Groli

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2684/2017

JUGEMENT CONTRADICTOIRE du 18/10/2017

Monsieur DJAMA Gilles Armand

(SCPA DIRABOU et Associés)

C/

La Société Civile Immobilière dite SCI NOA

(SCPA Paul KOUASSI et Associés)

DECISION CONTRADICTOIRE

Ordonne à la société civile immobilière dite SCI NOA, 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 08 Novembre 2017 ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 OCTOBRE 2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 18 Octobre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT N'GUESSAN OLGA EPOUSE ZAH, messieurs N'GUESSAN K. Eugène, EMERUWA EDJIKEME et KOUAKOU KOUADJO Lambert, Assesseurs ;

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

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

Monsieur DJAMA Gilles Armand, né le 07 Avril 1976 à Bingerville, Ivoirien, entrepreneur en bâtiment, domicilié à Abidjan Cocody Plateau Dokui ;

Ayant élu domicile en la SCPA DIRABOU & Associés, Avocats au barreau de Côte d'Ivoire, y demeurant, Abidjan Cocody les Deux Plateaux, route de la polyclinique des Deux Plateaux, face au jardin public, villa n°108, 01 BP 573 Abidjan 01, Tél: 22-41-84-76, fax: 22-41-03- 25, E-mail: contact@dirabou-associes.com;

Demandeur ;
d'une part,

Et

La Société Civile Immobilière dite SCI NOA, au capital de cinq cent mille (500.000) francs CF A, dont le siège est sis à Abidjan Marcory Zone 4C, Rue Pierre & Marie Curie, 05 BP 305 Abidjan 05, Tél: 21 24 41 52/01 18 26 23, prise en la personne de Monsieur EUNOXIE DAYALOR, son gérant;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 19 juillet 2017, l'affaire a été appelée à cette date puis renvoyée au 04/10/2017 pour toutes les parties ; A cette date la cause a encore été renvoyée au 11/10/2017 pour réplique du demandeur sur la compétence ; A cette audience, la cause a été mise en délibérée pour être rendue le 18/10/2017 sur la compétence ;
Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

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 en date du 03 juillet 2017, monsieur DJAMA Gilles Armand a fait servir assignation à la Société Civile Immobilière dite SCI NOA, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 19 juillet 2017, aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable ;

-Condamner la défenderesse à lui payer les sommes de cent dix-huit millions cent quatre-vingt-quinze mille cent trente-deux francs (118.195.132F) CFA à titre de reliquat du prix du marché et cent millions de francs (100.000.000 F) CFA à titre de dommages intérêts ;

-Condamner la défenderesse aux dépens dont distraction au profit de la SCPA LES DIRABOU et associés, avocats aux offres de droit ;

Au soutien de son action, monsieur DJAMA Gilles Armand expose qu'en sa qualité d'entrepreneur en bâtiment, courant année 2016, la SCI NOA lui a confié la construction de deux (02) villas de haut standing sur un site situé à la Riviera Golf, pour un montant total forfaitaire de cent trente-deux millions quatre cent quatre-vingt-douze mille cinq cent trente-deux francs (132.492.532F) CFA;

Il ajoute que cependant, il a rencontré des difficultés dans l'exécution dudit marché, puisque les modalités de paiement prévues à l'article 4 du contrat, à savoir le paiement du prix en fonction de l'évolution du chantier, n'ont jamais été respectées par la SCI NOA ;

Néanmoins, poursuit-il, il a financé les travaux sur fonds propres, bien que la SCI NOA ne lui aie versé que la somme totale de dix-neuf millions cent quatre-vingt-quinze mille quarante-six (19.195.046) francs CFA, soit moins de 15% du coût des travaux;

Il précise qu'ayant procédé à la livraison des grosses œuvres, il a réclamé en vain à la SCI NOA, le paiement du reliquat du prix des travaux de construction, qui s'élève à la somme de cent dix-huit millions cent quatre-vingt-quinze mille cent trente-deux francs (118.195.132F) CFA, alors que l'article 4 du contrat lui impose le paiement, à raison de huit millions cinq cent mille (8.500.000) francs CFA à l'entame du chantier, suivi de plusieurs mensualités et du paiement du solde à la réception des travaux ;

Il indique que cette situation lui cause un réel préjudice d'ordre moral et financier, puisqu'en raison des paiements irréguliers et insuffisants de la SCI NOA, sous la menace des manœuvres, il a été obligé de les payer sur fonds propres ou en ayant recours à des emprunts auprès de ses amis, de sorte que ses finances et sa réputation de bon professionnel ont été affectées;

C'est pourquoi, il sollicite le tribunal à l'effet de condamner la défenderesse à lui payer les sommes de cent dix-huit millions cent quatre-vingt-quinze mille cent trente-deux francs (118.195.132F) CFA à titre de reliquat de prix du marché et cent millions de francs (100.000.000 F) CFA à titre de dommages intérêts ;

La Société Civile Immobilière dite SCI NOA s'oppose à ces moyens et soulève in limine litis l'incompétence du tribunal de céans pour connaître du présent litige, aux motifs que ni elle ni le demandeur n'ont la qualité de commerçants et que le contrat les liant porte sur la construction de maisons à usage d'habitation qui ne rentrent pas dans la catégorie des actes de commerce au sens de l'article 3 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général;

Sur le fond, elle fait valoir qu'elle est une entreprise spécialisée dans la gestion et la mise en location de patrimoines immobiliers et qu'ayant entrepris de construire deux villas duplex de haut standing à la Riviera Golf sur le lot n°67, îlot n°5 objet du Titre Foncier n°13344 de la circonscription foncière de Bingerville, elle a, suivant contrat du 03 juin 2016, confié la réalisation des grosses œuvres à monsieur DJAMA Gilles Armand, entrepreneur en bâtiment ;

Elle indique qu'aux termes de l'article 5.1 dudit contrat, celui-ci disposait d'un délai de trois mois pour livrer les travaux qui devraient être achevés le 06 septembre 2016, la date d'ouverture du chantier ayant été fixée au 06 juin 2016;

Elle précise qu'en outre, d'accord parties, le prix forfaitaire global des travaux a été fixé à la somme de 62.000.000 F CFA TTC pour chaque villa, lequel prix, actualisable uniquement pour les travaux supplémentaires, comprend la fourniture des matériaux de construction et la main d'œuvre de l'entrepreneur ;

Elle souligne que le même article 5.1 du contrat lui permet de palier à tout retard constaté dans l'exécution des travaux et que l'article 4.1 organise des versements de fonds, sur présentation de la situation des travaux réellement exécutés ;

Ainsi, poursuit-elle, elle a payé les sommes de 18.295.000 F CFA au titre de

la main d'œuvre et de 71.856.588 F CFA pour les matériaux de construction, soit la somme totale de 90.151.588 F CFA pour la réalisation des grosses œuvres des deux villas;

Selon elle, en dépit desdits versements, elle a constaté que le demandeur avait du mal à remplir ses obligations contractuelles puisque les ouvriers engagés par ses soins étant constamment en grève pour le paiement de leur salaire journalier, les travaux de construction ont accusé un retard considérable, ce qui lui a occasionné des coûts supplémentaires;

Elle fait également noter que monsieur DJAMA Gilles étant très souvent absent du chantier, le suivi de la bonne exécution des travaux n'a pu se faire, ce qui a occasionné le report de la date de livraison du 06 septembre au 20 décembre 2016 ;

La SCI NOA ajoute qu'en dépit de cet ajournement du délai de livraison des villas, le demandeur n'a pas amélioré ses prestations au titre du contrat de construction, de sorte que le 21 décembre 2016, elle l'a mis en demeure d'avoir à livrer les villas, objet de la convention les liant sous peine d'engager sa responsabilité.

Elle prétend que cette mise en demeure n'a pas été suivie d'effets puisqu'au 05 mars 2017, monsieur DJAMA Gilles n'avait pas livré les villas et elle a été informée par le vigile chargé de la surveillance du chantier, d'un arrêt de travail;

Elle fait observer qu'en définitive, elle a décidé de faire constater par voie d'huissier, tous les manquements de son cocontractant à ses obligations contractuelles et invité à se présenter sur le site pour les constatations utiles, celui-ci, une fois sur le site, a décidé de mettre fin à ses prestations le même jour;

Elle explique que des constatations de l'officier ministériel, il ressort que les ouvriers embauchés par monsieur DJAMA Gilles ont arrêté le travail pour non-paiement de leurs salaires pendant trois semaines et plusieurs malfaçons sur les constructions été constatées ;

Elle précise qu'à titre d'illustration, il a été observé que les façades interne et externe des villas n°2 et 3 sont inclinées et que sur la villa n°2, la chape de la dalle présente un niveau multiforme, ce que le chef de chantier, monsieur MISAKIT KILK présent sur le site, a expliqué par un mauvais dosage du ciment et du sable ;

Elle conclut qu'interpellé sur ces imperfections, le demandeur a estimé qu'il s'agit de petites erreurs qui peuvent être corrigées ;

Pour elle, les travaux confiés à monsieur DJAMA Gilles ont été réalisés à

70%, avec de nombreuses malfaçons et pour les corrections et l'achèvement du chantier, elle a dû exposer d'importants frais ;

Elle en déduit qu'elle ne reste devoir aucune somme d'argent au demandeur, qui, du reste ne rapporte pas la preuve de la somme de 118.195.132F CFA dont il réclame paiement, surtout que le contrat qu'il produit au soutien de sa demande a été annulé par celui du 03 juin 2016 qui a été signé des deux parties ;

Sur les dommages intérêts sollicités, elle relève que contrairement aux allégations du demandeur, elle n'a pas effectué de paiements irréguliers et insuffisants et que c'est ce dernier qui n'a pas respecté le cahier de charges et le délai d'exécution prévu au contrat ;

Elle indique que d'ailleurs, ces agissements du demandeur lui ont causé un réel préjudice financier qu'elle évalue à la somme de 50.000.000F CFA parce qu'elle a engagé des frais supplémentaires pour les travaux de réfection et d'achèvement du chantier;

Elle soutient que cette situation lui a aussi causé un préjudice moral dont elle réclame réparation à hauteur de 20.000.000F CFA et qu'elle justifie par le fait que le retard dans les travaux de livraison des maisons a affecté son image et sa réputation professionnelle ;

Elle fait en outre remarquer que c'est par abus que monsieur DJAMA Gilles l'a assignée devant la juridiction de céans, car, selon elle, son action est fantaisiste et dépourvue de tout fondement, de sorte qu'il doit être condamné à lui payer la somme de 20.000.000F CFA à titre de dommages intérêts pour abus du droit d'ester en justice ;

Estimant qu'elle n'a donc commis aucune faute qui pourrait justifier le paiement de dommages-intérêts au demandeur, elle sollicite le rejet des prétentions de ce dernier ;

En outre, elle sollicite reconventionnellement la condamnation de ce dernier à lui payer la somme totale de 90.000.000F CFA à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral et financier et pour abus du droit d'ester en justice ;

En réaction à cette réplique, monsieur DJAMA Gilles Armand fait valoir que le tribunal de céans est bien compétent pour connaître du présent litige parce que bien qu'elle soit une société civile immobilière, elle a pour objet l'acquisition, la mise en valeur, la gérance, la gestion, l'administration, l'exploitation par bail, la mise ou la prise en location de tous biens immobiliers ;

Il indique que par ailleurs, sur son papier en tête, la SCI NOA se présente

comme exerçant les activités de promotion immobilière, notamment d'achats et de ventes ;

Or, selon lui, l'achat d'un bien immeuble en vue de le revendre constitue un acte de commerce par nature conformément à l'article 3 de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Il précise qu'à la réalité, l'activité de la SCI NOA est revêt la qualification de vendeur d'immeuble à construire que de celle de promoteur immobilier, conformément à l'article 2 de Loi n°99-478 du 2 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la Promotion immobilière ;

Il souligne que la SCI NOA achète des terrains en vue d'y bâtir des maisons à usages d'habitation et de les revendre et que conformément à l'article 3 de la loi précité, le vendeur d'immeuble à construire à la qualité de commerçant;

Il sollicite donc le rejet de l'exception d'incompétence soulevée par la défenderesse ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La SCI NOA a comparu et a 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, le demandeur sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme totale de deux cent dix-huit millions cent quatre-vingt-quinze mille cent trente-deux francs (218.195.132F) CFA;

Quant à la défenderesse, elle sollicite reconventionnellement la condamnation du demandeur à lui payer la somme de 90.000.000F CFA à titre de dommages-intérêts ;

Le taux du litige étant supérieur à 25.000.000F CFA, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

AVANT dire droit

La SCI NOA prétend que le tribunal de céans est incompétent pour connaître du présent litige parce que ni elle ni le demandeur n'ont la qualité de commerçants et que le contrat les liant porte sur la construction de maisons à usage d'habitation qui ne rentrent pas dans la catégorie des actes de commerce au sens de l'article 3 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Le demandeur, assimilant l'activité de la SCI NOA à celle de vendeur d'immeuble à construire, prévue par l'article 2 de Loi n°99-478 du 2 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la Promotion immobilière, s'y oppose ;

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 le demandeur est un entrepreneur, personne physique non commerçante et que la SCI NOA est une société civile qui par nature est également non commerçante;

Pour le demandeur, la SCI NOA qui achète des terrains en vue d'y bâtir des maisons à usages d'habitation en vue de les revendre accomplit des actes de commerce par nature de sorte qu'il prétend que conformément à la loi n°99-

478 du 2 août 1999 portant organisation de la vente d'immeuble à construire et de la Promotion immobilière, qui en son article 3 prescrit que : « *le vendeur d'immeuble à construire est un commerçant. Il doit être immatriculé au registre de commerce et tenir les livres comptables imposés aux commerçants* », elle a la qualité de commerçant ;

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, que les statuts de la SCI NOA n'y figure pas ;

Ainsi, sa qualité de commerçante ne pouvant en l'état être appréciée 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 NOA 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 25 octobre 2017;

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 NOA, 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 08 novembre 2017 ;
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 27 OCT 2017
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 90
N° 1941 Bord. 543 / 3
REÇU: GRATIS
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre