

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°3525/2018  
4013/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Madame KOUASSI AMOIN épouse  
DJAHA  
(Maître EDI SEKA ARISTIDE)

C/

Société IVOIRIENNE DE  
CONSTRUCTION ET DE GESTION  
IMMOBILIÈRE Dite SICOGI  
(Cabinet VIRTUS)

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de madame  
KOUASSI Amoin épouse DJAHA ;

**AVANT DIRE DROIT**

Invite les parties à produire l'exploit de  
pourvoi en cassation contre l'arrêt  
N°371/CIV/17 rendu le 30 Juin 2017 par la  
Cour d'Appel d'Abidjan et le cas échéant,  
produire la décision de la Cour Suprême ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience  
du 20 février 2019 à cette fin ;

Réserve les dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 FEVRIER  
2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du treize février deux mille dix-neuf tenue au siège  
dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE,  
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMERUWA  
EDJIKEME, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et  
Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE  
Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE,  
Greffier;

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

Madame KOUASSI AMOIN épouse DJAHA, né le 15 mars  
1959 à Abidjan Adjame, commerçante, domiciliée à Bingerville,  
23 BP 429 Abidjan 23 ;

Laquelle fait élection de domicile au cabinet de Maître EDI  
SEKA ARISTIDE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y  
demeurant commune de Cocody, Riviera Faya, Boulevard  
François Mitterrand, face à la l'Hypermarché Carrefour Playce,  
Résidence Diawara, 3<sup>ème</sup> étage, porte 14, Téléphone : 22-47-56-  
53/22-47-56-54, Cellulaire : 75-86-34-13, 08 BP 951 Abidjan  
08 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Société IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE  
GESTION IMMOBILIÈRE Dite SICOGI, Société Anonyme  
au capital de 4.566.200.000 FCFA, dont le siège social est sis à  
Abidjan Adjame, immeuble Mirador, 01 BP 1856 Abidjan 01,  
Téléphone : 20-30-55-00 ;

Laquelle fait élection de domicile au Cabinet VIRTUS,  
Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan  
Plateau, Boulevard Clozel, résidence les Acacias, 2<sup>ème</sup> étage, 20  
BP 1304 Abidjan 20, Téléphone : 20-33-52-52 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 24 octobre 2018, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique 28 octobre 2018 ;

A la date du 28 octobre 2018, le dossier a été renvoyé au 05 décembre 2018 ;

Après plusieurs renvois, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 13 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

#### **LE TRIBUNAL.**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï 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 15 Octobre 2018, madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA a fait servir assignation à la Société Ivoirienne de Construction et Gestion Immobilière dite SICOGI, d'avoir à comparaître, le 24 Octobre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 89.569.875 F CFA à titre de dommages et intérêts, toutes causes de préjudice confondues ;

Au soutien de son action, madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA expose que courant année 1999 et 2004, elle a pris en location les magasins N°0312010251 et N°0312010252 sis au sein du grand marché de Treichville, pour les besoins de son activité de commercialisation de marchandises ;

Elle soutient, que courant année 2010, elle a été désignée en qualité de Présidente de l'Union des Commerçants du Grand Marché de Treichville dite UCGMT, une association syndicale œuvrant à l'amélioration des conditions de travail des

commerçants exerçant dans ledit marché ;

Dans le cadre de son activité syndicale, elle affirme avoir été très souvent en relation avec la Mairie de Treichville, la SICOGI, ainsi que la filiale de cette dernière dénommée Société de Gestion du Grand Marché de Treichville dite SGMT

Elle précise, que la SGMT a pour activité, de recouvrer auprès des commerçants, les loyers et les pas de portes liés aux différents magasins ;

Courant mois de Décembre 2014, fait noter madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA, la SICOGI et la SGMT ont convié l'ensemble des commerçants du marché de Treichville à une important réunion, au cours de laquelle, ils ont informé ces derniers, de ce que les pas de porte devaient, dorénavant, être acquittés au profit de la SICOGI, via son compte bancaire ouvert dans les livres de la Banque Nationale d'Investissement dite BNI ;

En sa qualité de présidente du syndicat des commerçants dudit marché et soucieuse de donner l'exemple à ses pairs, madame KOUASSI Amoin indique qu'elle a soldé sur le compte de la SICOGI ouvert à la BNI, dans l'intervalle du 12 Décembre 2014 au 13 Mai 2015, le reliquat de 760.000 F CFA qu'elle restait devoir au titre des pas de portes des magasins qu'elle occupe, ce, après avoir payé un acompte de 4.800.000 F CFA auprès de la SGMT ;

Elle spécifie, que pour les deux locaux, elle a payé au total la somme de 5.560.000 F CFA, soit 2.780.000 F CFA par magasin ;

Madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA explique qu'après avoir soldé cette somme de 5.560.000 F CFA, elle en a informé la SICOGI par courrier du 27 Mai 2015, tout en lui réclamant, entre autres, les quittances devant attester de ses paiements ;

Selon elle, la SICOGI a observé un silence déconcertant face à ce courrier du 27 Mai 2015, de sorte qu'à plusieurs reprises, elle a dû se rendre en personne à son siège pour l'obtention desdites quittances, ce en vain ;

Pendant ce temps, note-t-elle, un litige l'a opposé à la SGMT devant le juge des référés du Tribunal de céans, qui, par ordonnance RG N°1535/2015 rendue le 10 Juin 2015, l'a expulsée des lieux loués, pour non-paiement des pas de portes en cause ;

Elle fait savoir, que cette décision a été confirmée en appel, pour le même motif, suivant Arrêt N°371/CIV/17 rendu le 30 Juin

2017 par la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Elle argue, qu'en raison de l'indifférence de la SICOGI aux multiples démarches qu'elle a effectué auprès d'elle pour obtenir les quittances en cause, elle n'a pas pu prouver devant la Cour d'Appel d'Abidjan, qu'elle avait soldé lesdits pas de porte ;

La demanderesse relève qu'à la suite de cet arrêt, elle a fait servir à la SICOGI, le 25 Juillet 2017, une sommation interpellative aux fins de délivrance desdites quittances, ce, en vain ;

Face à cette situation, elle s'est décidée à saisir le juge des référés du Tribunal de céans, qui par ordonnance N°4039/2017 rendu le 07 Février 2018, a ordonné aux sociétés SICOGI et SGMT de lui délivrer les quittances en cause, tout en affirmant dans les motifs de sa décision, qu'il existait une volonté injustifiée de ces structures, de ne pas délivrer lesdits documents ;

Elle souligne, qu'avant même de faire exécuter cette ordonnance, la SICOGI s'est empressée de lui délivrer les quittances de paiement susdites ;

Madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA en déduit, que c'est de façon intentionnelle, et de connivence avec la SGMT, que la SICOGI a conservé par devers elle, sans juste motifs, les quittances, ce, aux seules fins de la voir expulser des lieux loués ;

Elle prétend, que la production par ses soins de ces documents devant la Cour d'Appel d'Abidjan, aurait suffi à infirmer l'ordonnance de référé qui a ordonné son expulsion ;

Elle relève, que la SICOGI ne peut pas dénier qu'elle a la charge de la délivrance de ces quittances, d'autant plus qu'elle a été condamnée à le faire, par l'ordonnance RG N°4039/2017, rendue le 07 Février 2018 par le juge des référés du Tribunal de céans ;

D'ailleurs, elle fait remarquer, que la SICOGI a acquiescé cette ordonnance, en s'exécutant dans les plus brefs délais ;

Au regard de tout ce qui précède, la demanderesse conclut que la SICOGI a commis une faute à son égard, en s'abstenant de lui délivrer les quittances relatives au paiement des pas de portes des magasins sus décrits ;

La demanderesse soutient, qu'à défaut de dire que cette faute est intentionnelle, la juridiction de céans retiendra qu'il s'agit, à tout le moins, d'une faute de négligence ;

Pour ce faire, elle prétend, que la SICOGI aurait pu déclarer, lors de la réception du courrier du 27 Mai 2015 ou encore de la sommation interpellative du 25 Juillet 2017, qu'elle n'était pas

en charge de la délivrance des quittances en cause ;

Ainsi, elle prétend que la faute de négligence dénote à suffisance, du silence gardé par la SICOGI à la suite de ces courriers, et des diverses démarches qu'elle a entreprises à son égard ;

Poursuivant, madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA fait valoir, que la faute commise par la SICOGI lui a occasionné un préjudice moral et financier ;

En effet, elle avance que le préjudice moral résulte d'une part, de ce que sa renommée en tant que présidente du syndicat des commerçants du Grand Marché de Treichville, dit UCGMT, a été considérablement ternie et d'autre part, de humiliation liée au fait que ses marchandises ont été sortis de son magasin, et exposés à la vue de tous ;

En réparation de ce préjudice moral, elle prie la juridiction de céans, de condamner la SICOGI à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA ;

Pour justifier le préjudice financier et économique, la demanderesse soutient qu'elle a perdu son fonds de commerce, son droit au bail, ainsi que sa clientèle à laquelle, elle était liée depuis l'année 2005 ;

Elle prétend également, subir un manque à gagner s'aggravant au fil du temps, ce, en raison de la cessation de ses activités ;

Aussi, elle affirme qu'elle éprouve d'énormes difficultés à faire face à ses besoins quotidiens personnels, ainsi qu'à ceux de sa famille ;

Pour justifier ce préjudice, elle fait état de divers documents comptables qu'elle produit au dossier, ainsi que des chiffres d'affaire qu'elle a réalisés depuis l'année 2005 ;

A ce titre, elle fait valoir, sur le fondement des articles 15 et suivants de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, que la tenue des états financiers de synthèse n'est pas imposée aux commerçants personnes physiques ;

S'agissant de l'authenticité du livre journal, elle relève que les copies produites au dossier, ont été certifiées conformes à l'original, conformément à l'article 73 de la loi N°81-588 du 27 Juillet 1981 ;

Dès lors, elle estime que ce n'est pas à juste titre que pour faire échec à sa demande, la SICOGI relève des griefs sur ces points ;

Au regard de tout ce qui précède, madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA, sollicite la condamnation de la SICOGI à lui

payer la somme de 69.569.875 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Cette somme d'argent correspond, selon elle, au bénéfice moyen annuel par elle réalisé sur 05 ans ;

En réplique, la SICOGI explique que dans le cadre des relations d'affaires la liant à la SGMT, cette dernière lui est redevable de la somme de 3.243.250.000 F CFA ;

Elle indique, que c'est pour le remboursement de cette somme d'argent, que la SGMT lui a cédé, suivant protocole d'accord du 22 Août 2013, sa créance relative aux pas de portes dus par les commerçants du marché du Treichville ;

Elle prétend, qu'en vertu de ce protocole d'accord, son office se limite à encaisser les sommes d'argent dues au titre des pas de porte ;

En effet, selon elle, la délivrance des quittances se rapportant auxdits pas de porte ne lui incombent guère, alors et surtout qu'elle n'est liée par aucun contrat de bail avec les commerçants du marché de Treichville ;

Dès lors, elle soutient qu'aucune faute ne peut lui être imputée, relativement à la délivrance de ces quittances ;

Dans le même cadre, la SICOGI révèle qu'en réalité, elle a délivré les quittances en cause à la suite de l'ordonnance de référé RG N°4039/2017 du 07 Février 2018 l'ayant condamnée à cette fin, à l'effet d'éviter de supporter indument, l'astreinte prononcée par le juge ;

Elle fait remarquer, que ces quittances émanent de la SGMT, en ce qu'elles sont éditées sur un papier entête de celle-ci ;

En tout état de cause, elle fait valoir qu'au regard de l'ordonnance de référé RG N°1535/2015 rendue le 10 Juin 2015, le motif retenu par le juge pour l'expulsion de madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA, est le défaut de paiement de loyers d'un montant de 1.071.200 F CFA et non, le défaut de paiement d'un pas de porte de 760.000 FCFA ;

Elle en déduit que la demanderesse ne peut la tenir responsable de son expulsion, en lui reprochant le défaut de délivrance des quittances relatives au paiement des pas de portes ;

Dès lors, elle argue qu'aucune faute ne peut lui être imputée relativement à son expulsion des lieux loués ;

Poursuivant, elle argue que la demanderesse se contredit en ce sens qu'alors qu'elle affirme que la Cour d'Appel a estimé que les

différents reçus qu'elle a produits notamment les bordereaux de versements et les reçus de caisse de la BNI ne constituaient pas une preuve de l'extinction de la créance de pas de porte, dans son pourvoi formé contre l'arrêt de la Cour d'Appel, elle fait grief à ladite Cour de l'avoir déclaré débitrice sans dire en quoi elle n'avait pas soldé ses charges dans la mesure où, elle avait produit au dossier toutes les preuves libératoires qu'elle énumère dont les bordereaux de versement et reçus de caisse de la BNI ;

Elle fait valoir qu'en réalité la Cour d'Appel n'a pas cité les pièces visées mais s'est contentée d'un motif vague sans indiquer en quoi les pièces produites n'étaient pas probantes, raison du pourvoi formé par la demanderesse contre l'arrêt susvisé pour insuffisance de motifs ;

Pour elle, la demanderesse atteste par ce pourvoi que les reçus de banque en sa possession justifient pleinement les paiements qu'elle a effectués au titre du pas de porte ;

Elle ne peut donc, dit-elle, soutenir que le motif de l'arrêt résulte de ce que les bordereau et reçus de caisse BNI ne comportent aucune mention concernant la cause du paiement à savoir le règlement du pas de porte, et son caractère libératoire ;

Par la suite, la SICOGI soutient que, les sommes réclamées par madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA à titre de dommages et intérêts, ne sont pas justifiées ;

A ce titre, elle relève d'une part, que les états financiers de synthèse produits par la demanderesse, sont dépourvus du cachet de l'administration fiscale et d'autre part, que le livre journal produit par celle-ci n'est pas authentifié ;

Dès lors, elle prétend que les données résultant de ces documents sont sans aucune valeur, et ne lui sont donc pas opposables ;

Pour toutes ces raisons, elle conclut au rejet de l'action de madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA ;

Par exploit du 22 Novembre 2018, la SICOGI a fait assigner la SGMT en intervention forcée dans la présente cause, à l'effet de voir cette dernière apporter plus amples éclaircissements à la juridiction de céans, sur le litige ;

Pour sa part, la SGMT révèle que suivant l'ordonnance indiquée plus haut, le juge des référés a ordonné l'expulsion de la demanderesse des lieux loués, pour deux motifs que sont, le non-paiement des loyers d'une part, et le défaut de paiement des

pas de porte, d'autre part ;

Selon elle, cette ordonnance a été confirmée en appel, pour les mêmes motifs ;

Dans ces conditions, elle estime que madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA ne saurait valablement tenir la SICOGI responsable de son expulsion des magasins loués ;

Par la suite, elle fait valoir que l'expulsion de la demanderesse desdits magasins est régulière, en ce qu'elle a été faite en vertu d'un arrêt confirmatif de la Cour d'Appel ;

En outre, la SGMT révèle qu'au moment de l'expulsion de la demanderesse des box loués, celle-ci ne les occupait déjà plus ;

Pour preuve, elle argue que pour procéder à ladite expulsion, elle a dû obtenir de la juridiction présidentielle du Tribunal de céans, une ordonnance d'ouverture de portes ;

Dès lors, pour elle, le préjudice allégué par madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA n'est pas établi ;

Ainsi, elle conclut que les conditions de la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle ne sont pas réunies et sollicite en conséquence, le rejet de l'action de la demanderesse comme étant mal fondée ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

La société RESTO PLUS a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

#### **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 pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier et dernier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action ayant été initiée conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

### **AU FOND**

#### **Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts**

Madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA prétend que dans le cadre litige qui l'opposait à la SGMT devant la Cour d'Appel d'Abidjan, relativement à son expulsion des magasins loués, la SICOGI ne lui a pas permis de prouver, qu'elle avait soldé les pas de porte relatifs auxdits magasins ;

En effet, elle prétend que la SICOGI, à qui elle payé lesdits pas de porte, s'est opposée, sans justes motifs, à lui délivrer les quittances y relatives ;

Dès lors, pour elle, la SICOGI est responsable de son expulsion des magasins en cause ;

C'est pourquoi, elle sollicite sa condamnation à lui payer la somme totale de 89.569.875 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Pour s'opposer à cette demande, la SICOGI fait valoir que le motif retenu par le juge des référés du Tribunal de céans, pour ordonner l'expulsion de la demanderesse des lieux loués, est le défaut de paiement de loyers et non, le défaut de paiement des pas de porte ;

Dès lors, pour elle, la demanderesse est mal venue à lui imputer la responsabilité de son expulsion des lieux loués, motif pris de ce qu'elle ne lui a pas délivré les quittances relatives à ces pas de porte ;

D'ailleurs, elle argue que la charge de la délivrance desdites quittances ne lui incombe pas ;

Dans ces conditions, elle soutient n'avoir commis aucune faute et sollicite en conséquence, le rejet de l'action de madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA ;

Il s'induit de ce qui précède, que la responsabilité de la SICOGI n'est susceptible d'être engagée, que si le motif de l'expulsion de

madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA, retenu par les juridictions compétentes, réside dans le défaut du paiement des pas de porte ;

A ce titre, il est constant comme résultant des conclusions des parties des 05 et 12 Novembre 2018, que le litige relatif à cette expulsion, est en instance devant la chambre judiciaire de la Cour Suprême ;

En effet, selon elles, madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA s'est pourvue en cassation, contre l'Arrêt N°371/CIV/17 du 30 Juin 2017, ayant confirmé l'ordonnance de référés RG N°1535/2018 rendu le 10 Juin 2015, suivant laquelle cette dernière a été expulsée des lieux loués ;

Dès lors, pour une bonne administration de Justice il y a lieu, par un jugement avant dire-droit, d'inviter les parties à produire l'exploit de pourvoi en cassation dont elles font état dans leurs conclusions, et le cas échéant, produire la décision de la Cour Suprême ;

#### **Sur les dépens**

Le tribunal n'ayant pas vidé sa saisine, il y a lieu d'en réserver les dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame KOUASSI Amoin épouse DJAHA ;

#### **AVANT DIRE DROIT**

Invite les parties à produire l'exploit de pourvoi en cassation contre l'arrêt N°371/CIV/17 rendu le 30 Juin 2017 par la Cour d'Appel d'Abidjan et le cas échéant, produire la décision de la Cour Suprême ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 20 février 2019 à cette fin ;

Réserve les dépens.

**GRATIS**

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



Quittance n. ....

23 JAN 2020

Enregistré le.....

Registre Vol. ....

Folio ....

Berd. ....

/ 158102

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

Le Conservateur  
10