

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3533/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 09/01/2019

Affaire :

OULAI GUE EDOUARD

(SCPA KONE-AYAMA)

C/

LA SOCIETE PRECIS IMMOBILIER

(SCPA KOUASSI ROGER & ASSOCIES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare l'action irrecevable pour défaut de qualité à défendre de la société PRECIS IMMOBILIER ;

Condamne monsieur OULAI Gué Edouard aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 09 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

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

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

Monsieur OULAI GUE EDOUARD, de nationalité ivoirienne, Cadre Financier, demeurant à Abidjan, Cocody Riviera Golf, 01 BP 1269 Abidjan 01 ;

Ayant élu domicile au Cabinet de la **SCPA KONE-AYAMA & ASSOCIES**, sis à Abidjan Cocody II Plateaux, Boulevard des Martyrs, Carrefour Espace Opéra, derrière la Station-service PETROCI, Rue J 123, lot n° 2973, 2^e étage, Porte à droite, 08 BP 4201 Abidjan, téléphone : 22-50-25-85 ;

Demandeur;

D'une

part ;
Et,
PRECIS IMMOBILIER, Société A Responsabilité Limitée au Capital de 6.000.000 F CFA, RCCM N° CI-ABJ-20126b 11423, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody II Plateaux, 167 Boulevard Latrille, en face de l'ENA, 28 BP 1223 Abidjan, téléphone : 22-40-50-60, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Roger n4doumy-kouakou, Gérant de ladite société, demeurant au siège social susdit ;

Défenderesse;

D'autre

part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 24 octobre 2018, 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 l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 28 novembre 2018 ;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier décembre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement avant dire droit dont la teneur suit;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au dossier ;

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

Où 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 d'huissier en date du 10 Octobre 2018, monsieur OULAI Gué Edouard a fait servir assignation à la société PRECIS IMMOBILIER d'avoir à comparaître, le 24 Octobre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 8.272.000 F CFA ;

Au soutien de son action, monsieur OULAI Gué Edouard expose que courant année 2018, pour le compte d'une société en constitution dénommée GEOMIA au sein de laquelle il devait être associé, il a pris en location auprès de la société PRECIS IMMOBILIER, une villa sise à Abidjan II Plateaux 7^{ème} tranche, moyennant paiement de la somme de 1.400.000 F CFA ;

Il soutient que pour prendre possession des lieux loués, il a

payé le 29 Janvier 2018, à la demande de la défenderesse, la somme de 8.272.000 F CFA détaillée comme suit :

- 02 mois de caution : 2.800.000 F CFA,
- 02 Mois de loyers d'Avance, Mars et Avril 2018 : 2.800.000 F CFA,
- Des honoraires : 1.400.000 F CFA
- Des frais d'enregistrement et de timbre : 880.000 F CFA,
- Des frais de dossier : 140.000 F CFA ;

Il prétend qu'après avoir reçu paiement de ladite somme d'argent, la société PRECIS IMMOBILIER lui a remis la clé de la villa en cause, sans toutefois prendre soin de la lui délivrer dans un bon état, ce, en violation de l'article 105 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Il affirme que dans ces conditions, il n'a pu prendre possession de la villa en cause, jusqu'à ce que le 1^{er} Octobre 2018, contre toute attente, la défenderesse le mette en demeure de lui restituer les clefs de ladite villa, au motif qu'il n'a pas procédé aux aménagements nécessaires en vue de l'occuper ;

Dès lors, pour le demandeur, l'obligation en vertu de laquelle il a payé la somme de 8.272.000 est dénuée de toute cause et ne peut donc avoir produit aucun effet, conformément à l'article 1131 du code civil ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans de condamner la société PRECIS IMMOBILIER à lui répéter la somme de 8.272.000 F CFA qu'il payée à sa comptabilité ;

Poursuivant, monsieur OULAÏ Gué Edouard s'oppose au moyen tiré du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevé par la défenderesse au motif qu'aucun texte de loi ne prescrit d'observer un délai entre la réception de l'offre de règlement amiable et la notification de l'exploit d'assignation en Justice ;

Ensuite, il conclut au rejet du moyen tiré du défaut de qualité à agir, arguant que la société PRECIS IMMOBILIER lui a reconnu ladite qualité en lui ayant adressé une mise en demeure d'avoir à restituer les clés de la villa louée ;

Relativement au moyen tiré du défaut de qualité à défendre, il fait noter que non seulement les factures relatives à la location

ont été libellées au nom de la défenderesse, mais aussi, les paiements subséquents ont été reçus par celle-ci ;

En tout état de cause, il affirme que le véritable propriétaire de la villa louée est inconnu de lui ;

Par conséquent, il sollicite également le rejet de la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à défendre soulevée par la défenderesse ;

Au fond, monsieur OULAÏ Gué Edouard fait valoir, que le procès-verbal du 06 Février 2018, ainsi que le courrier du 03 Mai 2018, ne comportent aucune signature, et ne peuvent permettre de prouver qu'il s'est lui-même engagé à remettre en état la villa louée ;

Il conclut au bienfondé de sa demande ;

En réplique, en la forme, la société PRECIS IMMOBILIER fait noter que suivant courrier du 08 Octobre 2018, le défendeur l'a invitée à une tentative de règlement amiable de leur différend ;

Ainsi, elle indique avoir marqué son accord à cette offre par un courrier-réponse du 10 Octobre 2018, en invitant le demandeur à une rencontre qui devait se tenir le 16 Octobre 2018, en vue de trouver une solution négociée à leur litige ;

Toutefois, au jour de ladite rencontre, soutient-elle, que le demandeur s'est absenté, motif pris de ce qu'il était indisponible ;

Elle déclare qu'à sa grande surprise, celui-ci l'a assignée devant les juridictions, sans même lui proposer une seconde rencontre, après s'être absentée à la première ;

Pour la défenderesse, la tentative de règlement amiable préalable réalisée dans ces conditions, n'est pas conforme aux articles 5 et 41 de la loi N°2016-1110 portant organisation, création et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de déclarer l'action irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Poursuivant, la société PRECIS IMMOBILIER précise qu'elle a conclu le contrat de bail à l'origine du litige avec la société GEOMIA constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée, et non avec la personne de monsieur OULAÏ Gué Edouard ;

Ainsi, elle prétend que ce dernier n'a pas qualité à agir, en ce

qu'il est tiers audit contrat de bail ;

Par ailleurs, elle souligne avoir elle-même agi en vertu d'un mandat que lui a donné le nommé KOUADIO Kouman Gabriel, véritable propriétaire de l'immeuble loué ;

De la sorte, elle prétend n'avoir pas qualité à défendre, d'autant que pour elle, seul monsieur KOUADIO Kouman Gabriel peut être appelé à défendre dans la présente cause ;

Au regard donc de ce qui précède, elle prie la juridiction de céans de déclarer l'action irrecevable pour défaut de qualité à agir de monsieur OULAI Gué Edouard ou pour défaut de qualité à défendre du mandataire qu'elle est ;

Subsidiairement au fond, la société PRECIS IMMOBILIER souligne que la société GEOMIA s'est engagée à réaliser elle-même et à ses frais exclusifs, les travaux de remise en état de la villa louée, en contrepartie d'une réduction du loyer mensuel de la somme de 1.600.000 F CFA à celle de 1.400.000 F CFA, tel que cela ressort du procès-verbal d'état des lieux contradictoire du 06 Février 2018 ;

Dès lors, elle fait valoir que l'argument tiré de ce qu'elle n'aurait pas pris le soin de remettre la villa louée en état, est inopérant ;

Aussi, conclut-elle, le demandeur est mal venu à lui réclamer la répétition de ladite somme de 8.272.000 F CFA, d'autant qu'il détient les clés de la villa louée jusqu'à ce jour ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société PRECIS IMMOBILIER a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux de 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 de 8.272.000 F CFA

Dès lors, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable

La société PRECIS IMMOBILIER soutient que la tentative de règlement amiable préalable n'a pas été réalisée conformément aux articles 5 et 41 de la loi du 08 Décembre 2016 relative aux juridictions de commerce, d'autant qu'il ne s'est écoulé que deux jours entre l'offre de règlement amiable et l'acte d'assignation ;

Par conséquent, il soulève l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Monsieur OULAI Gué Edouard s'oppose à cette fin de non-recevoir, motif pris de ce que la loi n'impartit d'observer aucun délai entre l'offre de règlement amiable et la date de notification de l'exploit d'assignation ;

Aux termes 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 saisie 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 de la même loi ajoute : *« Si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable » ;*

Il en ressort qu'avant de saisir les juridictions de commerce, les parties doivent obligatoirement entreprendre entre elles une tentative de règlement amiable, faute de quoi l'action en justice sera déclarée irrecevable ;

Pour ce faire, la partie qui prend l'initiative de cette formalité processuelle, doit accorder un délai raisonnable d'au moins huit jours à la partie adverse, afin de lui permettre d'accomplir les diligences nécessaires pour aboutir à une issue négociée de leur différend ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier, que par courrier du 08 Octobre 2018, monsieur OULAI Gué Edouard a offert à la

société PRECIS IMMOBILIER de régler à l'amiable le différend qui les oppose ;

Il est non moins constant que pour voir trancher judiciairement ce litige, monsieur OULAI Gué Edouard a assigné la partie adverse devant la juridiction de céans par exploit du 10 Octobre 2018 ;

Il s'ensuit, qu'il s'est écoulé seulement 02 jours, entre la date de l'offre de règlement amiable préalable et celle de la saisine de la juridiction de céans ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que la tentative de règlement amiable en cause n'a pas été réalisée conformément à la volonté du législateur qui se dégage des articles 5 et 41 précités, et ne peut donc valoir comme telle ;

Par ailleurs, le tribunal précise que ces textes ne font pas obligation aux parties de parvenir nécessairement à un règlement amiable du litige qui les oppose mais de faire la preuve des diligences faites dans ce sens ;

Il convient donc, de déclarer l'action irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Sur les dépens

Monsieur OULAI Gué Edouard succombant à l'instance, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

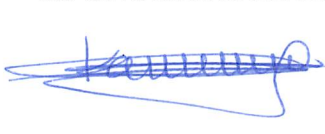

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Déclare irrecevable l'action de monsieur OULAI Gué Edouard pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Condamne monsieur OULAI Gué Edouard aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

0282786

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 19 FEV 2019
REGISTRE A.J. Vol. 43 F° 05
N° 309 Bord 171 05
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'enregistrement et du Timbre