

G/S

N° 85 COM/18
DU 22/06/2018

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN- COTE D'IVOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 22 JUIN 2018

AFFAIRE :

CAISSE NATIONALE DES
CAISSES D'EPARGNE CNCE

(Me FRANCIS KOUAME
KOFFI)

c/

STE AMERICAN IVORIAN dite
A2IC

(Me GNAPI ARNOLD)

La Cour d'Appel d'Abidjan Chambre Présidentielle,
séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience
publique ordinaire du **vendredi vingt deux juin deux mil dix
huit**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **ALY YEO**, Premier Président,
PRESIDENT ;

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur
TRAORE DJOUHATIENE, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **BONI KOUASSI LUCIEN**,
Greffier ;

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

ENTRE : La Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (CNCE
dénommée la Caisse d'Epargne (ex-CECP), Société d'Etat,
créée par décret n°98-378 du 30 juin 1998, modifié par le
décret n°2004-565 du 14 octobre 2004, régie par la loi n°97-
519 du 4 septembre 1997, au capital de 25.000.000.000
FCFA, immatriculée au R.C d'Abidjan sous le numéro
233922, dont le siège social est à Abidjan Plateau, 11
Avenue Joseph Anoma, immeuble SMGL, 14^{ème} étage, 01 BP
6889 Abidjan 01, représentée par Monsieur YEO
CASSAIGNAN Antoine, son Administrateur Provisoire,
Directeur de société, de nationalité Ivoirienne, demeurant
au siège de la société sus-indiquée ;

APPELANTE

Représentée et concluant par Maître Francis
KOUAME, Avocat à la Cour, son conseil ;



D'UNE PART

ET: La Société AMERICAN IVORIAN INVESTMENT dite A2IC, Société particulière avec administration unique, sise à Abidjan Plateau, Cité Esculape, Bâtiment A2, porte 6, 2^{ème} étage, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur John ASSEBIAN, Administrateur de ladite société, 01 BP 5490 Abidjan 01, Tél : 20-32-25-18, Fax : 20-32-14-07 ;

INTIMEE

Représentée et concluant par Maître GNAPI Arnold, Avocat à la Cour, son conseil ;

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 ;

FAITS: Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N°831 du 28/07/2016 enregistré à Abidjan le 14/10/2016 (reçu : cent vingt cinq mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 23 novembre 2016, La CAISSE NATIONALE D'EPARGNE dite CNCE a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné La STE AMERICAN IVORIAN dite A2IC à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 27 janvier 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1725 de l'an 2016 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 02/03/2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué a requis qu'il plaise à la Cour : Avant dire droit ordonner une nouvelle expertise immobilière et désigner tel nouvel expert qu'il plaira à la Cour pour la mener ;

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 25 mai 2018, délibéré qui a été prorogé jusqu'au 22 juin 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, 22 juin 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 20 Mars 2018 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 23 Novembre 2016, la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne dite CNCE, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur YEO CASSAIGNAN, son Administrateur provisoire, Directeur de Société et ayant pour conseil Maître FRANCIS KOUAME KOFFI, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement contradictoire n°831/2016 rendu le 28 Juillet 2016 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan qui en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit des 03 Mars et 16 Juin 2016 ;

Déclare la société A2IC recevable en son action; Homologue le rapport d'expertise ;

Déclare la société A2IC partiellement fondée en son action ; Ordonne le démantèlement des installations réalisées par la CNCE dans l'immeuble SMGL à ses frais ; Condamne la CNCE à lui payer les sommes suivantes :

- Trois cent quarante-deux millions zéro trente un mille quatre cent trente-neuf francs CFA (342 031 439) au titre de la réparation des dégâts causés sur ses paliers ;

- Neuf millions trois cent vingt-deux mille FCFA (9 322 000) représentant le coût de l'expertise ;

- Cinq millions (5 000 000) de francs CFA à titre de dommages-intérêts ;



- Déboute la société A2IC du surplus de ses prétentions ;
- Condamne la CNCE aux dépens à distraire au profit de Maître GNAPI ARNOLD, Avocat à la Cour aux offres de droit » ;

Au soutien de son recours, la société A2IC expose qu'elle est copropriétaire de l'immeuble SMGL sis à Abidjan Plateau, à la rue des Banques en face de la BAD ;

Elle indique que cet immeuble comporte quatorze (14) étages avec différents niveaux appartenant à cinq(05) copropriétaires dont :

- o La société A2IC (propriétaire de cinq paliers à savoir les 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} paliers)
- o La CNCE (propriétaire de huit paliers à savoir les 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème} et 14^{ème} étages de l'immeuble commun
- o La succession EDOUKOU (6^{ème} étage)
- o La Mairie du Plateau
- o La SGBCI (12^{ème})

Elle souligne qu'alors qu'elles sont copropriétaires pour chacune de certains paliers de cet immeuble au même titre que les autres copropriétaires, elle a été surprise de constater que des travaux d'installation de gros tuyaux de canalisation de climatiseurs sont entrain d'être effectués sur l'immeuble sans que les autres copropriétaires ne soient informés et sans qu'ils aient donnés leur accord;

Elle ajoute aussi que la CNCE a fait installer sur le toit de l'immeuble, deux tours de refroidissement alors que trois tours de refroidissement y étaient déjà installés après la construction de l'immeuble ;

Ces travaux ont entraîné un ruissellement d'eau sur la dalle de l'immeuble, créant des fissures sur la dalle dudit immeuble ;



Elle fait observer à cet effet que la machine installée par la CNCE dans le cadre de ces travaux émet un bruit assourdissant qui se fait entendre sur les paliers ainsi que des vibrations qui dérangent tous les meubles des services occupants les paliers ;

Elle indique que tous ces actes ont été posés par la CNCE en violation du décret n°2013-225 du 22 Mars 2013 portant réglementation du statut de la copropriété et constituent de véritables troubles de nuisance ;

Conformément audit décret, précise-t-elle, elle a d'abord saisi le Ministère de la Construction et du Logement d'une demande d'arbitrage afin de faire cesser tous les actes de nuisance entrepris par la CNCE et devant le silence observé par le Ministère, elle a saisi le Juge des référés pour obtenir la suspension des travaux irréguliers réalisés par la CNCE dans les locaux de l'immeuble SMGL ;

Elle indique que le juge des référés a fait droit à leur demande en ordonnant la suspension des travaux et que cependant, le temps de retirer cette décision et la signifier à la CNCE, celle-ci a achevé ses travaux irréguliers ;

C'est ainsi que par exploit en date du 16 février 2016, elle a assigné la CNCE par devant le Tribunal de Commerce pour voir démonter les installations faites unilatéralement sur les parties communes de l'immeuble par la CNCE et obtenir réparation des dégradations subies les paliers à la suite des travaux irréguliers entrepris par la CNCE ;

Par jugement avant dire droit du 03 Mars 2016, le Tribunal de Commerce a ordonné une expertise immobilière pour constater l'ampleur des dégâts sur le palier appartenant à la société AZIC du fait des travaux réalisés par la CNCE et évaluer le coût des réparations ;



L'expert à la fin de sa mission a relevé que d'importants dégâts (fissures sur les dalles des étages, ruissellement d'eau sur la dalle de l'immeuble, infiltration d'eau dans le plafond, des vibrations sur chaque palier) ont été causés sur les paliers de la société A2IC à la suite des travaux réalisés par la CNCE sur le toit de l'immeuble commun et l'expertise a conclu que le coût de réparation des dégâts s'élevait à 342 031 439 FCFA;

Elle a sollicité l'homologation de ce rapport tandis que la CNCE a estimé que le rapport était partisan et partial en ce qu'il lui a fait la part belle et la CNCE a de nouveau sollicité qu'un nouvel expert soit nommé pour évaluer de façon impartiale, les prétendus dégâts causés sur l'immeuble commun;

Par jugement avant dire droit du 16 Juin 2016, le Tribunal de Commerce accédant à la demande formulée par la CNCE a ordonné une expertise complémentaire sans frais supplémentaires et a confié cette mission au même expert à l'effet de déterminer si les dommages causés sur les paliers appartenant à la société A2IC relèvent des travaux de la CNCE ou de la vétusté de l'immeuble commun;

Cette seconde expertise a relevé que tous les dommages causés sur les paliers appartenant à la société A2IC ont été causés par les travaux de la CNCE;

Statuant sur les différents moyens soulevés, le Tribunal a homologué le rapport d'expertise, ordonné le démantèlement des installations réalisées par la CNCE dans l'immeuble commun et a condamné la CNCE à payer à la société A2IC, la somme de 342 031 439 FCFA correspondant à la réparation des dégâts causés sur ses paliers ;

Pour contester la décision du premier Juge, la CNCE a soutenu en appel que l'immeuble commun était vétuste et avait besoin de travaux de réhabilitation et que l'expert ne devait pas la rendre responsable de l'ensemble des dégâts qu'il a constaté dans l'immeuble ;



Elle demande à la Cour d'écartier purement et simplement des débats, les deux rapports d'expertise qu'elle considère comme des rapports partiels et a sollicité enfin que la Cour ordonne une nouvelle expertise qui aura pour mission pour établir le lien de causalité entre les dégâts survenus dans l'immeuble et les travaux effectués ;

Pour sa part, la société A2IC a sollicité la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur le rapport d'expertise, l'intimée a estimé que l'appelante n'est pas fondée à solliciter une autre expertise en prétendant qu'on veut lui faire supporter la réparation des dégâts liés à la vétusté de l'immeuble, alors que toutes les expertises réalisées ont confirmé que les dégâts réalisés sur le toit de l'immeuble ont été causés par la CNCE ;

Sur le montant de la réparation, elle demande à la Cour de confirmer le coût de la réparation des dégâts subis et estimé à la somme de 342 031 439 FCFA et indique qu'elle a payé toute seule les frais de l'expertise évalués à 9 322 000 FCFA et que la CNCE doit être condamnée à lui payer cette somme;

Dans ces écritures en date du 20 Mars 2018, le Ministère Public a estimé que bien que ne liant pas le Juge, les conclusions du rapport d'expertise que la CNCE qualifie de partiel ont été déterminante pour la prise de la décision critiquée de sorte qu'elle est fondée à solliciter une nouvelle expertise ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu et conclu, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de la CNCE ayant été initiée dans les forme et délai légaux, il y a lieu de le recevoir ;



Sur la dem²ande en paiement de dommages-intérêts

La CNCE a été condamnée par la premier juge à payer à la société ZAIC, la somme de 5 000 000 FCFA à titre de dommages-intérêts ; Il convient de confirmer la décision querellée sur ce point surtout que ce montant a été fixé au regard des deux rapports d'expertise produits au dossier ;

Sur les frais de gardiennage

La société ZAIC a sollicité la condamnation de la CNCE à lui payer diverse sommes d'argent correspondant aux frais de gardiennage qu'elle a déboursé pour le recrutement de vigile pour empêcher la CNCE de continuer d'effectuer des travaux de nuisance sur l'immeuble commun en dépit de l'ordonnance du juge des référés qui lui a enjoint d'arrêter les travaux;

Il y a lieu de la débouter de cette demande comma mal fondée ;

Sur les dépens

La CNCE ayant succombé, il y a lieu de mettre les dépens à sa charge conformément aux dispositions de l'article 149 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare recevable l'appel relevé par la CNCE du jugement contradictoire n°831/2016 rendu le 28 Juillet 2016 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;




Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Condamne la CNCE aux dépens ;

En foi de quoi, le présent arrêt prononcé publiquement par la Cour
d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping stroke extending downwards and to the left.

