

appel 1246 de 04 12 18

3000 ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2065/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 25/07/2018

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 25 juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Affaire :

Madame OUAIBI FADIA

(Maître BOUAH YAO DANIELLE)

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE**, **EMERUWA EDJIKEME** et **COULIBALY ADAMA**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

C/

La société IMMOBILIER PLUS

La SCI LES CLARISSSES

(SCPA KNW Avocats)

Monsieur AL CHOUR Mohamed

(Maître DOHO Néhoué)

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

Madame OUAIBI FADIA, née le 20 juillet 1967 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, commerçante, demeurant à Abidjan Biétry, Laquelle fait élection de domicile en l'Étude de maître BOUAH YAO DANIELLE, avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux, les vallons, immeuble OKAPI RDC porte 117, 04 BP 1935 Abidjan 04, Tel : 22 41 03 33 / 22 41 03 17;

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Demanderesse;

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

D'une part ;

Ordonne la jonction des procédures RG 2065/2018, RG 2068/2018 et RG 2069/2018 ;

Et ;

Déclare l'action de madame OUAIBI Fadia recevable de même que les actions en intervention volontaire et en intervention forcée;

La société civile Immobilière IMMOBILIER PLUS, Société à Responsabilité Limité au capital de 1.000.000 FCFA, dont le siège est à Abidjan Plateau, boulevard clozel immeuble rousseau, prise en la personne de son représentant légal; Laquelle fait élection de domicile en l'Étude de la SCPA KNW ET ASSOCIES, avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Treichville, Arras 4, immeuble BICICI, 2^{ème} étage, porte 7, 11 BP 1111 Abidjan 11, Tel : 21 24 01 99;

Défenderesse;

Dit n'y avoir lieu à mise hors de cause des sociétés LES CLARISSSES et IMMOBILIER PLUS

D'autre part ;

Dit madame OUAIBI Fadia mal fondée en son action en paiement de dommages et intérêts;

L'en déboute;

Dit qu'il n'y pas lieu à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Met les dépens à sa charge.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 juin 2018, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO ISABELLE épouse DIAPPONON et renvoyée pour être mise en délibéré au 11 juillet 2018 ;

27/10/18
av KNW¹



La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture N° 914/2018;
A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le
25 juillet 2018;
Advenue ladite audience, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au dossier ;

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

Oùï 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 24 mai 2018, Madame OUAIBI Fadia a fait assigner la société IMMOBILIERE PLUS à comparaître le 06 juin 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, pour la réparation du préjudice financier qu'elle a souffert ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, madame OUAIBI Fadia expose qu'elle a pris à bail auprès de la société IMMOBILIER PLUS, un local sis au sein du centre commercial dénommé *LES CLARISSES*, dans lequel elle tient un commerce sous la dénomination commerciale de *PRESTIGE SHOES* ;

Elle affirme qu'en cours d'exécution de ce contrat, la société IMMOBILIER PLUS lui a notifié suivant courrier du 04 mai 2016, qu'elle envisageait de réaliser des travaux de rénovation et d'embellissement du centre commercial pendant une durée de six mois, sans préciser la date du début desdits travaux ;

Ainsi, elle soutient avoir été surprise de constater le 09 mai 2016, soit cinq jours après ledit courrier, qu'une palissade avait été érigée autour dudit centre commercial, rendant son enseigne invisible et sa boutique presque inaccessible à sa clientèle ;

Elle fait valoir que la défenderesse a entrepris les travaux de rénovation et d'embellissement en cause, alors que l'article 106 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ne l'autorise qu'à procéder aux grosses réparations devenues nécessaires et urgentes ;

La demanderesse relève qu'en ayant décidé d'exécuter ces travaux, la bailleuse n'a pas pris le soin de mettre à sa disposition un nouveau

local pour lui permettre de poursuivre son activité ;

Elle déclare que dans ces circonstances, elle a fait des méventes, alors et surtout que ces travaux qui devaient durer six mois à compter du 09 mai 2016, n'ont pas été achevés jusqu'à ce jour ;

Elle affirme que pour la poursuite de ses activités, elle a été obligée de prendre en location un nouveau local pour lequel elle a payé un pas de porte à hauteur de 15.000.000 F CFA et a réalisé des travaux d'aménagement d'un montant de 2.545.000 F CFA ;

Elle conclut qu'elle a subi un préjudice financier important, en réparation duquel, elle sollicite la condamnation de la société IMMOBILIER PLUS à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

A la suite de cette assignation, la SCI LES CLARISSES est intervenue volontairement dans la présente cause par exploit du 30 mai 2018 ;

Aussi, par exploit établi à la même date, la société IMMOBILIERPLUS a assigné le nommé AL CHOUR Mohamed en intervention forcée

En réplique, pour leurs parts, les sociétés IMMOBILIER PLUS et LES CLARISSES expliquent qu'en réalité, l'immeuble loué est la propriété de la SCI LES CLARISSES, laquelle en a confié la gestion à la société IMMOBILIER PLUS ;

Elles font noter qu'en sa qualité de mandataire, la société IMMOBILIER PLUS a donné ledit immeuble à bail à construction à monsieur AL CHOUR Mohamed, ce dernier ayant décidé d'y effectuer des travaux ;

Elles indiquent que la société IMMOBILIER PLUS a notifié aux différents locataires du centre commercial LES CLARISSES, le chronogramme desdits travaux tel que cela lui a été communiqué par l'architecte de monsieur AL CHOUR Mohamed ;

Dès lors, s'appuyant sur les articles 109 de l'acte uniforme suscité, 5 et 7 du contrat de bail à construction susdit, elles concluent à leur mise hors de cause, en avançant que le préjudice dont se prévaut madame OUAIBI Fadia ne résulte pas de leur fait, mais de celui de monsieur AL CHOUR Mohamed ;

A titre subsidiaire, les sociétés IMMOBILIER PLUS et LES CLARISSES font valoir qu'en ayant décidé unilatéralement de suspendre son contrat de bail en l'absence de toute décision de justice, celle-ci n'est pas fondée à réclamer un quelconque dédommagement ;

En tout état de cause, elles relèvent que le document dont se prévaut madame OUAIBI Fadia pour attester qu'elle a payé un pas de porte à hauteur de 15.000.000 F CFA est douteux et qu'en outre, elle ne rapporte pas la preuve qu'elle a payé la somme de 2.545.000 F CFA pour l'aménagement du nouveau local par elle pris à bail ;

Dès lors, pour les défenderesses, la demanderesse doit être déclarée mal fondée en son action et en être déboutée ;

Pour ce qui le concerne, monsieur AL CHOUR Mohamed révèle que madame OUAIBI Fadia a toujours su qu'il était le maître d'ouvrage des travaux, objets du litige, et qu'elle n'a jamais protesté contre leur exécution ;

Il prétend aussi que rien n'empêchait cette dernière d'accéder à son commerce, de sorte qu'elle ne peut valablement prétendre à la réparation d'un préjudice ;

Pour cette raison, il conclut au rejet de sa demande comme étant mal fondée ;

En réponse aux prétentions des sociétés LES CLARISSES et IMMOBILIER PLUS, madame OUAIBI Fadia fait observer que la société IMMOBILIER PLUS ne lui a jamais notifié le bail à construction conclu avec monsieur AL CHOUR Mohamed ;

Ainsi, elle fait valoir que ce contrat ne lui est pas opposable, encore que le courrier l'ayant informée de la réalisation des travaux en cause émane de la société IMMOBILIER PLUS et non de monsieur AL CHOUR Mohamed ;

En seconde réplique, les sociétés LES CLARISSES et IMMOBILIER PLUS soutiennent que l'article 11-B du contrat de bail conclu avec madame OUAIBI Fadia, enlève toute légitimité à celle-ci pour prétendre à des dommages et intérêts ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur AL CHOUR Mohamed, les sociétés IMMOBILIER PLUS et LES CLARISSES ont eu connaissance de la procédure pour y avoir conclu ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

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 énonciations de l'acte d'assignation du 06 juin 2018 par lequel la juridiction de céans se trouve saisie, que madame

OUAIBI Fadia demande que la société IMMOBILIER PLUS soit condamnée à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

L'intérêt du litige étant ainsi de 50.000.000 F CFA et donc supérieur à 25.000.000 F CFA, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la jonction des deux procédures

Aux termes des dispositions de l'article 117 du code de procédure civile, commerciale et administrative : *« l'exception de connexité a pour but le renvoi de l'affaire et sa jonction avec une autre instance pendante soit devant la même juridiction soit devant une autre, lorsque les deux affaires présentent entre elles un rapport tel qu'il paraît nécessaire, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice qu'une seule décision intervienne sur les deux contestations. »*

En l'espèce le tribunal relève que par exploit du 24 mai 2018 de maître DAPE Sylvain huissier de justice à Abidjan, madame OUAIBI Fadia a fait servir assignation à la société IMMOBILIER PLUS pour la voir condamner par le tribunal de commerce d'Abidjan à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

En outre, il constate que par deux autres exploits du 30 mai 2018, d'une part, cette dernière, se disant mandataire de la société civile immobilière LES CLARISSES, a assigné monsieur AL CHOUR Mohamed devant le même tribunal, en intervention forcée, estimant qu'étant celui qui a initié les travaux pour lesquels elle est atraite par devant ladite juridiction, il doit en répondre tandis que d'autre part, madame OUAIBI Fadia et la société IMMOBILIER PLUS sont traduites en intervention volontaire par la SCI LES CLARISSES ;

Ces trois affaires ont donné lieu aux procédures RG 2065/2018, RG 2068/2018 et RG 2069/2018 ;

Vu la connexité entre ces procédures sus indiquées et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner, en application du teste sus visé, leur jonction à l'effet de rendre une seule et même décision ;

Sur la recevabilité de la demande

La demande ayant été introduite conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur la demande aux fins de mise hors de cause des sociétés CLARISSES et IMMOBILIERE PLUS SARL

Les sociétés LES CLARISSES et IMMOBILIERE PLUS SARL sollicitent leur mise hors de cause, motif pris de ce que les travaux à l'origine du litige ne relèvent pas de leur responsabilité, mais de celle de monsieur AL CHOUR Mohamed avec lequel un bail à construction a été conclu, portant sur l'immeuble loué ;

Pour s'opposer à cette demande, madame OUAIBI Fadia fait valoir que ce contrat de bail à construction ne lui a pas été notifié, de sorte qu'il ne lui est pas opposable ;

Elle relève que de toute manière, le courrier l'ayant informée de la réalisation des travaux litigieux émane de la société IMMOBILIER PLUS et non de monsieur AL CHOUR Mohamed ;

En l'espèce, il est acquis aux débats que la SCI LES CLARISSES, propriétaire du centre commercial dénommé LE CLARISSES, a confié la gestion de celui-ci à la société IMMOBILIER PLUS ;

Il est constant comme résultant du contrat de bail en date du 07 janvier 2012 qu'en sa qualité de mandataire, celle-ci a donné en location à madame OUAIBI Fadia, un local sis au sein de ce centre commercial ;

En outre, il résulte des termes du courrier du 04 mai 2016, que madame OUAIBI Fadia a été informée par la société IMMOBILIER PLUS de la réalisation des travaux, objets du présent litige ;

Il s'ensuit que la société IMMOBILIER PLUS et son mandant la SCI LES CLARISSES, ne sont pas étrangères au présent litige ;

Ainsi, c'est en vain qu'elles sollicitent leur mise hors de cause ;

D'où il suit qu'il y a lieu de déclarer leur demande de mise hors de cause mal fondée en et les en débouter ;

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

Madame OUAIBI Fadia demande que la société IMMOBILIER PLUS soit condamnée à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, en réparation du préjudice financier qu'elle a subi depuis le début des travaux de rénovation du centre commercial « LES CLARISSES » ;

Pour s'opposer à cette demande, la société IMMOBILIERE PLUS fait valoir qu'en application de l'article 11-B du contrat de leur contrat de bail, madame OUAIBI Fadia s'est engagée à souffrir toutes les transformations qu'elle serait tenue d'apporter à l'immeuble loué et ce, quelles qu'en soit la durée ;

En outre, elle soutient que madame OUAIBI Fadia ne rapporte pas la preuve du préjudice qu'elle dit avoir subi ;

L'article 1147 du code civil dispose que : « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.* »

Il se dégage de ces dispositions légales, les conditions de mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle, que sont la faute, le préjudice et le lien de causalité entre ces deux éléments;

La faute s'apprécie en tenant compte de l'inexécution par une partie, de ses obligations contractuelles ou du retard accusé par cette dernière dans l'exécution desdites obligations ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier, notamment du procès-verbal de constat du 09 mai 2016, qu'en raison des travaux effectués sur l'immeuble abritant le centre commercial *LES CLARISSES*, l'accès au magasin loué par madame OUAIBI Fadia est obstrué par des planches et son enseigne invisible de l'extérieur ;

Toutefois, suivant les termes de l'article 11-B du contrat de bail du 07 janvier 2012 conclu par la société IMMOBILIER PLUS, agissant en qualité de mandataire du bailleur et madame OUAIBI Fadia, il ressort que cette dernière s'est engagée à souffrir les grosses réparations et toutes transformations nécessaires que le bailleur serait tenu d'apporter à l'immeuble loué au cours du bail, quelle qu'en soit la durée et que « *si les réparations urgentes ou troubles quelconques sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail, le preneur pourra en demander la résiliation judiciaire ou sa suspension pendant la durée des travaux.* »;

Or, aux termes de l'article 1134 « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi » ;

Il ressort de ce texte que les parties sont tenues de tout mettre en œuvre pour exécuter ce qu'elles ont convenu et ne peuvent se soustraire à leurs obligations que d'un commun accord ou lorsque la loi l'autorise;

Dès lors, en application de la stipulation contractuelle sus indiquée, valant force de loi entre les parties, aucune faute ne peut être valablement reprochée à la société IMMOBILIER PLUS relativement aux travaux réalisés, madame OUAIBI Fadia ne pouvant que demander la résiliation du bail les liant ou sa suspension pendant la durée des travaux;

Ainsi, ne l'ayant pas fait conformément au contrat, elle ne peut se prévaloir d'actes de trouble de jouissance comme constitutifs de faute commise par la bailleuse ;

Il s'ensuit que les conditions de mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle ne sont pas réunies en l'espèce ;

Il y a lieu de déclarer madame OUAIBI Fadia mal fondée en sa demande et l'en débouter comme telle ;

Sur l'exécution provisoire

Madame OUAIBI Fadia n'ayant pas eu gain de cause, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Sur les dépens

Madame OUAIBI Fadia succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Ordonne la jonction des procédures RG 2065/2018, RG 2068/2018 et RG 2069/2018 ;

Déclare l'action de madame OUAIBI Fadia recevable de même que les actions en intervention volontaire et en intervention forcée;

Dit n'y avoir lieu à mise hors de cause des sociétés LES CLARISSSES et IMMOBILIER PLUS

Dit madame OUAIBI Fadia mal fondée en son action en paiement de dommages et intérêts;

L'en déboute;

Dit qu'il n'y pas lieu à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

n° 00949853 Met les dépens à sa charge.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 24 SEPT 2018
REGISTRE A.E.J Vol. 45 F° 74
N° 1562591 Bord. 591
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

[Signature]

[Signature] 18000 *[Signature]*