

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0543/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 29/05/2019

Affaire :

LA SOCIETE IVOIRIENNE DE
CONSTRUCTION ET DE GESTION
IMMOBILIÈRE dite SICOGI

(Cabinet MYRIAM DIALLO)

C/

MADAME ERSKINE ADLMOKI
MARIE-LOUISE

(Cabinet BOA OLIVIER THIERRY)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir tirée de la prescription soulevée par madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise ;

Déclare recevable l'action de la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI ;

L'y dit en l'état mal fondée ;

L'en déboute en l'état ;

Condamne la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI aux dépens

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 29 mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON JOËL, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE, BERET ADONIS, Assesseurs ;

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

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

LA SOCIETE IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRE dite SICOGI, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 4.566.200.000 francs CFA. Dont le siège social est sis à Abidjan Adjamé, immeuble le Mirador, Boulevard du General de Gaulle, 01 BP 1856 Abidjan 01, Immatriculée au Registre du Commerce sous le numéro 2010, Téléphone: 20 30 55 00 / 20 30 56 00, Fax : 20 37 66 7. Ayant élu domicile en l'étude de Maitre Myriam Diallo, 08 BP 1501 Abidjan 08. Tel : (225) 22 41 18 71/ FAX : 22 41 56 82 ou 22 41 18 71 ; II Plateaux, Rue des jardins, Résidence du Vallon, Immeuble Bubale R.D.C App n° 71 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

MADAME ERSKINE ADLMOKI MARIE-LOUISE, 01 BP 5465 Abidjan 01, Tel : 07 76 06 44, Ayant pour les circonstances élu domicile en l'étude de **Maitre Boa Olivier Thierry**, Avenue Lamblin, Tour BIAO, 15^{ème} étage, 01 BP 5465 Abidjan 01, Téléphone: 20 21 27 63/20 21 27 64, Cellulaire: 58 14 14 14 / 05 06 68 00 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;



Enrolée pour l'audience du 27 février 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 27 mars 2019 ;

A cette date de renvoi, la cause a été mise en délibéré le 08 mai 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 22 mai puis au 29 mai 2019 ;

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

LE TRIBUNAL.

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 ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 12 Février 2019, la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI a fait servir assignation à madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise, d'avoir à comparaître, le 27 Février 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

Declarer recevable son action ;

L'y dire bien fondée ;

Ordonner en conséquence, l'expulsion de madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise de ladite villa objet du litige qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de son action, la SICOGI expose que courant année 1982, madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise s'est portée acquéreur auprès d'elle, de deux villas N°39 et N°40, bâties dans le cadre de son projet immobilier dénommé « *Résidence Ananas* » pour lesquelles elle a conclu des contrats de

réserve ;

Elle affirme qu'à la différence de la villa N°39 dont la défenderesse a soldé le prix d'acquisition, cette dernière lui est redevable de la somme de 15.000.000 F CFA, correspondant au reliquat du prix d'acquisition de la villa N°40 ;

Elle fait observer, que cette créance ressort à suffisance de la reconnaissance de dette sous seing privé signée par madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise le 04 Juin 1986 ;

Elle soutient que depuis cette échéance jusqu'à ce jour, la défenderesse n'a pas soldé le prix de la villa N°40 qu'elle a réservée, ce, en dépit des multiples engagements qu'elle a pris à cette fin ;

La SICOGI fait valoir que dans ces conditions, la propriété de l'immeuble en cause n'a jamais été transférée à la défenderesse, de sorte qu'à son sens, cette dernière l'occupe sans aucun droit ni titre ;

Soutenant que cette occupation de madame ERSKINE Adjiko Marie-Louise est constitutive d'un trouble de jouissance, elle prie la juridiction de céans d'ordonner son expulsion de la villa en cause qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Par ailleurs, la SICOGI fait valoir qu'en application de l'article 7 de la loi N°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation, dans les actes mixtes, la partie commerçante peut valablement saisir les juridictions de commerce ;

Par conséquent, elle conclut au rejet de l'exception d'incompétence soulevé par la défenderesse, comme étant mal fondée ;

En outre, elle avance que la prescription acquisitive prévue par les articles 2219 et 2229 du code civil, suppose une possession continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ;

Toutefois, elle relève que par exploit du 04 Décembre 1983, elle a fait servir une sommation à la défenderesse, d'avoir à lui payer la somme de 18.039.085 F CFA, qu'elle restait lui devoir au titre du reliquat du prix de la villa N°40 ;

Elle ajoute, qu'en Juin 1986, madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise a signé en sa faveur, une reconnaissance de dette ;

La SICOGI en déduit, que la défenderesse n'a jamais eu une jouissance paisible des lieux loués, ce, d'autant plus qu'elle a essayé à plusieurs reprises, de lui reprendre la possession de sa

villa ;

En outre, elle fait observer que par exploit du 07 Juillet 1986, elle a assigné la défenderesse en référé-expulsion, devant le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Ainsi, se fondant sur l'article 2244 du code civil, elle soutient que cette action en Justice a eu pour effet d'interrompre le délai de prescription trentenaire prévu par l'article 2262 du même code ;

En réplique, madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise soulève avant tout débat au fond, l'incompétence de la juridiction de céans au profit du Tribunal de Première Instance d'Abidjan, motif pris de ce que dans les actes mixtes, la partie non commerçante n'est pas justiciable des Tribunaux de Commerce ;

Subsidiairement au fond, elle sollicite le rejet de l'action, au motif que la SICOGI ne précise pas la somme qu'elle reste lui devoir ;

En outre, elle soutient qu'elle occupe, de façon continue et paisible la villa litigieuse depuis 1983, soit depuis plus de 30 ans ;

Elle relève sur ce point, que la SICOGI ne prouve pas qu'elle l'a assignée en référé-expulsion, par exploit du 07 Juillet 1986 ;

En tout état de cause, elle argue que de cette échéance du 07 Juillet 1986 jusqu'à la saisine de la juridiction de céans, il s'est écoulé 32 ans ;

Elle en déduit, que la prescription acquisitive de 30 ans prévue par l'article 2262 du code civil est accomplie ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de constater que par l'effet de cette prescription, elle est devenue la propriétaire de l'immeuble litigieux, et débouter en conséquence la SICOGI de sa demande en expulsion ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

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 l'exception d'incompétence**

Madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise prétend qu'en présence d'un acte mixte, la partie non commerçante ne peut être assignée que devant les juridictions de droit commun ;

Par conséquent, elle soulève l'incompétence de la juridiction de céans, au profit du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau ;

La SICOGI s'oppose à cette demande, arguant que dans les actes mixtes, la partie commerçante ne peut valablement saisir que les juridictions de commerce ;

L'article 9 de loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose :

« *Les juridictions de commerce connaissent* :

- *Des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial général ;*
- *Des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;*
- *Des contestations entre toutes personnes relatives aux actes de commerce au sens de l'acte uniforme relatif au droit commercial général. Toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut*

- *saisir les tribunaux de droit commun ;*
- *Des procédures collectives d'apurement du passif ;*
- *Plus généralement des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;*
- *Des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce » ;*

Il ressort de ces dispositions, que les juridictions de commerce sont exclusivement compétentes pour connaître de tout litige ayant un caractère commercial, soit en raison de la qualité de commerçant des parties au contrat, soit en raison de l'objet commercial du litige ;

Il s'infère de l'interprétation du point 3 de l'article suscité, que pour ce qui concerne les actes mixtes ayant un caractère civil pour l'une des parties et commercial pour l'autre, la partie commerçante ne peut valablement initier son action que devant les juridictions de commerce ;

En l'espèce, il est acquis aux débats pour avoir été reconnu par les parties, que le contrat de cession immobilière les liant est un acte mixte, en ce qu'il revêt un caractère commercial pour la SICOGI qui l'a conclu dans le cadre de ses activités commerciales, et une nature civile pour madame ERSKINE Adjopi Marie-Louise ;

Dès lors, c'est à bon droit, que la SICOGI, partie commerçante audit acte, a initié la présente demande devant le Tribunal de céans, ce, conformément aux dispositions de l'article 9 précité ;

Il convient dans ces conditions, de rejeter l'exception d'incompétence soulevée par la défenderesse, comme étant mal fondée ;

Sur la prescription

La demanderesse prétend que du fait de la prescription acquise, elle est devenue propriétaire de l'immeuble objet du litige de sorte que l'action de la SICOGI doit être déclarée mal fondée ;

La SICOGI rétorque que les conditions de la possession acquise ne sont pas réunies en ce sens que la possession de

madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise n'a jamais été paisible, une action en expulsion ayant été initiée à son encontre en 1986 devant le juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Le tribunal rappelle que la prescription est une fin de recevoir et en tant que telle a pour effet de faire déclarer irrecevable l'action frappée de la forclusion et de la déclarer mal fondée ;

L'article 2262 du code civil dispose : « *Toutes les actions tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.* » ;

Il ressort de ce texte que le propriétaire d'un bien qui s'est abstenu d'exercer son droit dans l'intervalle de trente (30) ans n'est plus en état de revendiquer ce bien si un tiers mis en possession a pu devenir propriétaire par la prescription trentenaire dite prescription acquiseitive ;

Il importe de relever que si les termes de l'article 2262 du code civil présentent un terme de généralité en ce qu'ils ne distinguent pas l'action réelle de l'action personnelle, la jurisprudence constante retient toutefois, que l'action en revendication est imprescriptible en ce sens que le droit de propriété immobilière ne s'éteint pas par le non-usage, à raison du caractère perpétuel de la propriété ;

Il s'ensuit que même si la SICOGI n'a pas usé de son droit de propriété sur la villa, elle ne perd pas ce droit de sorte que ce n'est pas à bon droit que madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise, se fondant sur l'inaction de la SICOGI, prétend être devenue propriétaire de la villa objet du présent litige ; le droit de la SICOGI sur cette villa étant perpétuel ;

Il y a lieu de dire ce moyen mal fondée et de le rejeter ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la SICOGI a été initiée selon les prescriptions de forme et de délai ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande d'expulsion

La SICOGI sollicite l'expulsion de la défenderesse de la villa 40

au motif que cette dernière n'ayant pas soldé le prix total de ladite villa, elle est une occupante sans titre ni droit ;

Il est acquis en droit que l'expulsion d'une partie à un contrat ne peut être ordonnée que si ledit contrat est résolu ;

En l'espèce, la SICOGI affirme tant dans son acte d'assignation en date du 12 Février 2019 ainsi que dans ses écritures du 11 Mars 2019 qu'elle a conclu avec la défenderesse deux contrats de réservation portant sur les lots 39 et 40 ;

Il s'ensuit que contrairement à ses allégations madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise occupe la villa 40 en vertu du contrat de réservation liant les parties de sorte qu'elle n'est pas une occupante sans titre ni droit ;

Par ailleurs, la SICOGI ne rapporte pas la preuve que ledit contrat été résolu, l'inexécution par l'une des parties à une convention ne pouvant entraîner la résolution de ladite convention que si l'autre partie en fait la demande ;

Il s'ensuit que même si elle reproche à la défenderesse de n'avoir pas payée le prix convenu, les parties sont toujours liées par le contrat de réservation ;

Dès lors, en l'absence d'une telle preuve, l'action en expulsion de la SICOGI doit être rejetée en l'état comme étant mal fondée en l'état ;

Sur les dépens

La SICOGI succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception d'incompétence et la fin de non-recevoir tirée de la prescription soulevée par madame ERSKINE Adjoki Marie-Louise ;

Déclare recevable l'action de la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI ;

L'y dit en l'état mal fondée ;

L'en déboute en l'état ;

Condamne la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI aux dépens.

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

Président

Greffe

N°QCL DD 28 28 22

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 09.01.2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 53

N°..... 1098 Bord. 4141 02

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

caffourmalg