

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE
COUR D'APPEL D'ABIDJAN
TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN
RG N° 4435/2018
JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 03/04/2019

Affaire:
Madame AMON AGNES
(JOSEPH ANDERSON BOUATENIN)

C/

1-LA SOCIETE GROUPE AMAOS

2-Monsieur YEO LOGNIGUE

(SCPA AYTE & ASSOCIES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

AVANT DIRE-DROIT

Autorise la société GROUPE AMAOS à prouver que l'acte notarié de cession du 29 Août 2006, les attestations de réservation du 06 Septembre 1999, de vente du 11 Juillet 2016 et de non redevance sont des faux ;

Ordonne le dépôt desdites pièces au Greffe, après les avoir visées *NE VARIETUR* ;

Désigne le juge ZUNON André Alexandre Joël en tant que juge enquêteur ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 17 Avril 2019 ;

Réserve les dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 03 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 03 Avril 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN, Greffier;

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

Madame AMON AGNES, née en 1959 à Grand-Lahou, Secrétaire, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux, 20 BP 703 Abidjan 20 ;

Ayant élu domicile au Cabinet de Maître Joseph-Anderson Yao Bouatnenin, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan Cocody les II Plateaux, Rue des Jardins, Centre Commercial du Vallon (côté pharmacie du Vallons), 22 BP 1319 Abidjan 28, téléphone : 22-41-55-54 ;

Demanderesse;

part ;

Et ;

D'une

1-LA SOCIETE GROUPE AMAOS, société anonyme avec Administrateur Général, au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody Riviera Golf, derrière la pharmacie du Golf, RCCM N° CI-ABJ-1991-A-152616, 10 BP 590 Abidjan 10, téléphone : 22-43-43-79, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur KOUASSI KOFFI FELIX, Administrateur Général de ladite société ;

2-Monsieur LOGNIGUE, né le 13-01-1979 à Nafoun, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody Résidences CIAD PRIMO ;

Défendeurs;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 02 janvier 2019, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 06 février 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 mars 2019;

Lequel délibéré a été prorogé au 03 avril 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 26 Décembre 2018, madame AMON Agnès a fait servir assignation à la société Groupe AMAOS et à monsieur YEO Lognigué, d'avoir à comparaître, le 02 Janvier 2019, devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Dire et juger qu'elle est l'unique propriétaire de la parcelle de terrain formant le lot N°598 ilot 40 ;
- Ordonner le déguerpissement de monsieur YEO Lognigue de cette parcelle de terrain ;
- Ordonner la démolition des constructions y érigées par les défendeurs ;
- Condamner solidairement ceux-ci à lui payer la somme de 90.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, madame AMON Agnès expose que suivant attestation de réservation du 06 Septembre 1999, elle a acquis auprès de la société CIAD PRIMO, pour un montant de 8.209.950 F CFA, le lot sus indiqué, sur lequel devait être bâti une villa de 04 pièces ;

Elle soutient, que face aux difficultés financières rencontrées par la société CIAD PRIMO, il a été convenu, suivant protocole d'accord du 11 Septembre 2000, qu'elle achève sur ses fonds propres, les travaux de construction de la villa réservée ;

Après avoir achevé ces travaux, indique la demanderesse, la société CIAD PRIMO lui a cédé définitivement, par acte notarié du 29 Août 2006, l'ensemble de ses droits portant sur l'immeuble litigieux ;

A la suite de cette cession, elle relève avoir été informée de ce que ledit immeuble était occupé par une tierce personne, prise en la personne de monsieur NEMLIN Firmin ;

La demanderesse indique, que pour lever toute équivoque sur la question de la propriété du bien, elle a adressé une sommation à la société CIAD PRIMO le 12 Février 2015, en réponse à laquelle, cette dernière lui a confirmé qu'elle était la seule attributaire de l'immeuble ;

Elle fait savoir qu'entre temps, monsieur NEMLIN Firmin l'a assigné en revendication de propriété et cessation de troubles de jouissance devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, qui l'a débouté de son action, par jugement N°1412/CIV-3^e F rendu le 20 Novembre 2017 :

Après que cette décision ait été rendue, elle affirme avoir été informée de ce que la société dénommée GROUPE AMAOS, avait pour sa part, cédé l'immeuble au nommé YEO Lognigué ;

Toutefois, s'appuyant sur l'attestation de réservation du 06 Septembre 1999, l'attestation de vente du 11 Juillet 2006 et l'acte notarié du 29 Août 2006, madame AMON Agnès fait valoir qu'elle est devenue propriétaire de l'immeuble litigieux depuis 2006 ;

Dès lors, pour elle, la cession dudit immeuble intervenue en 2015 au profit de monsieur YEO Lognigué est irrégulière, d'autant plus qu'à cette date, la société GROUPE AMAOS n'était pas propriétaire dudit bien ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de déclarer nulle et de nul effet, ce contrat de cession intervenu entre la société GROUPE AMAOS et monsieur YEO Lognigue, motif pris de ce qu'il a été passé en fraude de ses droits ;

Aussi, arguant que ce dernier est un occupant sans droit ni titre, elle sollicite le déguerpissement à ses frais, des constructions qu'il a érigées sur sa parcelle de terrain dont s'agit ;

En outre, madame AMON Agnès explique que pour ériger des constructions sur la parcelle de terrain litigieuse, monsieur YEO Lognigue a dû démolir la villa qu'elle avait elle-même construite à hauteur de 18.159.593 F CFA ;

Elle prétend, que cet agissement de monsieur YEO Lognigué, l'a privé de ladite villa et dont les travaux étaient pratiquement achevés d'une part, ainsi que de la jouissance de sa parcelle de terrain qu'elle a régulièrement acquis, d'autre part ;

De même, elle argue qu'elle a perdu l'opportunité de réaliser des gains locatifs, pendant toute la période qu'a duré le conflit sur ledit bien ;

Dès lors, elle estime avoir subi un préjudice tant matériel, que moral, pour la réparation duquel, elle sollicite la condamnation solidaire des défendeurs, à lui payer la somme de 90.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

En outre, elle prie la juridiction de céans d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire, pour cause d'extrême urgence, ainsi que pour existence d'un acte authentique non contesté ;

Par ailleurs, madame AMON Agnès fait valoir, que les pièces N°1,3,4,6,7,9,10, 11 et 12, déposées par la défenderesse au jour de la conférence de la mise en état, doivent être écartées du dossier, en ce qu'elles ont été produites en violation du calendrier établi par le juge, dont le GROUPE AMAOS a pourtant eu connaissance ;

Poursuivant, elle avance que l'ordonnance de nomination d'un séquestre, de même que le jugement correctionnel dont se prévaut la société GROUPE AMAOS, ne lui sont pas opposables, d'autant qu'elle n'était pas partie aux instances ayant donné lieu à ces décisions ;

Enfin, arguant que sa qualité de propriétaire est établie au regard des pièces figurant au dossier, elle prie la juridiction de céans de rejeter la demande de faux incident civil, motif pris de qu'elle ne constitue qu'un moyen dilatoire ;

En réplique, la société GROUPE AMAOS fait valoir, qu'au moment de la cession de l'opération immobilière en cause à son profit, la société CIAD PRIMO lui a dressé un état des lieux, duquel il ressort que l'immeuble litigieux n'avait été attribué à personne ;

A cela elle ajoute, que de 2001 à 2008, la gestion de l'opération immobilière initiée par la société CIAD PRIMO, avait été mise sous séquestre judiciaire ;

Ainsi, elle estime que madame AMON Agnès ne peut valablement prétendre avoir acquis l'immeuble litigieux des mains de la société CIAD PRIMO courant année 2006, soit pendant la période de séquestre ;

Pour elle, les actes dont se prévaut cette dernière, à savoir, l'attestation de réservation du 06 Septembre 1999, l'acte notarié de cession du 29 Août 2006, les attestations de vente du 11 Juillet 2016 et de non redevance, sont des faux ;

C'est pourquoi, se fondant sur les dispositions de l'article 92 du code de procédure civile, commerciale et administrative, elle prie la juridiction de l'autoriser à rapporter la preuve de ce faux, par la procédure du faux incident civil ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont eu connaissance de la procédure ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la demande en faux incident civil

Madame AMON Agnès revendique la propriété de la parcelle de terrain formant le lot N°598 sise dans l'opération immobilière initiée par la société CIAD PRIMO, ainsi que le dégagement de monsieur YEO Lognigué de cet immeuble ;

Pour justifier sa qualité de propriétaire dudit bien, elle se prévaut de plusieurs documents, notamment, une attestation de réservation du 06 Septembre 1999, un acte notarié de cession du 29 Août 2006, des attestations de vente du 11 Juillet 2016 et de non redevance ;

Pour sa part, la société GROUPE AMAOS prie la juridiction de céans, de l'autoriser à prouver que ces documents sont des faux, par la procédure du faux incident civil ;

De fait, ces actes constituent des pièces essentielles du dossier, en ce qu'elles fondent les droits réels de propriété de madame AMON Agnès sur l'immeuble querellé, sans lesquels elle ne peut obtenir le dégagement de monsieur YEO Lognigué ;

Ainsi, la contestation relative à la régularité desdits actes, présente un intérêt certain pour la solution du présent litige ;

Dès lors, il y a lieu, par jugement avant dire-droit et en application de l'article 92 du code de procédure civile, commerciale et administrative, d'autoriser la société GROUPE AMAOS à prouver que les documents sus précisés sont des faux et d'en ordonner le dépôt au Greffe de la juridiction de céans, après qu'ils auront été visés *NE VARIETUR* ;

Sur les dépens

La procédure n'ayant pas 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

Autorise la société GROUPE AMAOS à prouver que l'acte notarié de cession du 29 Août 2006, les attestations de réservation du 06 Septembre 1999, de vente du 11 Juillet 2016 et de non redevance sont des faux ;

Ordonne le dépôt desdites pièces au Greffe, après les avoir visées
NE VARIETUR ;

Désigne le juge ZUNON André Alexandre Joël en tant que juge
enquêteur ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 17 Avril 2019 ;

Réserve les dépens de l'instance.

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 07 MAI 2011
REGISTRE A.J Vol..... H2 F° 36
N° 748 Bord. 283.1 DB
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre


ЛЕНГЕРСКИЙ ОТДЕЛЕНИЕ
ПО ОГРН 1055000000000
МЕДЛ: СЫРЬЯ

ИМЯ: РЕДАКТОР
ФИО: АЛЕКСАНДР

ОГРН 1055000000000
БИБЕСИС ВАЛЕНТИН

СЧАСТЬЕ