

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MARDI 25 AVRIL 2023

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du mardi vingt-cinq avril de l'an deux mil vingt-trois tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE Présidente de Chambre à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, Présidente ;

Madame TORO ANNICK BEKANTY, Messieurs SAKO KARAMOKO FODE, BERET-DOSSA ADONIS et OKOUE EDOUARD, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de **Maître ADONI MARINA RACHEL,** Greffier ;

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

ENTRE :

LA SOCIETE CHATEAU ROYAL SARL, dont le siège social est situé à Abidjan Riviéra Palmeraie, 25 BP 2017 Abidjan 25, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Mathias BOATENG, Gérant ;

Appelante ;

Représentée et concluant par son conseil, Me GOBA Olga, Avocat à Cour, demeurant aux Deux Plateaux, 7^è tranche, à l'opposé de la CITELCOM, rue L 183, RDC immeuble « Stephy », 08 BP 2306 Abidjan 08, Tél : 27 22 42 69 75, Cél : 07 08 86 48 70 ;

D'UNE PART ;

ET ;

Madame K. N'G.Jépse O., née le 29 juillet 1978 à Koriakro, de nationalité Ivoirienne, Inspectrice d'orientation au Ministère de l'Education Nationale, domiciliée à Abidjan, 16 BP 757 Abidjan 16 ;

Intimée ;

Affaire :

**LA SOCIETE CHATEAU
ROYAL SARL**

(Maître GOBA OLGA)

Contre

Madame K. N'G.Jépse O.

ARRÊT

Contradictoire

Statuant publiquement,
contradictoirement et en dernier
ressort ;

Déclare recevable l'appel de la
société Château Royal SARL
interjeté contre le jugement
N°3416 rendu le 19 octobre 2022
par le Tribunal de Commerce
d'Abidjan ;

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement attaqué en
toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Déclare irrecevable l'appel de
Madame K. N'G.Jépse O.pour
défaut de règlement amiable
préalable ;

La condamne aux dépens de l'instance.

Représentée et concluant en personne ;

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 ;

En son audience publique ordinaire, le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant contradictoirement en la cause a rendu le 19 octobre 2022 le jugement N° 3416/2022 du RG N° 1640/2022 en ces termes :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et en dernier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par la société Château Royal ;

Déclare la demande principale et la demande reconventionnelle recevables ;

Déclare Madame K. N'G.Jépse O. Partiellement fondée en son action ;

Condamne la société Château Royal à lui payer la somme d'un million huit cent cinquante mille (1 85 000) francs CFA représentant le reliquat du prix du lot ;

Condamner également la société Château Royal à payer à Madame K. N'G.Jépse O. la somme d'un million (1 000 000) de francs F CFA a titre de dommages et intérêts ;

Déclare la société Château Royal mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la société Château Royal aux dépens. »

Par exploit en date du 09 janvier 2023, de Maître ADJE MARTIAL - BRICE Commissaire de Justice près le Tribunal de Première Instance de Yopougon et la Cour d'Appel d'Abidjan, la société Château Royal a interjeté appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit, assigné Madame K. N'G.Jépse O. à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 26 janvier 2023 pour entendre :

En la forme

-Déclarer l'appel interjeté par la société Château Royal recevable ;

Au fond

-Infirmer le jugement attaqué sur le point de la condamnation à payer des dommages et intérêts ;

Statuant à nouveau :

-L'y dire bien fondée ;

-Débouter dame K. N'G.Jépse O.de sa demande de dommages et intérêts ;

-La condamner aux dépens.

Inscrite sous le N°030/2023 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience publique du 26 janvier 2023 ;
A cette date, l'affaire a été renvoyée au 31 Janvier 2023 devant la 5^{ème} chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée à Madame TORO Annick Bekanty, conseiller rapporteur ;

Cette mise en état a donné lieu à l'ordonnance de clôture N° 060/2023 en date du 28 février 2023 ;

Puis, la cause a été renvoyée à l'audience publique du 07 mars 2023 après mise en état et mise en délibéré pour décision être rendue le 28 mars 2023 ;

Lequel délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 18 avril 2023 ;

Puis l'affaire a connu un renvoi administratif au 25 avril 2023 pour déclaration de jour férié suite à la célébration de la nuit du destin ;

Advenue cette dernière date, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu l'ordonnance de clôture de la mise en état en date du 28 février 2023 du conseiller rapporteur ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Commissaire de Justice en date du 09 janvier 2023, la société Château Royal SARL a relevé appel du jugement N°3416 rendu le 19 octobre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par la société Château Royal ;

Déclare la demande principale et la demande reconventionnelle recevables ;

Déclare Madame K. N'G.J épse O .partiellement fondée en son action ;

Condamne la société Château Royal à lui payer la somme d'un million huit cent cinquante mille (1850000) francs représentant le reliquat du prix du lot ;

Condamner également la société Château Royal à payer à Madame K. N'G.J. épse O.la somme d'un million (1000000) de francs à titre de dommages et intérêts ;

Déclare la société Château Royal mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la société Château Royal aux dépens. » ;

Des énonciations de la cause, il ressort que par exploit en date du 26 avril 2022, Madame K. N'G.J épse O a assigné la société Château Royal à comparaître devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan à l'effet d'entendre :

- La déclarer recevable et bien fondée en son action ;

- Condamner la société Château Royal à lui payer la somme de trois millions cinq cent mille (3.500.000) francs CFA au titre de la restitution du reliquat du prix du terrain réservé et un million (1.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- Condamner cette dernière aux entiers dépens de l'instance.

A l'appui de son action, Madame K. N'G.J épouse O a expliqué que suivant un contrat de réservation conclu avec la société Château Royal, elle a réservé auprès de cette dernière une parcelle de terrain d'une contenance de 400 m² d'un montant de six millions (6.000.000) de francs CFA ;

Elle a indiqué qu'en dépit du paiement intégral de cette somme, la société Château Royal n'a pas mis la villa en sa possession alors qu'aux termes de leur contrat, le terrain devait lui être livré après paiement du prix ;

Elle a fait valoir que suite à un règlement amiable entrepris par les parties, la défenderesse lui a remboursé la somme totale de quatre millions cent cinquante mille (4.150.000) francs CFA et reste lui devoir la somme d'un million huit cent cinquante mille (1.850.000) francs CFA au titre du prix de cession du terrain objet de la réservation ;

Elle a ajouté que la société Château Royal n'a pas non plus mis à sa disposition les documents afférents au terrain et visés dans le contrat de réservation à savoir un dossier technique, une autorisation de mise en valeur et un arrêté de concession définitive ;

Elle a fait noter que la défenderesse engage sa responsabilité face à ces manquements et c'est pourquoi, elle a sollicité sa condamnation à lui payer la somme d'un million (1.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1147 du code Civil ;

En réplique, la société Château Royal a soulevé in limine litis l'irrecevabilité de l'action pour défaut de règlement amiable préalable au motif que le courrier du 07 septembre 2019 dans laquelle l'appelante sollicite le remboursement du prix d'acquisition du lot réservé ne peut valoir règlement amiable ;

Au fond, elle a conclu au mal fondé de la demande en paiement du reliquat du prix de cession formulée par Madame K. N'G.J épouse O motif pris de ce qu'elle ne reste lui devoir aucun montant à ce titre après

déduction de 30%, soit un montant d'un million huit cent mille et le paiement de la somme d'un million six cent cinquante mille (1.650.000) francs CFA ;

Elle a ajouté qu'elle n'a commis aucune faute contractuelle dans la mesure où elle n'était pas tenue d'une obligation de délivrance du titre de propriété mais devait accomplir des diligences en vue de la délivrance de ces documents par l'administration et que la non délivrance de ces documents est due à la lenteur de l'administration ;

Ensuite, elle a fait valoir que la parcelle de terrain objet du contrat de réservation existe et doit être détachée d'un ensemble immobilier d'une contenance de 41.255 m² situé dans la commune de Cocody et que l'initiative de la résolution du contrat émanant de la demanderesse, sa demande reconventionnelle tendant à retenir 30% du prix de cession est fondée et doit être déclarée comme telle ;

Vidant sa saisine, le Tribunal de Commerce a rendu le jugement dont appel ;

Critiquant cette décision, l'appelante reprenant pour l'essentiel ses arguments développés en première instance précise que contrairement à la motivation du premier juge, le courrier de remboursement du 07 septembre 2019 de l'intimée ne lui a laissé aucune alternative pour discuter et proposer un échéancier de remboursement, de sorte qu'il ne peut valoir offre de règlement amiable ;

Elle fait noter que pour rejeter la fin de non-recevoir, le Tribunal a fait une confusion entre une règle de procédure à savoir la tentative de règlement amiable prévue par l'article 5 de la loi organique N°2016-1110 du 08 décembre 2016 et une règle de fond prévue par l'article 8 de la convention des parties qui stipule que « *tout litige né de l'interprétation et de l'exécution du contrat sera réglé à l'amiable entre les parties dans un délai de trois mois, faute de quoi le Tribunal sera saisi* » et qui touche au fond du litige ;

Elle sollicite en conséquence l'infirmité du jugement attaqué sur ce point, et, prie la Cour de céans, statuant à nouveau, de déclarer irrecevable l'action de l'intimée pour défaut de règlement amiable préalable ;

Subsidiairement au fond, elle prétend que sa condamnation au paiement des dommages et intérêts est injustifiée et exorbitante en ce que la procédure pour l'obtention du permis de construire et de l'arrêté de concession définitive incombe à l'acquéreur et non au vendeur ;

Elle prie donc la Cour d'infirmer le jugement entrepris sur ce point, et, statuant à nouveau, de déclarer mal fondée la demande en paiement de dommages et intérêts ;

Madame K. N'G.J épouse O n'a pas conclu en appel ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que Madame K. N'G.J épouse O a été régulièrement assignée, de sorte qu'elle a eu connaissance de la procédure ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

Considérant que l'appel de la société Château Royal SARL a été interjeté selon les prescriptions de forme et de délai ;

Qu'il sied de le recevoir ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de l'appel

Considérant que la société Château Royal SARL fait grief au Tribunal de Commerce d'Abidjan d'avoir, en violation de l'article 5 de la loi organique N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce rejeté la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de règlement amiable préalable qu'elle a soulevée, alors que le courrier en date du 7 septembre 2019 de l'intimée ne vaut pas courrier de règlement amiable ;

Considérant que l'article 5 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce dispose : « *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* » ;

Que 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* » ;

Qu'il en découle que les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce, faute de quoi l'action doit être déclarée irrecevable ;

Considérant qu'en l'espèce, pour justifier qu'elle a procédé à la tentative de règlement amiable préalable, Madame K. N'G.J épouse O se prévaut d'un courrier du 07 septembre 2019 qu'elle a adressé à l'appelante ;

Que ce courrier est ainsi libellé « *J'ai l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance, l'obtention d'un remboursement de six millions (6 000 000) de francs, représentant le prix d'un achat de terrain de 400M2 sur le site de KODECH.*

En effet, j'ai acheté en 2016 un terrain avec CHATEAU ROYAL d'une valeur de 6 000 000 FCFA et, lors du contrat de vente il a été signifié dans les documents qu'après avoir soldé sur une période de 02 ans, je devais être en possession des documents afférents afin de le mettre en valeur. C'est ce qui d'ailleurs m'a motivé à l'achat.

Mais, CHATEAU ROYAL étant dans l'impossibilité de me fournir les documents, je souhaiterais percevoir mon dû afin de rompre le contrat avec votre entreprise.

Dans l'espoir que ma demande ne retienne votre attention, veuillez agréer Monsieur l'expression de ma considération distinguée. » ;

Considérant que la Cour constate à l'analyse des termes de ce courrier que la demande de l'intimée tend à obtenir le remboursement du prix de cession du lot acquis avec l'appelante et non à inviter cette dernière à une rencontre pour trouver une solution amiable relativement au remboursement de la somme réclamée, au sens des articles 5 et 41 suscités ;

Que dès lors, le contenu de ce courrier ne peut valoir une offre de règlement amiable comme l'a retenu le premier juge ;

Qu'aucune pièce du dossier n'attestant que l'intimée a entrepris le règlement amiable du litige opposant les parties avant de saisir le Tribunal de Commerce d'Abidjan, c'est à tort que ladite juridiction a déclaré recevable son action ;

Qu'il y a lieu d'infirmer le jugement attaqué en toutes ses dispositions, et, statuant à nouveau déclarer irrecevable l'action de Madame K. N'G.J épouse O pour défaut de règlement amiable préalable ;

Sur les dépens

Considérant que Madame K. N'G.J épouse O succombe ;

Qu'il sied de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel de la société Château Royal SARL interjeté contre le jugement N°3416 rendu le 19 octobre 2022 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit bien fondée ;

Infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Déclare irrecevable l'appel de Madame K. N'G.J épouse O pour défaut de règlement amiable préalable ;

La condamne 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./.