G/S

N° 83 COM/19
DU 05/07/2019

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AFFAIRE :

DHAINI WAHAB

(CABINET AKRE-TCHAKRE)

C/

1-SCI LES CLARISSES
2-L'AGENCE IMMOBILIER "IMMOBILIER PLUS" ET 01 AUTRE

(SCPA KNW AVOCATS et ANNE DOMINIQUE et Me DOHO NEHOUE)

13 NOV 2019

GREFFE DE LA COUR D'APPEL D'ABIDJAN

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

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

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 05 JUILLET 2019

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

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

Monsieur **KOUADIO CHARLES WINNER** et Monsieur **DANHOUE GOGOUE ACHILLE**, Conseillers à la Cour, MEMBRES ;

Avec l'assistance de Maître **OUATTARA DAOUDA**, Greffier ;

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

ENTRE : Monsieur **DHAINI WAHAB**, né le 17 Mai 1989 au Liban, de nationalité libanaise, domicilié à Abidjan, Exploitant le Restaurant AL DIWAN, sis à Impasse les Clarisses, Biétry-Marcory, 18 BP 596 Abidjan 18 ;

APPELANT

Représenté et concluant par le Cabinet AKRE-TCHAKRE, Avocat à la Cour, son conseil;

D'UNE PART

ET 1- **La Société Civile Immobilière les Clarisses** dite « **SCI LES CLARISSES** » société civile immobilière au capital de 1 000 000 FCFA dont le siège social est sis à Abidjan, 15 BP 785 Abidjan 15, prise en la personne de son représentant légale Monsieur ANGOUA Olivier N'Dri ;

GROSSE EXPEDITION

2- **L'Agence Immobilier « IMMOBILIER PLUS »** SARL au capital de 1.000.000 FCFA, dont le siège est à Abidjan Plateau, Boulevard Clozel, immeuble ROUSSEAU, Tél : 20 21 75 44 / 20 01 49 56, 01 BP 11676 Abidjan 01, prise en la personne de son Gérant, Madame ANGOUA Amena Fabienne, de nationalité Ivoirienne, es-qualité au siège social ;

3- **Monsieur MOHAMED AL CHOUR**, né le 04 Août 1990 à Abidjan, Commerçant demeurant à Abidjan, Marcory zone 4 C, 05 BP 10 Abidjan 05, de nationalité libanaise ;

INTIMES

Représentés et concluant par la SCPA KNW Avocats et Anne Dominique et Maître DOHO NEHOUE, Avocats à la Cour, ses conseils ;

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 matiere commerciale a rendu le jugement N°4167/4295 du 08 Février 2018 enregistré au Plateau le 27 Février 2018 (reçu : dix huit mille francs) aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 18 Avril 2018, le sieur DHAINI WAHAB a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné SCI LES CLARISSES, L'AGENCE MMOBILIER « IMMOBILIER PLUS » et 01 autre à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 04 Mai 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° 745 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 28 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 10 Mai 2019, délibéré qui a été prorogé au 14 Juin 2019 puis au 05 Juillet 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 05 Juillet 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure .

Vu les conclusions, moyens et fins des parties ,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 18 Avril 2018, Monsieur DHAINI WAHAB, ayant pour conseil le Cabinet AKRE-TCHAKRE, Avocat à la Cour a relevé appel du jugement contradictoire n°4167/4295 rendu le 08 Février 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan quia statué comme suit en la cause ;

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Ordonne la jonction des procédures n°4167et4295 du rôle général de l'année 2017 ;

Rejette les exceptions et fins de non-recevoir,

Reçoit l'action de Monsieur DHAINI WAHAB ;

Reçoit également l'assignation en intervention forcée de la SCI LES CLARISSES et de Monsieur MOHAMED AL CHOUR;

Reçoit les demandes reconventionnelles de la SCI LES CLARISSES ;

Déclare Monsieur DHAINI WAHAB mal fondé en son action en paiement de la somme de 589 860 500 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

L'en déboute ;

Déclare la demande reconventionnelle de la SCI LES CLARISSES ne expulsion de Monsieur DHAINI WAHAB bien fondée ;

Constate la résiliation du contrat de bail liant la SCI LES CALRISSES à Monsieur DHAINI WAHAB;

Ordonne subséquemment l'expulsion de Monsieur DHAINI WAHAB des lieux loués, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Déclare également la demande en paiement d'arriérés de loyers de la SCI CLARISSES bien fondée ;

Condamne Monsieur DHAINI WAHAB à lui payer la somme de 8 580 000 FCFA représentant les loyers impayés et les pénalités de retard ;

Condamne Monsieur DHAINI WAHAB aux dépens de l'instance »;

Au soutien de son appel, Monsieur DHAINI WAHAB, expose que par un contrat de bail à usage professionnel en date du 24 Mars 2016, l'Agence Immobilière Plus, mandataire de la SCI LES CLARISSES lui a donné en location, trois magasins et un petit local sis au rez-de-chaussée de l'immeuble SCI LES CLARISSES ;

Il ajoute que le 31 Mars 2016, la SCI LES CLARISSES a conclu un bail à construction avec Monsieur MOHAMED AL CHOUR et celui-ci en exécution de ce bail a entrepris d'importants travaux de rénovation de l'immeuble abritant son Restaurant après que l'Agence Immobilier Plus l'ait informé de ce que lesdits travaux allaient débuter le 14 octobre 2016 pour s'achever le 25 décembre 2016;

Il indique que non seulement, les travaux de rénovation n'ont pas pu s'effectuer dans le délai prévu et ont continué jusqu'en Avril 2018, mais en plus il a été obligé de fermer son Restaurant parce que les nuisances causées par lesdits travaux ne lui ont pas permis de continuer ses activités ;

Estimant que la société Immobilier Plus n'a pas exécuté son obligation contractuelle consistant à lui assurer une jouissance paisible des lieux sans nuisance pour son commerce, il a saisi le Tribunal pour la voir condamner à lui payer la somme de 589 860 500 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Il fait observer qu'en cours d'instance, l'Agence « Immobilière Plus » a assigné en intervention forcée, la SCI LES CLARISSES, propriétaire de l'immeuble abritant le local qui lui a été donné à bail, ainsi que

Monsieur MOHAMED AL CHOUR, l'exécutant des travaux de rénovation de l'immeuble;

Il relève que pour le débouter de sa demande en paiement de dommages-intérêts, le Tribunal a soutenu à tort que les dispositions de son contrat de bail notamment l'article 11-B alinéa 7, lui donnait le choix entre la résiliation dudit contrat ou la suspension de son bail et que n'ayant demandé ni l'un ni l'autre des deux options qui lui étaient offertes, sa demande doit être rejetée ;

Il estime que contrairement à l'argumentaire du premier Juge, il n'a pas mal fondé son action surtout que l'article 11-B alinéa 6 du contrat de son contrat de bail ainsi que les articles 109 de l'acte uniforme sur le droit commercial général et 1146 et suivant du code civil indiquent clairement que le bailleur est responsable de tout trouble de jouissance qu'il cause directement ou indirectement au preneur;

Il demande en conséquence à la Cour de faire droit à cette demande en condamnant solidairement tous les trois intimés à savoir, la SCI LES CLARISSES, propriétaire de l'immeuble dans lequel il exerce son activité, l'Agence IMMOBILIER PLUS, mandataire de la SCI LES CLARISSES qui lui a donné en location les magasins qui abritent son restaurant et

Monsieur MOHAMED AL CHOUR, l'exécutant des travaux de rénovation à lui payer la somme de 689 860 500 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Il conclut que sa demande se justifie parce que tous les intimés sont impliqués dans les divers prejudices qu'il a subi de sorte que solidairement, ils doivent répondre de leurs actes ;

Pour sa part, la société « Immobilier Plus » soutient que toutes les dispositions dont se prévaut Monsieur DHAINY WAHAB, notamment l'article 11-B alinéa 6 du contrat de bail, l'article 109 de l'acte uniforme sur le droit commercial général ainsi que les article 1147 et suivants du code

civil ne concernent que le bailleur alors qu'en l'espèce, elle n'est que mandataire de la SCI LES CLARISSES et que pour cette raison, elle doit être mise hors de cause ;

De son côté, la SCI LES CLARISSES a sollicité également sa mise hors de cause parce que selon elle, tous les troubles de jouissance dont l'appelant se prétend victime ne sont pas de son fait ;

Elle souligne qu'en tout état de cause, la demande de Monsieur DHAINI WAHAB est mal fondée parce que les dispositions combinées des paragraphes 4 et 7 de l'article 11-B ne prévoient pas de dommages-intérêts en cas de troubles de jouissance et que conformément au contrat de bail les liant, celui-ci ne pouvait demander que la résiliation judicaire ou la suspension dudit contrat;

Monsieur MOHAMAD AL CHOUR quant à lui plaide in limine litis, l'irrecevabilité de l'appel de Monsieur DHAINI WAHAB au motif que celui-ci a indiqué faire appel du jugement n°4167/4295 du 08 février 2018 au lieu de simplement relever faire appel du jugement partant les numéros RG n°4167/2017 et 4295/2017 comme cela est mentionné sur le jugement attaqué;

Un tel appel selon lui n'est pas relevé contre le jugement attaqué de sorte qu'il doit être déclaré irrecevable ;

Toujours sur la forme, il soulève l'exception de communication de pièces parce que selon lui, aucune des pièces citées dans l'acte d'appel ne lui ont été communiquées ;

Sur le fond, il soutient que le contrat de bail liant Monsieur DHAINI WAHAB à l'Agence « Immobilier Plus » indique clairement que celui-ci doit souffrir des grosses réparations et toutes les transformations nécessaires que le bailleur serait tenu d'effectuer au cours du bail, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée de sorte que

celui-ci n'est pas fondé à demander la réparation d'un quelconque préjudice pour de prétendus troubles de jouissance ;

Il sollicite enfin sa mise hors de cause et demande subsidiairement à la Cour de nommer un expert pour déterminer et évaluer les dégâts causés par les travaux de rénovation à l'immeuble abritant le restaurant de Monsieur DHAINI WAHAB ;

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

Les intimés estiment que l'appel relevé par Monsieur DHAINI WAHAB est irrecevable parce ce qu'il a indiqué faire appel du jugement n°4167/4295 du 08 février 2018 au lieu de simplement relever faire appel du jugement portant les numéros RG n°4167/2017 et 4295/2017 comme cela est mentionné sur le jugement attaqué ;

Cependant, les intimés qui ont comparu et conclu ne sont pas fondés à solliciter l'irrecevabilité du présent appel surtout qu'il n'est pas contesté que cette erreur matérielle qu'ils invoquent leur a causé un préjudice ;

Il convient dès lors de déclarer Monsieur DHANY WAHAB recevable en son appel pour avoir été initié dans les forme et délai légaux ;

Au fond

Sur l'omission de statuer

Devant le premier Juge, Monsieur MOHAMAD AL CHOUR a sollicité la nomination d'un expert pour déterminer et évaluer les dégâts causés par les travaux de rénovation de l'immeuble abritant le restaurant de Monsieur DHAINI WAHAB;

Cette demande n'ayant pas été analysée par le premier Juge, la Cour a provoqué les observations des parties sur la nullité du jugement pour omission de statuer qu'elle entendait soulever ;

A l'analyse, l'expertise demandée par Monsieur MOHAMAD AL CHOUR est une simple mesure d'instruction qui ne s'impose pas au juge lorsqu'il estime trouver au dossier des éléments suffisants lui permettant de statuer;

Il y a lieu dans ces conditions de conclure qu'il n'y a pas en l'espèce, omission de statuer ;

Sur la mise hors de cause de l'Agence « Immobilier Plus » la société « Immobilier Plus » sollicite sa mise hors de cause en soutenant qu'en sa qualité de mandataire, elle ne devait pas être appelée dans la présente cause surtout que les actes qu'elle a posé n'ont pas excédés le mandat qui lui a été donné ;

En l'espèce, la mise hors de cause de la société « Immobilier Plus » se justifie parce qu'elle n'est pas le propriétaire des locaux donnés à bail à Monsieur DHAINI WAHAB;

Sur la mise hors de cause de Monsieur MOHAMAD AL CHOUR
Monsieur DHANI WAHAB demande la condamnation de Monsieur MOHAMAD AL CHOUR à lui payer divers sommes d'argent à titre de dommages-intérêt parce que celui-ci lui a causé des préjudices pour avoir entrepris des travaux de rénovation de l'immeuble abritant son restaurant ;

Il convient cependant de relever que Monsieur MOHAMAD AL CHOUR a entrepris sur l'immeuble appartenant à la SCI LES CLARISSES, des travaux de rénovation conformément au contrat de bail à construction qu'il a conclu le 31 Mars 2016 avec la SCI LES CLARISSES ;

Il y a lieu dans ces conditions de le mettre hors de cause ;

Sur l'exception de communication de pièces

Monsieur MOHAMAD AL CHOUR soulève l'exception de communication de pièces parce que selon lui, aucune des pièces citées dans l'acte d'appel ne lui ont été communiquées ;

Il résulte cependant des pièces du dossier qu'à la première évocation de l'affaire le 04 Mai 2018, trois lots de pièces ont été remis par Monsieur DHAINY WAHAB à chacun des intimés ;

Il y a lieu dans ces conditions de rejeter cette exception soulevée comme mal fondée ;

Sur la demande en paiement de loyers et en expulsion

La SCI LES CLARISSES sollicite l'expulsion de Monsieur DHANI WAHAB du local qu'il occupe au motif qu'il ne paye pas les loyers et sa condamnation à lui payer les sommes de 7 130 000 FCFA et 1 420 000 FCFA respectivement au titre des loyers échus et impayés de février 2016 à août 2016 et à titre de pénalité de retard ;

Il résulte des pièces du dossier que par un contrat de bail à usage professionnel en date du 24 Mars 2016, la société « Immobilier Plus » a donné en location à Monsieur DHANI WAHAB, trois magasins et un petit local sis au rez-de-chaussée de l'immeuble appartenant à la SCI LES CLARISSES moyennant un loyer mensuel de 1 000 000 FCFA ;

Il n'est pas contesté que par courrier en date du 11 Août 2014, la société « Immobilier Plus » a demandé à Monsieur DHANI WAHAB de payer entre ses mains, la somme totale de 2 750 000 FCFA correspondant au solde des mois de juin, juillet et août 2014 ainsi qu'une pénalité de 10% ;

Dans ces conditions, la SCI LES CLARISSES qui n'a aucun lien contractuel avec Monsieur DHANYWAHAB ne peut lui réclamer l'exécution d'une quelconque obligation, encore moins demander son expulsion ainsi que le paiement de loyers échus, surtout qu'elle n'est pas son créancier;

Sur la demande en paiement de la somme de 589 860 500 FCFA

Monsieur DHANI WAHAB sollicite la condamnation solidaire de tous les trois intimés à lui payer la somme de 689 860 500 FCFA à titre de dommages-intérêts parce que selon lui, ils sont tous impliqués dans les divers prejudices qu'il a subi ;

Il resulte cependant des dispositions contenues dans le contrat de bail liant Monsieur DHANI WAHAB à la société « Immobilier Plus », notamment en son article 11-B alinéa 7 que si les réparations urgentes ou troubles quelconques sont de telles nature qu'elles rendent impossibles la jouissance du bail, le preneur en pourra en demander la résiliation judiciaire ou sa suspension pendant la durée du bail ;

En l'espèce, Monsieur DHANI WAHAB ne s'est pas conformé à cette disposition qui lui donnait la possibilité de demander la résiliation ou la suspension du bail, de sorte que n'ayant demandé ni l'un ni l'autre, il n'est plus fondé à solliciter la condamnation solidaire des intimés à lui payer la somme de 689 860 500 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Sur les dépens

Monsieur DHAINI WAHAB ayant succombé, il y a lieu de mettre les depens a 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 Monsieur DHANI WAHAB, recevable en son appel relevé du jugement contradictoire n°4167/4295 rendu le 08 Février 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan;

Au fond

L'y dit partiellement fondée ;

Rejette les exceptions d'irrecevabilité de l'appel et de communication de pièces soulevées ;

Déclare l'action initiée à rencontre de la société « Immobilier Plus et de Monsieur MOHAMA AL CHOUR, irrecevable pour défaut de qualité à défendre ;

Reformant le jugement attaqué ;

Déboute la SCI LES CLARISSES de ses demandes en paiement de loyer et en expulsion ;

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté Monsieur DHANI WAHAB de sa demande en paiement de la somme de la somme de 09 860 500 FCFA à titre de dommages-intérêts ;

Condamne Monsieur DHANI WAHAB 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.

CPFH Plateau
Poste Comptable 8003

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Droit fixe - 24000
Hors Délai
Reçu la somme de Vingt quatre mille francs
Quittance n° 0339781 et
Enregistré le 11 DEC 2019
Registre Vol. 45 Folio 91 Bord 659 / 1908/23

Le Receveur

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

Le Conservateur