

Arrêt 4500 pr la grosse

CSO
N°763

DU 14/12/2018

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE

3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE et
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE

La Société OMNIUM de
Gestion Immobilière dite OGI
Maître ADOU Pascal

C/

Madame KOFFI Oura Mireille
Maître YAO Emmanuel

**GROSSE
EXPLÉTION**
Delivrée, le 18/10/19
à Maître YAO EMMANUEL

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE**

AUDIENCE DU VENDREDI 14 DECEMBRE 2018

La troisième chambre civile, commerciale et administrative de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi quatorze décembre deux mil dix-huit à laquelle siégeaient :

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de
Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE
Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre,
Greffier ;

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

ENTRE : La société OMNIUM de Gestion
Immobilière dite OGI, SARL au capital de 5 000 000 F
CFA, dont le siège social se trouve à Abidjan Treichville
zone 3, Rue des Brasseurs, 05 BP 646 Abidjan 05, tél : 21
25 33 99, Fax : 22 44 64 54, poursuites et diligences de
son représentant légal, Monsieur Jean KONAN Ferrand,
son gérant, demeurant au siège de ladite juridiction ;

APPELANTE ;

Représentée et concluant par Maître ADOU Pascal,
Avocat à la Cour son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : Madame KOFFI Oura Mireille, Ivoirienne,
Employée de banque à la BNI, domicilié à Abidjan ;

Représentée et concluant par Maître YAO
Emmanuel, Avocat à la Cour son conseil ;

INTIMEE ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresse réserves des faits et de droit ;

FAITS : Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan statuant en la cause, en matière civile, a rendu le jugement n°485 du 28 juillet 2016, enregistré au Plateau le 27 janvier 2017 (reçu cinq cent mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 23 septembre 2016, la société OMNIUM de Gestion Immobilière dite OGI déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Madame KOFFI Oura Mireille à comparaître par devant la Cour de c siège à l'audience du vendredi 25 novembre 2016, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n°1700 de l'an 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 16 novembre 2018 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 vendredi 14 décembre 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 14 décembre 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR ;

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Vu les conclusions, moyens et fins des parties

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 23 septembre 2016, la société Omnium de Gestion Immobilière dite OGI a assigné madame KOFFI OURA Mireille devant la juridiction de ce siège pour entendre infirmer le jugement numéro 485 rendu le 28 juillet 2016 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan qui en la cause a statué comme suit :

« EN LA FORME

Ordonne la jonction des causes RG 5018/2015 et 660/2016 ;

AU FOND

Déclare dame KOFFI OURA Mireille partiellement fondée en son action ;

Condamne la société Omnium de Gestion Immobilière à lui payer la somme de vingt millions (20.000.000) francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Vu l'extrême urgence ;

Ordonne l'exécution provisoire de cette condamnation à concurrence de moitié, soit pour la somme de dix millions(10.000.000) francs CFA ;

Déclare par contre la société Omnium de Gestion Immobilière mal fondée en ses demandes reconventionnelles ;

L'en déboute conséquemment ;

Met les dépens à la charge de la société Omnium de Gestion Immobilière ;»

La société OGI explique que madame KOFFI OURA Mireille lui a confié la réalisation des travaux de transformation de sa villa duplex située à Abidjan II

α

Plateaux 8^{ème} Tranche, acquise dans le cadre de l'opération « La Belle Vue » de la société BATIM ;

Elle précise que l'architecte Ignace KONAN que madame KOFFI OURA Mireille a contacté, s'est contenté d'élaborer une esquisse des modifications de la villa initiale et n'a pas fait de descriptif ;

Elle prétend ainsi n'avoir reçu que des plans d'esquisse qu'il a fallu transformer en plans d'exécution qu'elle a évalué à 22.000.000francs CFA ;

Poursuivant, la société OGI énonce que le contrat qu'elle a rédigé le 27 mars 2012 n'a jamais été signé par l'intimée ;

Que toutefois, face au règlement par l'époux de l'intimée c'est-à-dire monsieur OUATTARA Ludovic, d'un acompte de 5.000.000(cinq millions) francs CFA le 29 février 2012, elle s'est résolue à commencer les travaux ;

Que devant le bon déroulement de ceux-ci, monsieur OUATTARA Ludovic a versé un autre acompte de 5.000.000(cinq millions) francs CFA ;

Que le 07 décembre 2012, il a encore réglé un montant de 4.000.000(quatre millions) francs CFA portant le total des sommes payées à 14.000.000(quatorze millions) francs CFA ;

Qu'après l'achèvement du gros œuvre, monsieur OUATTARA Ludovic l'a instruit d'arrêter les travaux prétextant qu'il exécuterait lui-même, les autres corps d'état avec des matériaux importés ;

Qu'à ce moment, il restait à réaliser les travaux d'électricité et de plomberie et l'intimée restait devoir le montant de 2.592.431(deux millions cinq cent quatre vingt douze mille quatre cent trente un) francs CFA que monsieur OUATTARA Ludovic a promis régler dans les meilleurs délais ;

Que la poursuite des travaux étant subordonné au paiement des sommes dues, elle a été contrainte de suspendre leur exécution en attendant ledit règlement ;

Qu'en dépit des lettres de relances qu'elle lui a adressées, monsieur OUATTARA Ludovic ne s'est pas exécuté de sorte qu'elle n'a pas pu achever les travaux convenus ;

Que pour ne pas payer le reliquat, l'intimée et son époux ont excipé la mauvaise exécution des travaux ;

Que c'est dans ces conditions que madame KOFFI OURA Mireille a saisi le tribunal d'Abidjan pour demander la résolution du contrat, la restitution des sommes avancées pour l'exécution de l'ouvrage et sa condamnation à payer le montant de 20.000.000(vingt millions) francs CFA à titre de dommages-intérêts ;

Que reconventionnellement, elle a sollicité le règlement par l'intimée du reliquat du coût des travaux effectués à savoir : 2.592.431(deux millions cinq cent quatre vingt douze mille quatre cent trente un) francs CFA ;

La société OGI fait valoir en cause d'appel que la demande en paiement de dommages-intérêts doit être déclarée irrecevable pour défaut de mise en demeure du débiteur ;

Que contrairement aux prescriptions de l'article 1146 du code civil, elle n'a pas été mise en demeure d'avoir à remplir son obligation ;

Que de plus, les parties n'ont pas fixé d'une date butoir de l'achèvement des travaux ;



Qu'au lieu de la mettre en demeure d'avoir à remplir ses obligations contractuelles, c'est plutôt un exploit d'avoir à arrêter les travaux qui lui a été servi ;

La société OGI allègue par ailleurs que c'est après l'achèvement des travaux que l'expertise aurait dû être ordonnée par le tribunal ;

Qu'en effet ceux-ci n'étant pas achevés, il lui est loisible de procéder à toutes les corrections possibles ;

Qu'un chantier en cours d'exécution peut comporter certaines imperfections ou malfaçons qu'il est possible de corriger avant la fin des travaux lorsque le maître d'œuvre le constate et le signale ou lors de la finition ;

Que la réception du chantier marque le début des différents délais d'actions permettant la réparation de l'ouvrage ou la mise en cause de l'entrepreneur ;

Que partant l'action en responsabilité initiée par l'intimée avant la livraison des travaux est forcément prématurée ;

Elle ajoute qu'après une visite contradictoire du site qui s'est tenue le 22 décembre 2015 et une réunion dans le bureau de l'expert le 29 décembre 2015 pour des échanges de documents et d'informations, l'expert ne l'a pas convié lors de la phase active des travaux d'expertise ;

Qu'en effet, elle n'a pas reçu de lettre recommandée avec accusée de réception l'invitant à prendre à la phase active des opérations d'expertise comme l'exige la loi ;

Que partant, le rapport produit doit être déclaré nul ;

Subsidiairement, la société OGI sollicite le rejet de la demande en paiement de dommages-intérêts ;

Elle argue qu'on ne peut pas lui reprocher l'inexécution dans l'exécution de ses obligations contractuelles puisqu'elle a entièrement réalisé le gros œuvre et n'a arrêté les travaux qu'à l'injonction de l'intimée ;

Qu'aussi, le non achèvement des travaux ne lui est pas imputable ;

Qu'aucun retard ne peut être relevé non plus dans ce cadre puisque les parties n'ont pas stipulé de délai d'exécution ou d'un chronogramme d'exécution de l'ouvrage ;

La société OGI soutient enfin que c'est à tort que le tribunal l'a débouté de sa demande en paiement du reliquat ;

Elle sollicite par conséquent, la condamnation de l'intimée à lui payer la somme de 2.592.431(deux millions cinq cent quatre vingt douze mille quatre cent trente un) francs CFA réclamée ;

Madame KOFFI OURA Mireille pour sa part, sollicite le rejet des prétentions de l'appelante et la confirmation du jugement querellé ;

Elle prétend que le moyen d'irrecevabilité est une demande nouvelle et doit être rejeté comme telle ;

Que l'irrecevabilité pour absence de mise en demeure n'a pas été soulevé devant le premier juge ;

Que ce moyen ne constituant pas une défense au fond, devait être soulevé au seuil du procès ;

Que la société OGI ne l'ayant fait qu'en cause d'appel, ladite fin de non recevoir doit être rejetée ;

L

Elle soutient au demeurant que l'exploit de protestation du 08 novembre 2013 vaut mise en demeure dans la mesure où elle y a invité la société OGI à se conformer aux règles de construction immobilière ;

Elle argue en outre que le moyen tiré du caractère prématuré de la mesure d'expertise ne peut valoir car le gros œuvre constitue le socle du bâtiment et que dès lors que les travaux de gros œuvre sont mal exécutés, il n'est point besoin d'entrevoir une quelconque finition ;

elle conclut que c'est à bon droit que le tribunal a jugé bien fondé sa demande en paiement de dommages-intérêts en se basant sur les affirmations de l'expert qui a évalué le préjudice souffert à 28.362.746francs CFA ;

LES MOTIFS

Sur le caractère de la décision

Les parties ont comparu et conclu ; il convient de statuer contradictoirement.

En la forme :

Sur la recevabilité

La société OGI a relevé appel dans les forme et délai légaux ; il ya lieu dans ces conditions de la recevoir en son action ;

Au fond :

Sur la recevabilité de la demande en paiement de dommages-intérêts

La société OGI soulève l'irrecevabilité de l'action en paiement de dommages-intérêts au motif qu'elle n'a pas été précédée d'une mise en demeure et en raison du caractère prématurée de celle-ci ;

Il ressort de l'examen du jugement entrepris que la société OGI n'a pas formulé cette demande devant le tribunal ;

Il s'ensuit qu'elle est nouvelle ;

Vu que l'article 175 du code de procédure civile commerciale et administrative dispose qu'il « *ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale...* » ;

Il ya lieu de déclarer irrecevable la demande susdite ;

Sur la nullité du rapport d'expertise

La société OGI allègue que les opérations d'expertises ne sont pas contradictoires ; Aussi, le rapport de l'espèce doit être annulé ;

La société OGI reconnaît dans ses écritures du 31 mars 2017 qu'à l'invitation de l'expert, elle a participé à la visite du chantier le 22 décembre 2015 et à une réunion le 29 décembre 2015 où il lui a été donné l'occasion de produire tous les documents justifiant les travaux réalisés ;

Et puis, lors du dépôt du rapport d'expertise, la société OGI n'a pas sérieusement contesté les conclusions et n'a pas sollicité de contre-expertise ;

✓

Dès lors, elle est malvenue à soutenir que l'expertise ne s'est pas réalisée contradictoirement et qu'elle a été faite en violation de la loi;

Sur la demande en paiement de la somme de 2.592.431 francs CFA

Il est constant que le tribunal, pour débouter la société OGI de sa demande en paiement, s'est fondé sur les conclusions de l'expert qui a évalué le coût des travaux réalisés par l'appelante à 10.477.254(dix millions quatre cent soixante dix sept mille deux cent cinquante quatre) francs CFA;

Pour se prononcer ainsi, le premier juge a considéré qu'au regard des conclusions de l'expert, l'intimée n'était redevable d'aucun reliquat envers l'appelante puisqu'elle avait réglé dans le cadre de l'exécution des travaux litigieux, la somme totale de 14.000.000(quatorze millions) francs CFA ;

Il est exact qu'en se déterminant ainsi, le tribunal a fait une saine appréciation des faits de la cause;

En conséquence, il y a lieu de confirmer le jugement querellé sur ce point ;

Sur le bien fondé de la demande en paiement de dommages-intérêts

La société OGI pour résister à la demande en réparation, allègue qu'elle a exécuté son obligation contractuelle et n'a commis aucune faute ;

Cependant, le rapport d'expertise réalisé en vertu du jugement du Tribunal de Première Instance d'Abidjan avant dire droit n°443 CIV 1F du 11 juin 2015, révèle que la valeur des travaux de finitions entrepris s'élève à 10.447.254(dix millions quatre cent soixante dix sept mille deux cent cinquante quatre) francs CFA et l'étendue du préjudice subi par l'intimée à la somme de 28.362.746(vingt huit millions trois cent francs CFA ;

Il transparaît du rapport que l'expert a déterminé le préjudice non pas sur la base du coût de réparation des malfaçons relevées mais plutôt en se fondant sur le revenu locatif sur une période de trente six(36) mois ;

La Cour observe que loyer mensuel que l'expert estime à 690.000francs CFA ne repose sur aucune pièce et n'est nullement le résultat d'une enquête de voisinage ou d'investigations sérieuses ;

Par ailleurs, l'expert n'étaie pas son évaluation avec un fondement légal ;

Dès lors, la détermination du préjudice subi par l'intimée à la somme de 28.362.746francs CFA ne peut pas être retenue ;

Vu qu'au regard des travaux effectivement réalisés, il n'est pas contesté que l'appelante a reçu un excédent qui s'élève à la somme de 3.522.746francs CFA ;

Il convient en considération des circonstances de la cause de condamner l'appelante à payer à l'intimée le montant de 5.000.000(cinq millions) francs CFA à titre de dommages-intérêts pour toutes causes de préjudice confondus ;

Sur les dépens

La société OGI succombant, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge;

✓

PAR CES MOTIFS

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

En la forme :

Reçoit la société la société Omnium de Gestion Immobilière dite OGI en son appel;

Au fond :

L'y dit partiellement fondée ;

Reformant :

Condamne la société OGI à payer à madame KOFFI OURA Mireille le montant de 5.000.000(cinq millions)francs CFA à titre de dommages intérêts ;

La déboute de ses autres prétentions ;

La condamne aux dépens.

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

Et ont signé le Président et le Greffier.


12/03/19 B



1,5% x 5000.000 = 75000

ENREGISTRE AU PLATEAU

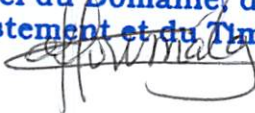
Le 06 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 95 F° 19

N° 873 Bord 156/19

DEBET : cinquante millions de francs

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



2197 2198 2199

2200 2201 2202

2203 2204 2205

2206 2207 2208

2209 2210 2211