30 mo
7E

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1685/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 18/07/2018

Affaire :

Madame DIARISSO GOUDO épouse BUREAU

(Maître KPAKOTE TETE EHIMOMO)

C/

La Société IVOIRIENNE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION IMMOBILIERE dite SICOGI

(Maître MYRIAM DIALLO)

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare la demande formulée par madame DIARISSO Goudo épouse BUREAU recevable.

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Met les dépens à sa charge.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 18 Juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, COULIBALY ADAMA et EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

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

Madame DIARISSO GOUDO épouse BUREAU, née le 1er janvier 1977 à Tiassalé, de nationalité ivoirienne, commerçante, domiciliée à Abidjan Marcory zone 4C, 30 BP 619 Abidjan 30 ;

Ayant pour conseil, Maître PAKOTE TETE EHIMOMO, Avocat à la cour, demeurant Abidjan Cocody II plateaux, boulevard des martyrs, téléphone : 22 41 27 00, fax : 22 41 30 53, 25 BP 678 Abidjan 25 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

La Société IVOIRIENNE de CONSTRUCTION et de GESTION IMMOBILIERE dite SICOGI, société d'économie mixte au capital de 4.566.200.000 FCFA, sise à Abidjan Adjamé, immeuble Mirador, 01 BP 1856 Abidjan 01, prise en la personne de son représentant légal, monsieur BOUAKE FOFANA, son Directeur Général ;

Ayant pour conseil, maître MYRAM DIALLO, Avocat à la cour ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 08 mai 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 09 mai 2018 ;

Une mise en état a été ordonnée et confié au juge AOUT OLGA N'GUESSAN épouse ZAH et la cause a été renvoyée au 13 juin 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 785/2018 ;

A l'audience du 13 juin 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision
être rendue le 27 JUIN 2018, prorogé au 18 juillet 2018 ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

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 26 Avril 2018, madame DIARISSO Goudo épouse BUREAU a fait assigner la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière dite SICOGI à comparaitre par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la SICOGI à lui payer la somme de 43.115.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

-Condamner la SICOGI aux dépens distraits au profit de Maître KPAKPOTE TETE EHIMONO, Avocat aux offres de droit ;

Au soutien de sa demande, madame DIARISSO Goudo épouse BUREAU expose que pour les besoins de commercialisation d'articles féminin de luxe, elle a pris en location courant année 1999, une parcelle de terrain nue sise à Abidjan-Treichville, Avenue 21 rue Belle Ville, sur laquelle elle a bâti une boutique;

Elle prétend que le 04 juillet 2017, la SICOGI a procédé à la démolition de sa boutique sans même lui accorder le temps de déménager son fonds de commerce, alors qu'elle avait formulé une demande dans ce sens auprès de monsieur SOUAGA Hyacinthe, agent de ladite structure;

Selon elle, en ayant agi de la sorte, la SICOGI a commis une faute surtout qu'elle n'a pas justifié de son titre de propriété sur la parcelle de terrain ayant abrité l'immeuble détruit ;

La demanderesse prétend également que lors de la démolition dudit magasin, tout son fonds de commerce a été détérioré à savoir, le matériel, le mobilier et les marchandises qu'elle avait en stock, outre ses biens qui ont été emportés par des badauds ;

Elle évalue le préjudice qu'elle a subi de ce fait à la somme de 43.115.000 F CFA et sollicite la condamnation de la SICOGI à lui payer cette somme d'argent à titre de dommages et intérêts sur le fondement

de l'article 1382 du code civil ;

En réplique, la SICOGI fait valoir qu'elle est propriétaire de la parcelle de terrain sur laquelle la demanderesse avait érigé son immeuble ;

Elle fait savoir que sur cette parcelle de terrain d'une contenance de 8246 m2, elle a construit des immeubles à usage d'habitation et les a donnés en location à plusieurs locataires ;

Toutefois, elle soutient que ces locataires n'acquittaient pas régulièrement leurs loyers, de sorte qu'elle a obtenu la résiliation des contrats de bail et leur expulsion des immeubles en cause, suivant jugement n°230/CIV-F rendu le 06 mars 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, assorti de l'exécution provisoire ;

Elle indique avoir signifié cette décision de justice à ses différents locataires, par exploit du 03 juillet 2017 ;

Aussi la défenderesse fait noter qu'à la suite de cette signification, elle a procédé à l'expulsion effective desdits locataires des lieux loués le 04 juillet 2017 ;

Elle releve que Madame DIARISSO Goudo épouse BUREAU ne fait pas partie de ses locataires, en ce sens qu'elle n'est liée par aucun contrat de bail à cette dernière ;

En réalité, selon elle, la demanderesse a pris en sous-location l'immeuble détruit entre les mains d'un véritable preneur ;

Or, s'appuyant sur les articles 86 du code des loyers et 121 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle fait valoir que la sous location totale ou partielle est interdite, encore qu'elle n'a pas autorisé cette sous-location;

La SICOGI estime que dans ces conditions, aucune faute ne peut lui être valablement reprochée, dans la mesure où n'ayant pas eu connaissance de l'occupation des lieux par madame DIARISSO Goudo épouse BUREAU, elle ne pouvait lui signifier la décision de justice susmentionnée ;

Dans le même élan, elle fait valoir que les photographies produites par la demanderesse, ne suffisent pas à rapporter la preuve du préjudice dont se prévaut cette dernière ;

Au bénéfice de ces observations, elle conclut au rejet de la demande comme étant mal fondée ;

En réaction aux prétentions de la défenderesse, madame DIARISSO Bureau épouse GOUDO soutient qu'elle n'avait pas connaissance de ce que la parcelle de terrain en cause était la propriété de la SICOGI ;

Elle révèle qu'en réalité, la parcelle de terrain sur laquelle elle avait érigé sa boutique lui a été donné en location par le nommé LADJI Samuel décédé bien avant les 03 et 04 juillet 2018 ;

Ainsi, elle fait valoir que la SICOGI ne peut valablement prétendre avoir

signifié le jugement susdit à ce dernier le 03 juillet 2018 et qu'elle procédé à son expulsion tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef dont elle fait partie ;

Par ailleurs, elle relève que la défenderesse a également commis une faute en procédant à la démolition des commerces érigés sur la parcelle de terrain en cause, alors même que la décision de justice dont elle se prévaut pour justifier cette démolition n'a ordonné que l'expulsion des locataires ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La SICOGI ayant eu connaissance de la procédure pour y avoir conclu, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard ;

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 énonciations de l'acte d'assignation du 26 Avril 2018, que madame DIARISSO Goudo épouse BUREAU sollicite la condamnation de la SICOGI à lui payer la somme de 43.115 .000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

L'intérêt du litige étant ainsi de 43.115.000 F CFA et supérieur à la somme de 25.000.000 F CFA, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée suivant les 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

S'appuyant sur l'article 1382 du code civil, Madame DIARISSO Goudo épouse Bureau sollicite la condamnation de la SICOGI à lui payer la somme de 43.115.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Elle affirme que la SICOGI a procédé à la démolition de son magasin sans l'en avertir et lui donner le temps de déménager, alors que tout son fonds de commerce s'y trouvait ;

Aussi, elle relève que le jugement dont s'est prévalue la SICOGI pour procéder à ladite démolition ordonne l'expulsion des locataires et non la démolition proprement dite des constructions érigées par ceux-ci sur les lieux loués ;

Pour s'opposer à cette demande, la SICOGI fait valoir que la démolition par elle entreprise est régulière, puisque réalisée en vertu du jugement n°230/CIV-F rendu le 06 mars 2017 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan, assorti de l'exécution provisoire ;

En outre, elle prétend qu'elle n'était pas en mesure de signifier ce jugement à madame DIARISSO Goudo épouse Bureau, d'autant que celle-ci ne fait pas partie de ses locataires ;

Aux termes de l'article 1382 du code civil : *« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer »* ;

Suivant cette disposition légale, la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle obéit à la réunion cumulative de trois conditions que sont la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

En l'espèce, il est acquis aux débats pour n'avoir pas l'objet de contestation des parties sur ce point que le 04 juillet 2017, la SICOGI a démoli plusieurs immeubles bâtis sur la parcelle de terrain d'une superficie de 8246 m2 objet du titre foncier n°200-227 sise à Abidjan Treichville Avenue 21, rue 47 Belle Ville dont elle est propriétaire ;

Toutefois, il ressort de l'analyse des pièces du dossier, que madame DIARISSO Goudo épouse BUREAU n'a pu justifier de manière probante que le local qu'elle prétend avoir bâti existait effectivement lors de la démolition susdite, à plus forte raison qu'elle exerçait son commerce au sein dudit local ;

En effet, une telle preuve ne peut se faire en droit que par la production d'un document tel qu'un contrat écrit ou même un procès-verbal de constat dressé par un Huissier de Justice ;

Il découle de ce qui précède que madame DIARISSO Goudo épouse Bureau ne peut valablement que soutenir que la SICOGI a commis une faute, en détruisant les immeubles susdits puisqu'elle n'a pas pu établir avec certitude qu'elle y était régulièrement installée;

Dès lors, il y a lieu de la déclarer sa demande en paiement de dommages et intérêts mal fondée en et la de rejeter, pour absence de preuve de faute commise par la SICOGI ;

SUR LES DEPENS

Madame DIARISSO Goudo épouse BUREAU succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action de madame DIARISSO Goudo épouse BUREAU recevable.

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Met les dépens à sa charge.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

18 000

N° 00282743

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 07 SEPT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 70
N° 1482 Bord. 504 35
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre