 03 mars 2017 et expulsion ;

Par ailleurs, elle explique que la SCI MILADE & JOSEPHINE ne peut se prévaloir de l'acte notarié du 20 novembre 2013 pour revendiquer la propriété de l'immeuble litigieux car celui-ci a été établi à la suite de la radiation frauduleuse d'une ordonnance de prénotation n°1863 du 17 juin 2013 inscrite sur le titre foncier au profit de Monsieur KOFFI Konian ; Laquelle ordonnance a par la suite été rétractée par l'ordonnance n°4284 du 11 juillet 2014 ;

En conséquence, affirme-t-elle, la radiation de l'acte notarié du 20 novembre 2013 par l'ordonnance suscitée a fait perdre à la SCI MILADE & JOSEPHINE sa qualité de propriétaire de l'immeuble querellé et permis à Monsieur KOFFI Konian de rester propriétaire des lieux par l'ordonnance de prénotation n°1863 du 17 septembre 2013 ;

Elle fait observer, du reste, que la SCI MILADE & JOSEPHINE n'a pas rapporté la preuve de la nature des travaux qu'elle entend entreprendre lors de la remise de l'exploit de congé ; qu'ainsi elle a violé les dispositions d'ordre public de l'article 127 et 134 de l'acte uniforme sur le droit commercial général et encourt, sur le fondement de l'article 34 du code de procédure civile, commerciale et administrative la nullité de l'exploit de congé du 08 mars 2017 ;

Le Tribunal a soulevé d'office l'irrecevabilité de l'action pour défaut de règlement amiable préalable et recueilli les observations des parties, conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La société SDTM-CI a conclu et comparu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux de ressort

Il ressort de l'article 10 de la loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce qui dispose que : « *Les tribunaux de commerce statuent :*

- en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à 25.000.000 de francs CFA ou est indéterminé ;

- en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes

CFA. » ;

En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminé ; Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Suivant les dispositions de l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : *« 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 in fine précise que « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

L'examen combiné de ces articles fait apparaître à la fois le caractère obligatoire et préalable à la saisine du tribunal de la tentative de règlement amiable et la sanction du défaut de cette diligence par l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, il ressort de l'examen minutieux des pièces du dossier qu'aucun document n'a été produit attestant d'une offre de règlement amiable faite par la demanderesse à la défenderesse ;

En conséquence, il y a lieu de dire que les parties n'ont pas procédé à la tentative de règlement amiable préalable obligatoire et déclarer l'action de la demanderesse irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable obligatoire ;

Sur les dépens

La société SCI MILADE & JOSEPHINE succombe ; il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

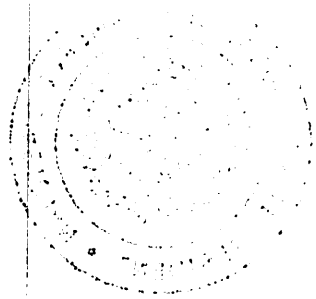
Déclare la société SCI MILADE & JOSEPHINE irrecevable en son action pour défaut de règlement amiable préalable ;

Condamne la SCI MILADE & JOSEPHINE aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
LE PRESIDENT

N° 0028 60 44

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 30 JAN 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 08
N° 159 Bord. 58 63
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre