

G/S

N° 17 COM/19  
DU 1<sup>ER</sup>-02-2019

GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

### AFFAIRE :

STE CONNEX  
COMMUNICATION SARL

(SCPA BILE AKA,  
BRIZOUA-BI & ASSOCIES)

C/

SCI VENDOME-CI

(Me KAMIL TAREK)

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

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

### CHAMBRE PRESIDENTIELLE

18 NOV 2019 **AUDIENCE DU VENDREDI 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2019**

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

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

Monsieur **AFFOUM HONORE JACOB** et Monsieur **KOUADIO CHARLES WINNER**, Conseillers à la Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître **KOFFI TANGUY**, Greffier,

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

**ENTRE :** La Société **CONNEX COMMUNICATION SARL**, société à responsabilité limitée au capital de un (1) million de FCFA dont le siège social est à Abidjan-Plateau, Immeuble le Mali, 3<sup>ème</sup> étage, porte 316, 04 BP 342 Abidjan 04, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur **BAMBARA Boureima Michel** ;

### APPELANTE

Représentée et concluant par la **SCPA BILE AKA, BRIZOUA-BI et Associés**, Avocat à la Cour, son conseil ;

### D'UNE PART

**ET :** La **SCI VENDOME-CI**, Société de Gestion Immobilière au capital de un (1) million FCFA, dont le siège social est à Abidjan Treichville, 9 zone 3, Abidjan lot n°9, 01 BP 232 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur **MEKBEBE YOHANNE** ;

### INTIMEE

Représentée et concluant par Maître **KAMIL Tarek**, 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** : La Juridiction Présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N° 1744/2017 du 20 Juillet 2017 enregistré à Abidjan le 11 Août 2018 (reçu : dix-huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 15 Février 2018, LA SOCIETE CONNEX COMUNICATION SARL a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné la SCI VENDOME-CI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 23 Mars 2018 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° 349 de l'année 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 07 Décembre 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 1<sup>er</sup> Février 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 1<sup>er</sup> Février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions et moyens des parties et motifs ci-après ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public en date du 03 décembre 2018 ;



Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS, MOYENS DES PARTIES ET  
MOTIFS CI-APRES**

Considérant que, par exploit d'huissier en date du 15 février 2018, la société CONNEX COMMUNICATION, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur BAMARA Boureima, a assigné la SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE VENDOME dite SCI VENDOME en appel du jugement commercial contradictoire RG N°1744/2017 rendu le 20 juillet 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan qui, en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

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

*Rejette l'exception d'incompétence soulevée ;*

*Se déclare compétent pour connaître du litige ;*

*Déclare irrecevable l'action en paiement de dommages-intérêts initiée par la société CONNEX COMMUNICATION pour le compte de son gérant pour défaut de qualité à agir ;*

*Déclare la société CONNEX COMMUNICATION recevable en son action ;*

*L'y dit mal fondée ;*

*L'en déboute ;*

*La condamne aux dépens de l'instance. » ;*

Considérant qu'il ressort du jugement attaqué ainsi que des pièces du dossier de la procédure que suivant exploit d'huissier en date du 08 mai 2017, la société CONNEX COMMUNICATION a assigné la SCI VENDOME à comparaître devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour s'entendre condamner celle-ci à lui payer la somme de trois cent

quarante trois millions soixante douze mille cent quatre-vingt-dix-sept (343.072.197) francs en réparation de divers préjudices ;

Qu'au soutien de son action, elle a exposé que le 1<sup>er</sup> août 2006, elle a conclu un contrat de bail à usage professionnel avec la SCI LAMBLIN portant sur des locaux, sis à Abidjan Plateau, immeuble ATTA moyennant un loyer mensuel de 180.000 F CFA ;

Que ledit immeuble a été acquis par la SCI VENDOME qui a été subrogée dans les droits de la SCI LAMBLIN ;

Que les lieux loués lui servaient à la fois de siège social et de domicile à son gérant ;

Que celui-ci, victime d'un accident de la circulation, se trouvait à l'étranger pour des soins, lorsque, le 15 janvier 2015, la SCI VENDOME a fait fracturer les portes des locaux pris sous bail et fait changer les serrures ce, sans titre ni droit ;

Que ces faits qui ont été découverts, le 18 janvier 2015, par son comptable se rendant à ses bureaux ont été constatés par le ministère d'un huissier de justice ;

Qu'ainsi, du 15 janvier 2015 au 09 janvier 2017, ses employés n'ont plus eu accès à ses locaux, les nouvelles clés étant détenues par le responsable technique de la SCI VENDOME qui, lui, y avait seul accès ;

Que pour régulariser la faute qu'elle a commise, la SCI VENDOME a sollicité et obtenu son expulsion, par un jugement de défaut ;

Qu'au demeurant, lors de la restitution de ses biens, elle a découvert l'ampleur des vols commis tant sur ses biens propres que sur ceux de son gérant comme l'atteste le procès-verbal établi, le 21 juin 2016, par Maître DAPLE Sylvain, huissier de justice ;

Que son expulsion étant intervenue avant toute décision de justice, la SCI VENDOME a engagé sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du code civil, la faute de celle-ci lui ayant causé plusieurs préjudices touchant d'une part, aux vols et à la perte de son matériel de communication et d'autre part à la perte de chiffre d'affaire pour les exercices 2015 et 2016 ;



Qu'au regard de son chiffre d'affaires de 2014 qui s'élevait à 186.484.000 F CFA, elle a enregistré un manque à gagner en chiffre d'affaire cumulé de 264.826.080 F CFA sur les années 2015 et 2016 ;

Que son manque à gagner résulte de son incapacité temporelle à travailler dans ses locaux en raison de la fermeture forcée de son siège social et de la mise en chômage forcée de son personnel en raison des vols en réunion avec effraction commis à son siège social ;

Que s'agissant son préjudice résultant de la perte de son matériel est estimé, à dire d'expert, à 20.666.117 F CFA ;

Considérant qu'en réplique, la SCI VENDOME a soulevé, in limine litis, l'incompétence du tribunal de commerce au motif que la demande en réparation de la société CONNEX COMMUNICATION trouve son fondement dans une infraction pénale, en l'espèce, le délit de vol pour lequel compétence est attribuée à la juridiction pénale ;

Que subsidiairement au fond, elle a articulé que c'est par erreur ou mégarde que des ouvrier commis aux travaux de réfection de l'ensemble de l'immeuble ATTA ne connaissant pas les lieux, ont ouvert l'appartement A72 qu'occupait la demanderesse en lieu et place de l'appartement A71 ;

Que cette ouverture malencontreuse ne constituait pas l'exécution d'une décision de justice celle-ci n'étant pas encore intervenue ;

Que c'est pourquoi, informée de la situation, elle a immédiatement commis un huissier de justice pour procéder à un constat et dresser la liste des objets qui se trouvaient dans l'appartement ouvert par mégarde, en attendant le retour des occupants du local qui étaient absents depuis des mois ;

Que les mesures ayant consisté au changement des serrures et la fermeture des portes l'ont été dans l'unique but de préserver ses intérêts et ceux de la société CONNEX COMMUNICATION fermée depuis des mois ;

Que c'est seulement par la suite qu'elle a sollicité et obtenu décision d'expulsion ainsi qu'une ordonnance d'ouverture de porte qui



a désigné un huissier de justice et d'un commissaire priseur en qualité de gardien des biens garnissant les lieux ;

Qu'elle n'a commis aucune faute en ce qu'elle n'est pas responsable de la fermeture des locaux sous bail, le procès-verbal de difficulté d'exécution dressé par l'huissier instrumentaire ayant attesté que ladite fermeture est intervenue depuis l'année 2015, de manière que la perte de chiffre d'affaire ne peut lui être imputée ;

Qu'au reste, le rapport d'expertise sur lequel s'est appuyé la demanderesse doit être écarté des débats pour n'avoir été établi contradictoirement ;

Que vidant sa saisine, le Tribunal de Commerce d'Abidjan, par jugement sus référencé, a rejeté l'exception d'incompétence soulevée, s'est déclaré compétent, a déclaré irrecevable l'action initiée par la société CONNEX COMMUNICATION pour le compte de son gérant, a déclaré, en revanche, l'action de celle-ci recevable mais l'a déclarée mal fondée et déboutée ;

Que pour se déterminer, relativement au fond du litige, le tribunal a estimé que les agissements de la SCI VENDOME sont constitutifs de faute, celle-ci n'ayant pas rapporté la preuve que les locaux donnés à bail étaient vides quand elle procédait à la fermeture des portes ;

Que toutefois, la juridiction de commerce a débouté la société CONNEX COMMUNICATION de sa demande en réparation au motif le préjudice matériel allégué n'a pas été prouvé, celle-ci s'étant contentée de se référer à son chiffre d'affaire de l'année 2014 sans verser au dossier des pièces, telles que des marchés ou des contrats concernant la période considérée ;

Relevant appel du jugement entrepris, la société CONNEX COM MU INCATION en conteste les termes et en sollicite l'infirmation ;

Qu'au titre de la perte du chiffre d'affaire, elle verse au débat divers contrats et bons de commande qu'elle estime avoir reçu sur la période considérée ;

Qu'en ce concerne la perte d'outils et matériels, elle fait observer que le procès verbal de constat établi par le SCI VENDOME et

*af*

dressant l'état des biens trouvés sur les lieux comparé au procès-verbal de restitution réalisé contradictoirement lui a permis de dresser la liste des biens disparus du fait de l'intimée ;

Que de plus, elle déplore la perte de nombreuses pièces comptables dont des factures d'achat de biens, de matériels et d'outils de travail ;

Qu'en l'absence ces factures, sauf à lui accorder la valeur probantes de ces biens, elle prie la Cour de céans d'ordonner une expertise contradictoire à l'effet d'en déterminer la valeur réelle ;

Que par ailleurs, ayant fait l'objet d'une expulsion irrégulière et forcée de la part de la SCI VENDOME, elle estime avoir droit à une indemnité d'éviction d'un montant de 50.000.000 F CFA en regard de son chiffre d'affaire ;

Qu'enfin, elle sollicite qu'il plaise à la Cour condamner l'intimée à lui payer la somme de 250.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts pour le préjudice moral qu'elle a subie ;

Considérant que la SCI VENDOME résiste à l'action et articule, pour sa part, que l'appelante avait fermé ses bureaux et n'était plus en activité avant même l'ouverture accidentelle des portes des locaux en location ;

Qu'en pareil circonstances, c'est à tort que le premier juge lui a imputé la fermeture des locaux, seulement à partir l'incident sus mentionné, aucune faute ne pouvant être reprochée comme n'ayant ni fermé ni empêché les activités de l'appelante ;

Qu'une faute aurait pu valablement être relevée contre elle que si, à la suite de la fermeture des locaux intervenue dans les conditions sus indiquées, l'appelante avait rapporté la preuve que l'accès des lieux lui avait été interdit ou qu'elle s'est vue refuser les clés des serrures changées en son absence ;

Que le gérant de celle-ci aurait dû faire constater un telle refus par un huissier de justice ;

Que seule la preuve de son refus aurait pu justifier les préjudices nés postérieurement à l'incident :



Que l'appelante n'ayant nullement justifié ses allégations, la perte de chiffre d'affaire et autres préjudices avancés ne sauraient être mis à l'actif de la bailleresse qu'elle est ;

Que s'agissant de la perte d'outils et matériels, elle fait savoir qu'elle n'est pas intervenue dans l'expulsion de l'appelante, laquelle est consécutive à une décision de justice qu'elle a obtenue ultérieurement ;

Que le procès-verbal de difficulté d'exécution ayant relevé que l'appelante étant absente des lieux, elle a adressé une requête au président du tribunal de commerce qui autorisé, par ordonnance, l'ouverture des portes ;

Que ladite ordonnance a désigné un huissier instrumentaire et un commissaire priseur chargé de recueillir les effets et objet mobiliers garnissant les lieux ;

Qu'ainsi, l'exécution d'expulsion été faite, en dehors sa participation, par un huissier qui n'est aucunement, son mandataire pour avoir été désigné par l'ordonnance sus indiquée ;

Que pour ce qui est de l'indemnité d'éviction, elle fait valoir que cette demande n'a pas fait l'objet d'une tentative de règlement amiable préalable, de sorte qu'elle doit être déclarée irrecevable en application de l'article 5 de la loi 2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions commerciales ;

Qu'elle prie, par ailleurs, la Cour de recevoir son appel incident, infirmer le jugement déféré en ce qu'il a retenue sa responsabilité et, statuant à nouveau, débouter la société CONNEX COMMUNICATION de sa demande en réparation ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

### **Sur le caractère de la décision**

Considérant que l'intimée a fait valoir ses moyens de défense ; qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;



### Sur la recevabilité des appels

Considérant que la SCI VENDOME a formé appel incident pour voir infirmer le jugement attaqué en ce qu'il a retenu sa responsabilité pour faute ;

Mais considérant ledit jugement s'est borné à relever contre elle une faute sans conséquence, n'ayant prononcé aucune condamnation ;

Qu'en l'absence d'un grief ou d'un préjudice l'appel incident de l'intimé doit être déclaré irrecevable ;

Considérant qu'en revanche, l'appel de la société CONNEX COMMUNICATION est, quant à lui, recevable pour être intervenu dans les forme et délai prescrit par la loi ;

### Sur la recevabilité de la demande en paiement d'une indemnité d'éviction et de dommages-intérêts pour préjudice moral

Considérant que tant la demande en paiement d'indemnité d'éviction que la demande en paiement de dommages-intérêts pour préjudice moral ont, toutes deux, été formées pour la première fois en appel ;

Qu'en application de l'article 175 du code de procédure civile, il échet de la déclarer irrecevables ;

### Au fond

#### Sur le paiement de dommages-intérêts pour perte de chiffre d'affaire

Considérant qu'invoquant la fermeture abusive de son siège social du 15 janvier 2015 au 09 janvier 2017, l'appelante réclame au titre de la perte de chiffre d'affaire le paiement de la somme de 36.336.482 F CFA ;

Considérant qu'à cet effet, l'examen des éléments de la cause conduit à distinguer deux périodes et rechercher la faute éventuelle de l'intimée sur chacune d'elles ;



Que la première période \*part du 15 janvier 2015 au 23 novembre 2015 date de l'ordonnance portant expulsion de l'appelante tandis que la deuxième période débute le 23 novembre 2015 et prend fin le 09 janvier 2017;

Qu'en ce qui concerne la première période, il résulte de l'économie du dossier que l'ouverture litigieuse des locaux sous bail intervenue le 15 janvier 2015 est accidentelle comme résultant de l'erreur des préposés de la SCI VENDOME ;

Qu'il est, au demeurant constant que cet événement a, sur requête de celle-ci, fait l'objet d'un procès-verbal de constat suivie de la fermeture des locaux, après inventaire objets garnissant les lieux ;

Considérant qu'à l'analyse, ni l'ouverture ni la fermeture subséquente des lieux loués n'ont été faites dans une intention malveillante de l'intimée bailleresse, celle ayant réagi, en bon père de famille, en procédant à une fermeture de sûreté pour prévenir tout dommage éventuel dont aurait pu souffrir l'appelante ;

Que celle-ci qui dit avoir constaté la fermeture des portes, le 18 janvier 2015, et avoir fait constater ce fait, aurait dû, sans délai, en bon père de famille, eu égard à l'importance de l'activité qu'elle prétend exercer dans ce local, s'adresser à la bailleresse, interlocutrice privilégiée, soit pour s'informer soit pour requérir l'ouverture des portes ;

Considérant que ni trace de réclamation ne figure au dossier pas plus qu'une preuve du refus de la bailleresse de mettre à disposition les nouvelles clés des serrures qui ont été changées ;

Qu'il s'ensuit qu'à ce stade si faute il y a de la part de l'intimée, aucun dommage ne peut lui être imputé sur la période considérée, relativement à la perte de chiffre d'affaire alléguée, en l'absence de la preuve de son refus dûment constaté de défréter à la demande de l'appelante de procéder à l'ouverture des lieux ou de mettre à disposition les clés ;

Qu'en ce qui concerne la deuxième période, il ressort des pièces du dossier que suivant exploit d'huissier en date du 27 mars

2014 l'appelante avait été déjà mise en demeure d'avoir à payer les arriérés de loyer d'un montant de 648.000 F CFA ; que suivant exploit en date du 05 novembre 2015, elle a fait l'objet d'une assignation en expulsion devant le juge des référés du tribunal de commerce pour loyers échus et impayés ; que par ordonnance de référé RG N°4142/2015 en date du 23 novembre 2015, ledit juge a ordonné l'expulsion de l'appelant des lieux ;

Considérant qu'en exécution de cette décision une ordonnance d'ouverture de porte a été prise le 19 février 2016, l'appelante étant absente des lieux ;

Qu'ainsi sur la période allant du 23 novembre 2015 au 09 janvier 2017, l'appelant était sous le coup d'une expulsion régulière, de sorte que sa non présence dans les lieux dans cet intervalle n'est pas imputable à l'intimée ;

Qu'en définitive, la perte de chiffre allégué par l'appelante ne peut être mis à la charge de l'intimée ;

D'où il suit que la demande est mal fondée ;

#### **Sur les dommages-intérêts pour perte de matériels et d'outils**

Considérant qu'il s'évince des pièces du dossier, notamment du procès-verbal de restitution en date du 04 juin 2016, que les biens garnissant les lieux étaient en possession de la SCI VENDOME qui les détenait si bien qu'elle a procédé à leur restitution ;

Considérant que de la confrontation du procès-verbal de constat en date du 16 janvier 2015 et du procès-verbal de restitution du 04 juin 2016, il résulte que sont portés manquants, parmi les objets sous la garde l'intimée, un ordinateur de bureau et un ordinateur portable tandis qu'une table d'ordinateur a subi des dégâts ;

Qu'il convient alors de condamner l'intimée à payer l'appelante la somme de un million (1.000.000) de francs en réparation du préjudice matériel qu'elle a subi ;

Sur les dépens

Considérant que l'intimée succombe ;

Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Déclare irrecevables les demandes en paiement d'indemnité d'éviction et en paiement de dommages-intérêts pour préjudice moral ;

Déclare l'appel incident de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE VENDOME dite SCI VENDOME irrecevable ;

Déclare en revanche l'appel de la société CONNEX COMMUNICATION recevable ;

Au fond

L'y partiellement fondée ;

Réformant le jugement entrepris ;

Condamne la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE VENDOME dite SCI VENDOME à lui payer la somme de un million (1.000.000) de francs au titre du préjudice matériel ;

Condamne l'intimée aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier. /.

