

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ADD N°3525/2018
N°4013/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 27/03/2019

Affaire :

Madame KOUASSI AMOIN épouse
DJAHA

(Maître EDI SEKA ARISTIDE)

C/

La Société IVOIRIENNE DE
CONSTRUCTION ET DE GESTION
IMMOBILIERE dite SICOGI

(Cabinet VIRTUS)

ET

La Société SICOGI

(Cabinet VIRTUS)

C/

La Société SGMT

(Cabinet COULIBALY SOUNGALO)

DECISION
CONTRADICTOIRE

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

AVANT DIRE DROIT

Sursoit à statuer jusqu'à la production de
l'arrêt à rendre par la chambre judiciaire de
la Cour Suprême relativement à la
contestation en résiliation de bail et
expulsion dont elle est saisie ;

Ordonne le dépôt de la procédure au Greffe
jusqu'à la production dudit arrêt

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 MARS 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, KOUADIO KOUAKOU
LAMBERT, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA
CHRISTOPHE AUGUSTE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE,**
Greffier ;

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

Madame KOUASSI AMOIN épouse DJAHA, née le 15 Mars
1959 à Abidjan Adjamé, commerçante, domiciliée à Abidjan
Cocody Riviera, 23 BP 429 Abidjan 23 ;
Laquelle a élu domicile en l'Etude de son conseil Maître EDI SEKA
ARISTIDE, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant
Abidjan Cocody Riviera Faya, face à l'hypermarché Carrefour Playce
Palmeraie, résidence Diawara, 3^{ème} étage, porte 14, Tel : 22 47 56
53 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

**La Société IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE
GESTION IMMOBILIERE Dite SICOGI,** Société Anonyme au
capital de 4.566.200.000 FCFA, dont le siège social est sis à
Abidjan Adjamé, 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^{ème} 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 à cette date;

Une mise en état a été ordonnée puis confiée au juge ZUNON JOEL et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 28 octobre 2018 ;

une jonction a été ordonnée dans les procédures aux RG 3525/2018 et 4013/2018 ;

A la date du 28 octobre 2018, la cause a été renvoyée au 05 décembre 2018 pour la société SGMT;

Après plusieurs renvois, l'affaire a été mise en délibéré pour un avant-dire-droit être rendu le 13 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré et a renvoyé la cause au 20 Février 2019 pour production de l'exploit de pourvoi ;

A cette audience, l'affaire a de nouveau été mise en délibéré pour un avant-dire-droit être rendu le 27 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré et a ordonné le dépôt de la procédure au Greffe jusqu'à la production de l'arrêt de la Cour Suprême ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où 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 Amino épouse DJAHA a fait servir assignation à la Société Ivoirienne de Construction et Gestion Immobilière dite SICOI, 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 Amino 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 commerçant 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 acquitté un acompte de 4.800.000 F CFA auprès de la SGMT ;

Elle spécifie, que pour les deux locaux, elle a payé en tout 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 eu à effectuer auprès d'elle pour obtenir les quittances en cause, elle n'a pas été en mesure de 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 Amon 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 dont s'agit, 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 pour l'infirmer l'ordonnance de référé, suivant laquelle son expulsion a été ordonnée ;

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'étant exécuté 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 23 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 ;

Elle ajoute, qu'elle a subi une 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 avance 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 produits 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 à au titre desdits 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°1335/2015 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 que la défenderesse ne peut lui reprocher

45

aucune faute, relativement à son expulsion des lieux loués ;

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 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 ;

A ce titre, 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 supérieur à 25.000.000 F CFA ;

Il convient donc de statuer en premier 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 Amino épouse DJAHA soutient, que le motif retenu par la Cour d'Appel d'Abidjan pour ordonner son expulsion des lieux loués, est le défaut de paiement de pas de porte ;

Elle prétend, que dans le litige portant sur résiliation de bail et l'expulsion qui l'a opposée à la SGMT devant ladite Cour, la SICOGI ne lui a pas permis de prouver, qu'elle avait soldé les pas de porte relatifs auxdits magasins ;

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

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 en totalité, la somme 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 au paiement des pas de porte en cause

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

Dans ces conditions, elle soutient qu'elle n'a commis aucune faute et sollicite en conséquence, le rejet de l'action de madame KOUASSI Amino épouse DJAHA comme étant mal fondée ;

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 Amino épouse DJAHA, retenu par les juridictions compétentes, réside dans le défaut du paiement des pas de porte dont s'agit ;

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 pendante devant la chambre judiciaire de la Cour Suprême ;

En effet, il résulte des pièces du dossier, que par exploit du 09 Novembre 2017, madame KOUASSI Amino 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 rendue le 10 Juin 2015, suivant laquelle cette dernière a été expulsée des lieux loués ;

Dès lors, pour une bonne administration de Justice et pour éviter toute contrariété de décisions, il y a lieu, par un jugement avant dire-droit, de surseoir à statuer, jusqu'à ce que la chambre judiciaire de la Cour Suprême vide sa saisine sur le litige en cause ;

Sur les dépens

La procédure n'ayant pas connu une issue définitive, 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 Amino épouse DJAHA ;

AVANT DIRE DROIT

Sursoit à statuer jusqu'à la production de l'arrêt à rendre par la chambre judiciaire de la Cour Suprême relativement à la contestation en résiliation de bail et expulsion dont elle est saisie ;

Ordonne le dépôt de la procédure au Greffe jusqu'à la production dudit arrêt

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....2.2 MAI 2019.....
REGISTRE A. J Vol.....F°.....
N°.....880.....Bord.....36/15.....

REÇU : GRATIS

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

