

BS

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

G.M.R

N°327/19

DU 26/04/2019

ARRET

COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

1ère CHAMBRE CIVILE ET

COMMERCIALE

AFFAIRE

LA SOCIETE CIVILE

IMMOBILIERE

VENDOME DITE SCI

VENDOME

(Me KAMIL TAREK)

1ère CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 26/04/2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1ère Chambre Civile et Commerciale séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi vingt six Avril deux mille dix- neuf à laquelle siégeaient ;

Monsieur TAYORO FRANCK-TIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

Madame OGNI SEKA ANGELINE et **Mme MAO CHAULT HELENE**, **Epouse SERY**, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **GNAGA KOUKAGBO**, Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE La Société Civile Immobilière **VENDOME** dite **SCI VENDOME**, Société Civile Immobilière au capital de 10.000.000 FCFA, dont le siège social est si à Abidjan Marcory Zone 3 ; Rue du canal, 01 BP 232 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur **ABDUL HUSSEIN BEYDOUN**, demeurant es-qualité audit siège social ;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître **KAMIL TARET**, Avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART

ET La Société **CITY BEACH HOLDING SA**, société anonyme au capital de 100.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, 01 BP 6944 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur **AMANI ASSIE GERVAIS**, Président Directeur Général de ladite société, demeurant ès qualité au siège ci-dessus ;

INTIME

C/.
LA SOCIETE CITY
BEACH HOLDING SA
(SCPA BEDI &
GNIMAVO)

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE



Représentée et concluant par la SCPA BEDI et GNIMAVO, Avocat à la Cour, son conseil ;

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; La juridiction Présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, Statuant en la cause en matière de référé a rendu, l'ordonnance RG N° 1534/2016 du 1/05/2016 enregistrée au Plateau le 20/05/16 (18.000 Francs) aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 10/06/2016 la Société SCI VENDOME déclare interjeter appel de l'ordonnance sus énoncée et a par le même exploit, assigné la Société CITY BEACH HOLDING à comparaître par devant la Cour à l'audience du Vendredi 24/06/2016 pour entendre annuler ou infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au rôle Général du greffe de la Cour sous le N° 892 de l'an 2016;

Appelée à l'audience sus indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue 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 12/04/19, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 26/04/19 ;

Advenue l'audience de ce jour 26/04/19, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

LA COUR

. Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs, demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Que suivant exploit d'huissier en date du 10 Juin 2016, la société Civile Immobilière VENDÔME a interjeté appel de l'ordonnance de référé RG n° 1534/2016 du 13 mai 2016 rendue par le Tribunal de Commerce, signifiée le 02 juin 2016 qui a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Rejetons l'exception d'incompétence excipée par la SCI VENDÔME ;

Déclarons irrecevable la demande de la société CITY BEACH HOLDING SA tendant à enjoindre à la SCI VENDÔME de lui produire le contrat de bail conclu entre celle-ci et la BGF BANK, pour défaut de qualité à agir ;

En revanche, la recevons en sa demande de désignation d'un séquestre ;

Désignons la Caisse Autonome des Règlements Pécuniaires des Avocats dite CARPA en qualité de séquestre des loyers issus dudit bail jusqu'à décision définitive sur l'action pénale l'opposant à la SCI VENDÔME ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge des défenderesses dont distraction au profit de la SCPA BEDI & GNIMAVO, avocats aux offres de droit ; »

Qu'au soutien de son appel, la SCI VENDÔME expose que le 24 mai 2003, elle a conclu avec la société CITY BEACH HOLDING SA un contrat de vente portant sur un immeuble objet du titre foncier n° 7386 de la circonscription foncière de Bingerville sis à Marcory, appartenant à la société City BEACH HOLDING sa ;

Que cette vente comportait une clause sous condition suspensive tenant à la production d'un quitus fiscal délivré à la société BEACH par la Direction Générale des impôts ; que la City BEACH HOLDING a fait les diligences nécessaires en produisant le 10 septembre 2013 à son Notaire, ledit quitus fiscal, rendant ainsi définitive la vente de son immeuble et le transfert de propriété à la SCI VENDÔME, laquelle a obtenu un certificat de propriété sur ledit immeuble ;

Qu'en sa qualité de propriétaire, elle a donné à bail ledit immeuble à la BGFIBANK SA ; que curieusement, elle a été assignée par la société City BEACH HOLDING SA en résolution de ladite vente devant le Tribunal de Commerce pour

n'avoir pas été intégralement désintéressée du prix de la vente et a dans le même temps déposé devant le Doyen des juges d'instruction du Tribunal d'Abidjan pour faux et usage de faux dans un acte authentique ; que parallèlement à ces actions, elle a reçu une autre assignation en désignation de la CAISSE AUTONOME DES REGLEMENTS PECUNIAIRES DES AVOCATS (CARPA) en qualité de séquestre des loyers ;

Qu'il est fait grief au premier juge d'avoir statué *infra petita*, en ce qu'il s'est prononcé uniquement sur le défaut de qualité à agir de la société CITY BEACH HOLDING relativement à la demande tendant à obtenir copie du contrat de bail liant les parties alors qu'elle avait également plaidé l'irrecevabilité de l'action de cette dernière concernant la mise sous séquestre des loyers ; qu'en effet, la SCI VENDÔME ayant été subrogée dans les droits de la société CITY BEACH HOLDING, celle-ci ne dispose plus de droit sur ledit immeuble de sorte que c'est à tort que le premier juge a déclaré recevable la demande de l'intimée tendant à désigner un séquestre des loyers et a statué comme suit :

« par ailleurs, comme sus rappelé, cette mesure a pour but de conserver les loyers en cause pour ensuite les reverser par celle des parties qui sera jugée devoir l'obtenir après décision définitive sur la contestation qui l'a provoquée » ;

Que la résolution éventuelle de la vente de l'immeuble n'aura pas pour conséquence le reversement des loyers issus du contrat de bail conclu entre la SCI VENDÔME et la BGFIBANK, à la société CITY BEACH HOLDING, mais donnera droit au paiement de dommages-intérêts à cette dernière conformément aux articles 1142 et 1184 du code civil ; qu'il convient en conséquence d'infirmier l'ordonnance querellée en ce que le premier juge a fait une mauvaise application de la loi ;

Qu'en réplique, la société CITY BEACH HOLDING explique qu'elle est propriétaire d'un immeuble bâti objet du titre foncier n° 7386 de la circonscription foncière de Bingerville, qu'elle a entrepris de céder à la SCI VENDÔME ; que cette dernière ne s'étant pas acquittée de l'intégralité du prix convenu, elle l'a assignée en résolution judiciaire dudit contrat de vente devant le Tribunal de commerce ;

Que parallèlement à cette procédure, elle a saisi le doyen des juges d'instruction d'une plainte pour faux et usage de faux dans un acte authentique dirigé contre les dirigeants de la SCI VENDÔME et le Notaire instrumentaire ; que le Tribunal de commerce vidant son délibéré a sursis à statuer en raison de l'action pénale mise en mouvement ; que c'est dans ces circonstances qu'elle a saisi la juridiction de référé à l'effet d'entendre désigner la Caisse Autonome des Règlements Pécuniaires des Avocats dite CARPA en qualité de séquestre des loyers issus de l'immeuble litigieux, laquelle juridiction a rendu l'ordonnance précitée ;

Que l'appelante reproche au premier juge d'avoir statué infra-petita en manquant de se prononcer sur l'exception d'irrecevabilité tirée du défaut de qualité de la société CITY BEACH HOLDING pour solliciter la désignation d'un séquestre des loyers ; Or, il est constant que le premier a statué sur la fin de non-recevoir soulevée par celle-ci et l'a rejeté comme étant mal fondée ; Il suit de là que le moyen tiré de la nullité de l'ordonnance attaquée n'est pas fondé ;

Qu'il est en outre reproché au Tribunal, d'avoir reçu l'action de la société CITY BEACH HOLDING tendant à la désignation d'un séquestre des loyers alors que celle-ci, du fait de la cession de son immeuble, n'avait plus qualité à agir en raison du transfert de propriété qui s'est opéré au profit de l'appelante ;

Qu'il ne peut être raisonnablement reproché à la société CITY BEACH HOLDING dès lors qu'elle a intérêt à ce que les choses soient remises en état par l'action en résolution judiciaire ; Par ailleurs, en application de l'article 1319 du code civil, l'exécution de cet acte notarié de vente se trouve de plein droit suspendue de sorte que ce moyen n'est également pas fondé et qu'il doit être rejeté ;

Que la résolution judiciaire, si elle est prononcée emportera d'une part, la restitution par la société CITY BEACH HOLDING des sommes perçues au titre de la cession litigieuse, et d'autre part, la restitution par la SCI VENDÔME de l'immeuble objet de la cession et des loyers perçus dans l'intervalle ; que le premier juge en faisant droit à la demande de l'intimée n'a fait que se conformer aux dispositions de l'article 1961 alinéa 2 du code civil ; que les griefs formulés par l'appelante n'étant pas fondés, la Cour confirmera en toutes ses dispositions l'ordonnance attaquée ;

Que dans des conclusions en appel, la BGF BANK précise sa qualité de tiers et dit vouloir se conformer à la décision qui sera rendue par la Cour d'appel ;

Que dans des conclusions en réplique, l'appelante fait observer que la mise sous séquestre des loyers pour garantir le paiement d'éventuels dommages-intérêts dans le cas où la résolution de la vente venait à être prononcée, n'entre pas dans les prévisions de l'article 1961 du code civil ; que c'est à tort que le premier juge a ordonné une telle mesure ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que l'intimée a comparu et conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel a été relevé dans les forme et délai légaux ;
Qu'il sied de le déclarer recevable ;

AU FOND

Sur l'irrecevabilité pour défaut de qualité à agir de la société CITY BEACH HOLDING

Considérant qu'il est fait grief au tribunal d'avoir reçu l'action en désignation d'un séquestre de loyers de la société CITY BEACH HOLDING alors qu'elle n'avait aucune qualité pour agir ;

Considérant qu'aux termes de l'article 3 du code de procédure civile et commerciale, « L'action n'est recevable que si le demandeur a la qualité pour agir en justice » ;

Considérant que la finalité de l'action en résolution initiée par la société CITY BEACH HOLDING étant d'obtenir l'anéantissement du contrat de vente pour non-paiement intégral du prix de vente et la remise des choses en leur état antérieur, celle-ci avait donc un intérêt à agir ;

Que dès lors, il échet de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée, et de déclarer l'action de la société CITY BEACH HOLDING recevable pour être intervenue dans les forme et délai légaux ; Il convient donc de confirmer la décision du premier juge sur ce point ;

Sur la désignation d'un séquestre de loyers

Considérant que la résolution éventuelle de la vente de l'immeuble n'aura pas pour conséquence le reversement à la société CITY BEACH HOLDING, des loyers issus du contrat de bail conclu entre la SCI VENDÔME et la BGFIBANK, mais donnera droit au paiement de dommages-intérêts à cette dernière conformément aux articles 1142 et 1184 du code civil ;

Que lesdits articles disposent que « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages-intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur » ;

« ...La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts... » ;

Que dès lors, il n'était pas nécessaire de désigner un séquestre des loyers pour garantir le paiement d'éventuels dommages et intérêts ; qu'il convient en conséquence d'infirmier l'ordonnance querellée en ce que le premier juge a fait une mauvaise application de la loi ;

SUR LES DEPENS

Considérant que la société CITY BEACH HOLDING succombe, il y a lieu de lui

imputer les dépens

PAR CES MOTIFS

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

Déclare la SCI VENDÔME recevable en son appel ;

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Déclare la Société CITY BEACH HOLDING mal fondée en sa demande de séquestre de loyers ;

L'en déboute ;

Met les dépens à sa charge ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Chambre Civile de la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier ;

N° de l'acte: 00282819

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 20 JUN 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 47
N° 976 Bord. 370 / 11

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

