GRATIS

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°497/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 04/04/2018

Affaire :

La Société Civile Immobilière MOLESON dite SCI MOLESON

(Maitre ATOH BI KOUADIO RAYMOND)

C/

La Société Civile Immobilière LES FILAOS

(Maître JOSIANE KOFFI BREDOU)

DECISION CONTRADICTOIRE

DECISION CONTRADICTOIRE

Avant dire droit

Ordonne à la société Civile Immobilière les FILAOS la production de ses statuts ;

Lui impartit un délai de quinze (15) jours à cet effet;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 21 mars 2018;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 MARS 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 07 mars 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames TANO A. Isabelle Epouse DIAPPONON et TRAORE NEE KOUAO Marthe, Messieurs N'GUESSAN K. Eugène, KOUAKOU KOUADJO Lambert, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

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

La Société Civile Immobilière MOLESON dite SCI MOLESON, au capital de 1 000 000 FCFA, sise à Abidjan Cocody les 2 Plateaux, 01 BP 3542 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur GREMON JACQUES ALOYS ROBERT, directeur de société, de nationalité suisse, domiciliée au siège de ladite société ;

Laquelle élit domicile en l'Etude de maître ATOH, BI KOUADIO RAYMOND, avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, avenue du Dr Crozet, immeuble Crozet, sous-sol, 04 BP 642 Abidjan 04, tél : 20221714 ;

Demanderesse;
d'une part,
ET ;

La Société Civile Immobilière LES FILAOS, au capital de 1 000 000 FCFA, sise à Abidjan Cocody, 01 BP 1901 Abidjan 01, tél : 09110110, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur KOUAME Konan Honoré, son gérant.
Laquelle élit domicile en l'étude de son conseil Maître JOSIANE KOFFI BREDOU, avocate à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Plateau angle 31, BD de la République, immeuble AVS (ex SCIA) N°9, 6ème porte 65, face Stade Houphouët Boigny ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 14 février 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 21/02/2018 pour la défenderesse pour faire ses observations sur l'incompétence soulevée par le tribunal ;
A cette date, la cause fut renvoyée au 28/02/2018 pour communication de conclusions et répliques éventuelles de la demanderesse. Puis la cause a

été mise en délibéré pour décision avant-dire-droit être rendue le 07/03/2018 ;

Le Tribunal a rendu sa décision avant-dire-droit qui ordonne à la société civile immobilière les Filaos la production de ses statuts et son registre de commerce. La cause a été renvoyée au 21/03/2018 pour la production des pièces demandées par le Tribunal.

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'Huissier de justice en date du 29 janvier 2018, la société civile immobilière MOLESON dite SCI MOLESON a fait servir assignation à la société civile immobilière les FILAOS, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 14 février 2018, aux fins d'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée

- Dire et juger qu'elle reste et demeure l'unique propriétaire de la villa sise aux Deux Plateaux, sur le lot n°2191 d'une superficie de 1069 m2, titre foncier n°42631, de la circonscription foncière de Bingerville ;

- Condamner la SCI les FILAOS à lui payer les somme de trente-neuf millions de francs (39.000.000 F) CFA et trente-neuf millions cent quatre-vingt-dix mille francs (39.190.000F) CFA respectivement au titre de l'acompte versé pour l'achat de la villa sus citée et de dommages et intérêts ;

- Assortir la décision de l'exécution provisoire;

Au soutien de son action, la SCI MOLESON expose que, courant année 2012, la SCI les FILAOS a mis en vente une de ses villas sise aux Deux Plateaux sur le lot n°2191 d'une superficie de 1069 m2, titre foncier n°42631, de la circonscription foncière de Bingerville;

Elle ajoute que, voulant acquérir ledit immeuble, elle a versé un acompte de trente-neuf millions de francs (39.000.000 F) CFA sur le montant de cent dix-sept millions de francs (117.000.000 F) CFA, représentant le prix de vente, entre les mains de maitre Pierrette KASSY N'GORAN, notaire de la défenderesse, qui lui a délivré une quittance de versement puis lui a communiqué un projet de contrat de vente ainsi que les clés de la villa;

Elle fait valoir qu'afin de s'acquitter du reliquat du prix d'achat de cet immeuble, elle a sollicité un prêt auprès de la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI;

Cependant, elle argue que, face à la lenteur accusée par la banque pour la mise en place du crédit sollicité, et des divergences survenues entre elle et la défenderesse, cette dernière, ignorant sa qualité de propriétaire, a saisi le tribunal d'Abidjan aux fins de résolution de la vente et en expulsion de monsieur GREMION Jacques Aloys Robert, son Directeur ;

Elle poursuit que par jugement civil contradictoire n° 947 rendu le 11 décembre 2014, ledit Tribunal a prononcé la résolution du contrat de cession immobilière conclu entre la SCI les FILAOS et monsieur GREMION Jacques Aloys Robert, a ordonné son expulsion des lieux tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, l'a condamné à payer à cette dernière, la somme de dix millions de francs (10.000.000 F) CFA ainsi que l'exécution provisoire de la décision;

Elle fait remarquer que monsieur GREMION Jacques Aloys Robert a relevé appel de la décision et la Cour d'Appel d'Abidjan, dans son arrêt n°142 CIV du 19 février 2016, a confirmé le jugement en toutes ses dispositions ;

Elle relève qu'en exécution des décisions sus citées, monsieur GREMION Jacques Aloys Robert a été expulsé et la SCI les FILAOS a repris la jouissance de la villa ;

Elle rappelle que la vente s'est déroulée entre elle et la SCI les FILAOS et que monsieur GREMION Jacques Aloys Robert, n'étant pas partie audit contrat, ne peut être attrait devant le tribunal pour tout litige s'y rapportant ;

Elle explique par ailleurs que la défenderesse lui a livré la villa dans un état de délabrement avancé au point où elle a dû procéder à des travaux de réhabilitation et de rénovation à hauteur de trente-neuf millions cent quatre-vingt-dix mille francs (39.190.000 F) CFA, ce qui a ajouté une plus-value à la villa querellée ;

Elle estime qu'en récupérant l'immeuble, la SCI les FILAOS bénéficie desdits travaux et qu'il s'agit incontestablement d'un enrichissement sans cause ;

Aussi, sollicite-t-elle que le tribunal condamne la SCI les FILAOS à lui payer les somme de trente-neuf millions de francs (39.000.00 F) CFA et trente-neuf millions cent quatre-vingt-dix mille francs (39.190.000 F) CFA, respectivement au titre de l'acompte versé pour l'acquisition du bien querellé et de dommages et intérêts ;

En réaction, la SCI les FILAOS explique qu'elle est propriétaire de la villa querellée, précédemment donnée en location à l'ambassade d'Angola pour un loyer mensuel d'un million sept cent mille francs (1.700.000 F) CFA ;

Elle précise qu'ayant décidé de la vendre, monsieur GREMION Jacques Aloys Robert s'est porté acquéreur pour un montant de deux cent trente-quatre millions de francs (234.000.000 F) CFA, qu'il s'est proposé de payer en quatre versements, selon l'échéancier suivant, qu'il a établi le 1er juin 2012 :

-1er versement : trente-neuf millions de francs (39.000.000 F) CFA le 13 avril 2012,

-2ème versement : trente-neuf millions de francs (39.000.000F) CFA le 12 juin 2012,

-3ème versement : trente-neuf millions de francs (39.000.000F) CFA le 26 juin 2012,

-4ème versement : cent dix-sept millions de francs (117.000.000F) CFA des réceptions de la SGBCI ou autre, voir paiement de solde au 30 juin 2012 ;

Elle poursuit qu'en exécution dudit échéancier, monsieur GREMION Jacques Aloys Robert a fait un premier versement de trente-neuf millions de francs (39.000.000 F) CFA par chèque daté du 13 avril 2012 émis à l'ordre de maître Pierrette KASSY N'GORAN, le Notaire ;

Elle relève que, sous le fallacieux motif d'effectuer une visite des lieux, ce dernier a sollicité les clés et dès qu'i les a reçues, le défendeur s'est installé dans la villa alors qu'il n'a pas soldé les échéances restantes;

Elle fait remarquer qu'elle lui a alors adressé plusieurs courriers de relances qui sont demeurés sans suite, notamment, celui du 23 août 2012, dans lequel elle l'a mis en demeure de solder la prix de la villa au plus tard le 15 décembre 2012, faute de quoi, il devra s'acquitter du loyer mensuel fixé à un million sept cent mille francs (1.700.000F) CFA, comme cela lui avait été indiqué ;

Elle souligne que le même courrier a fait un état des arriérés de loyers impayés pour les mois de juillet, août et septembre 2012, qui s'élevaient à la somme de cinq millions cent mille francs (5.100.000F) CFA ;

Elle indique qu'en réponse, monsieur GREMION Jacques Aloys Robert, dans une correspondance daté du 12 octobre 2012, a sollicité un nouveau délai venant à échéance fin octobre 2012, lequel délai n'a pas été respecté;

Elle argue que le 27 décembre 2012, elle lui a adressé à nouveau un courrier l'informant de sa décision de ne plus vouloir vendre le bien et l'invitant à libérer le local au plus tard le 15 janvier 2013, sans oublier de lui rappeler les loyers dus ;

Elle insiste qu'elle lui a ensuite adressé quatre autres correspondances, qui en plus de reprendre les termes contenus dans celle du 27 décembre 2017, l'invitaient à venir récupérer son acompte de trente-neuf millions de francs (39.000.000 F) CFA, versé entre les mains du Notaire, le 13 avril 2012 ;

Elle fait valoir que ledit acompte, en l'absence de réaction de monsieur GREMION Jacques Aloys Robert, a été déposé entre les mains de la CARPA le 04 novembre 2013, par maitre Pierrette KASSY N'GORAN;

Elle allègue que le défendeur qui prétend que la villa litigieuse lui a été "livrée" dans un état de délabrement au point où il a été contraint d'y effectuer des travaux d'embellissement, ne peut produire aucun constat d'état des lieux préalable contradictoire, pour attester ses dires ;

Mieux, elle fait observer que ce dernier n'a eu aucune autorisation de sa part pour effectuer des travaux, de sorte qu'elle lui a envoyé un courrier de protestation, en réponse à un exploit de remise de courrier, faisant état desdits travaux;

Elle fait savoir que c'est dans ces circonstances qu'elle a saisi le tribunal de Première Instance d'Abidjan aux fins d'obtenir la résolution de la vente, l'expulsion de monsieur GREMION Jacques Aloys Robert et sa condamnation à lui payer les loyers échus et impayés et des dommages et intérêts ;

Elle continue que ledit tribunal a rendu le jugement civil sus évoqué, et sur appel de monsieur GREMION Jacques Aloys Robert, la Cour d'appel d'Abidjan a rendu l'arrêt civil contradictoire n°142 CIV/2016 qui a confirmé ce jugement;

Elle souligne qu'elle et le défendeur, se sont pourvus en cassation, et la Cour Suprême, statuant sur le mérite des deux pourvois joints, a rejeté celui de monsieur GREMION Jacques Aloys Robert, a cassé et annulé partiellement l'arrêt attaqué et évoquant la cause, a condamné celui-ci à lui payer la somme de quatre-vingt-trois millions de francs (83.000.000F) CFA en réparation de son préjudice ;

Elle ajoute que monsieur GREMION Jacques Aloys Robert a saisi le Président de la Cour Suprême pour voir suspendre l'exécution de ladite décision et c'est dans l'attente de la décision du Président de la Cour Suprême alors que le ministère public a conclu au rejet de sa demande, qu'il a introduit, la présente procédure ;

Elle explique que le tribunal de commerce d'Abidjan est incompétent en la matière et que d'ailleurs, l'action de monsieur GREMION Jacques Aloys Robert est irrecevable pour défaut de qualité à agir ;

Sur l'incompétence du tribunal, elle fait valoir que le contrat de vente a été conclu entre elle et monsieur GREMION Jacques Aloys Robert;

Elle ajoute que depuis quatre ans, ce dernier occupe ledit local en qualité de locataire et est lié à elle par un bail à usage d'habitation et que la SCI MOLESON, bien qu'étant informée, a cependant omis sciemment de révéler cet élément de fait;

Elle mentionne en outre que la SCI MOLESON n'a pas d'objet commercial et n'est pas commerçante, alors que le tribunal ne peut statuer qu'en matière commerciale et de bail commercial ;

Elle en déduit que le tribunal de céans est manifestement incompétent pour statuer en l'espèce et qu'il doit donc se déclarer ainsi;

S'agissant de l'irrecevabilité pour défaut de qualité à agir, elle soutient que, pour être recevable, toute action en justice suppose obligatoirement que le demandeur à l'action ait un droit d'agir, ce qui exige de ce dernier, d'avoir la qualité et un intérêt à agir ;

Elle fait valoir que la SCI MOLESON ne s'est jamais portée acquéreur de la villa en cause et que c'est monsieur GREMION Jacques Aloys Robert qui a voulu acquérir l'immeuble pour son compte, en attestent les différentes procédures ayant abouti à l'arrêt de rejet, et au cours desquelles ce dernier n'a cessé de faire des promesses de paiement;

Elle ajoute que durant toutes les procédures judiciaires, ce dernier a toujours clamé qu'il voulait acquérir ladite villa et à aucun moment, la SCI MOLESON n'est intervenue pour revendiquer son statut d'acquéreur ;

Pour toutes ces raisons, elle demande que le tribunal se déclare incompétent au profit du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau ou déclare l'action de la SCI MOLESON irrecevable pour défaut de qualité à agir ;

En réponse à la réaction de la SCI les FILAOS, la SCI MOLESON fait savoir que le tribunal de céans est bien compétent et que son action est recevable ;

Sur la compétence du tribunal, elle explique qu'elle a conclu un contrat de vente avec la SCI les FILAOS et que ledit contrat est bien un acte commercial, peu importe que la villa qui en est l'objet soit à usage

d'habitation ;

Elle poursuit que, contrairement aux allégations de la défenderesse, elles sont toutes les deux des Société A Responsabilité Limitée, donc commerciales par nature, de sorte que tous les actes qu'elles effectuent sont des actes commerciaux par excellence ;

Pour toutes ces raisons, elle estime que le tribunal doit se déclarer compétent ;

Sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir soulevée par la défenderesse, elle déclare que plusieurs courriers versés au dossier par la défenderesse confirment sa qualité d'acquéreur de la villa ;

Elle mentionne à ce propos que son courrier daté du 23 Aout 2012 révèle clairement en son objet que la vente se déroule entre la SCI MOLESON et elle ;

Elle conclut qu'elle a donc qualité pour agir et que son action doit donc être déclarée recevable ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société Civile Immobilière LES FILAOS a comparu et a même fait valoir ses moyens de défense ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n°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, la demanderesse sollicite que le tribunal la déclare seule et unique propriétaire de de la villa litigieuse et condamne la SCI les FILAOS à lui payer les sommes de trente-neuf millions de francs (39.000.000 F) CFA et trente-neuf millions cent quatre-vingt-dix mille francs (39.190.000 F) CFA, respectivement au titre de l'acompte versé pour l'achat d'une villa sise et de dommages et intérêts ;

Il s'ensuit que le taux du litige est indéterminé ;
Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

AVANT DIRE DROIT

En l'espèce, la SCI LES FILAOS prétend que le tribunal de céans est incompétent pour connaître de la présente procédure au motif qu'elle est liée à monsieur GREMION Jacques par un bail à usage d'habitation et que la SCI MOLESON n'a ni un objet commercial ni la qualité de commerçante ;

La SCI MOLESON s'y oppose motif pris de ce que c'est elle qui a conclu un contrat de vente avec la SCI LES FILAOS, lequel contrat est bien un acte commercial, peu importe que la villa qui en est l'objet soit destinée à usage d'habitation ;

Que contrairement aux allégations de la défenderesse, elles sont toutes les deux des Société A Responsabilité Limitées, donc commerciales par nature, de sorte que tous les actes qu'elles effectuent sont des actes de commerce par excellence ;

Aux termes de l'article 3 de loi organique n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : « *la compétence des juridictions de commerce est déterminée par la présente loi et éventuellement par les lois spéciales* » ;

En outre, l'article 9 de la même loi dispose que : « *les juridictions de commerce connaissent :*
-des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ;
-des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général. ..... » ;

Il ressort de ces textes, que la compétence du Tribunal de commerce est déterminée soit par un élément objectif tenant à la nature commerciale de la contestation soit par une condition subjective ayant trait à la qualité de commerçant des parties au procès ou par un texte spécial;

Et, l'article 3 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *Ont le caractère d'actes de commerce, notamment:*
– l'achat de biens, meubles ou immeubles, en vue de leur revente,... » ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que les parties sont des Sociétés Civiles, donc deux personnes morales qui par la forme n'ont pas

la qualité de commerçant;

Pour la SCI MOLESON, le contrat les ayant lié étant une vente portant sur un immeuble qu'elle considère comme acte commercial, peu importe que ledit bien soit à usage d'habitation ;

Le tribunal rappelle que la Société Civile Immobilière qui par nature est une société civile, ne tient sa qualité de commerçante que si par son objet social, résultant de ses statuts, elle accomplit des actes de commerce ;

Or, le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier, contrairement à la SCI MOLESON qui a produit ses statuts au débats, que les statuts de la SCI LES FILAOS n'y figurent pas ;

Ainsi, sa qualité de commerçante et son objet ne pouvant en l'état être appréciés par la juridiction de céans pour permettre de trancher la question de sa compétence pour connaître du présent litige, il convient, avant dire droit, d'ordonner à la SCI LES FILAOS de produire ses statuts et son immatriculation au Registre de Commerce, lui impartir un délai de quinze (15) jours à cet effet et de renvoyer la cause et les parties à l'audience du 21 Mars 2018;

Sur les dépens

La procédure n'ayant pas encore connu une issue définitive, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Avant dire droit;

Ordonne à la SCI LES FILAOS, la production de ses statuts et son immatriculation au Registre de Commerce ;

Lui impartit un délai de quinze (15) jours à cet effet ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 21 Mars 2018;

Réserve les dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus;

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 JUIN 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 48
N° 1006 Bord 342/52
REÇU: GRATIS
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre