

Jugement N°99/19/CJ/SII/TCC

du 25 avril 2019

-----

Rôle Général

BJ/TCC/2018/0566

-----

Société EDIL GROUP BTP  
(*Me Atinouké AMADOU*)

C/

- 1- Société DIFEZI ET FILS SARL
- 2- Affoussatou KARIMOU  
épouse YESSOUFOU
- 3- Société DIFEZI IMMOBILIER  
SA

(*Me Zakari BABA BODY – Alexis  
DEGUENON – Irené GASSI*)

-----

OBJET

Paielement

## REPUBLIQUE DU BENIN

### TRIBUNAL DE COMMERCE DE COTONOU

#### SECTION II

#### CHAMBRE DE JUGEMENT

#### COMPOSITION

**Président** : Romain KOFFI

**Assesseurs** : Eric ASSOGBA et Cyprien TOZO

**Ministère Public** : Mario Elonm METONOU

**Greffier** : Louis K. HOUNGBO

Débat le 04 avril 2019 ;

Jugement contradictoire en premier ressort prononcé à  
l'audience publique du 25 avril 2019;

#### PARTIES EN CAUSE

#### DEMANDERESSE :

**Société EDIL GROUP BTP**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000.000 de francs CFA, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro RB/COT/07 B 475, n°IFU 3200700002717, tél : (229) 21 31 89 37, Fax : 21 31 25 74, 01 BP : 974 RP, dont le siège social est à Cotonou, lot numéro 65 A quartier Guinkomey, agissant aux poursuites et diligence de son gérant, Vitaliano GOBBO, demeurant et domicilié à qualité audit siège ;

*Assistée de Maître Atinouké AMADOU, Avocat au Barreau de Paris, France, ayant élu domicile au cabinet de Maître T. S. Brice ZINZINDOHOU, Avocat au Barreau du Bénin ;*

#### DEFENDERESSES

**1- Société DIFEZI ET FILS SARL**, dont le siège social est sis à Cotonou, carré n°388 Nouveau Pont, 06 BP : 2024 COTONOU, Tél : (229) 97 97 20 06 / 21 31 06 08, prise

en la personne de sa représentante légale, Affoussatou KARIMOU ;

**2- Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU**, née le 14 avril 1961 à Abomey-Calavi, tél : 229 97 97 20 06, opératrice économique habitant à Cotonou, lot 80 PK6 Topklégbé ;

*Assistées de Maîtres Zakari BABA BODY, Irené GASSI et Armand A. DEGUENON, Avocat au Barreau du Bénin ;*

### **INTERVENANT FORCE :**

**DIFEZI IMMOBILIER**, Société Anonyme de droit béninois au capital de 400.000.000 de francs CFA, dont le siège social est situé au carré n°338, lieudit Dantokpa, Cotonou, Bénin, immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier de Cotonou sous le numéro RB/COT/10 B 6956, prise en la personne de son représentant légal, demeurant ès-qualité audit siège ;

*Assistée de Maîtres Zakari BABA BODY, Irené GASSI et Armand A. DEGUENON, Avocat au Barreau du Bénin ;*

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré ;

Dans le cadre de l'exécution des travaux de construction d'un immeuble de type R+7 avec sous-sol dénommé « OCEAN RESIDENCES » à Patte d'Oie Cotonou, la Société DIFEZI IMMOBILIER SA représentée par Affoussatou KARIMOU, maître d'ouvrage a conclu un contrat avec l'entreprise EDIL GROUP pour l'exécution des travaux le 17 novembre 2008 pour un montant total de 1.120.000.000FCFA ;

S'estimant créancière de la Société DIFEZI ET FILS SARL, Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU et de la Société DIFEZI IMMOBILIER SA au titre des travaux exécutés, la Société EDIL GROUP a attiré celles – ci devant le tribunal de commerce de Cotonou pour obtenir :

- leur condamnation solidaire au paiement de sa créance soit :
  - Au principal, la somme de 66.700.153FCFA ;
  - Au subsidiaire, la déduction dudit montant de la moitié de la somme de 20.528.850FCFA réclamée par la Société DIFEZI ET FILS SARL, Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU et de la Société DIFEZI IMMOBILIER SA au titre de travaux qui auraient été repris ;
  - Au très subsidiaire, la déduction de la totalité de la somme de 20.528.850FCFA de sa créance et le paiement du solde de 46.171.303FCFA ;
  - A titre autrement subsidiaire, la nomination d'un expert aux fins d'indiquer le solde dû par la Société DIFEZI ET FILS SARL, Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU et de la Société DIFEZI IMMOBILIER SA dont les honoraires seront supportés pour  $\frac{3}{4}$  par les défenderesses ;
- le paiement de la somme de 10.000.000FCFA pour les préjudices financiers ;
- l'exécution provisoire sur minute du présent jugement ;

Au soutien de ses demandes, la Société EDIL GROUP BTP expose que son action contre la Société DIFEZI ET FILS SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU est recevable en ce que celle – ci a signé le contrat du 13 novembre 2008 portant sur le gros œuvre et l'étanchéité du bâtiment à construire en sa qualité de personne physique ;

Que Affoussatou KARIMOU s'est prévalu indifféremment de cette qualité en répondant à la sommation de payer du 08 mai 2018 aux côtés de la Société DIFEZI et FILS SARL ;

Que Affoussatou KARIMOU et la Société DIFEZI ET FILS SARL sont intervenues à maintes reprises dans le paiement des prestations objet du litige ;

La Société EDIL GROUP BTP soutient également que les problèmes d'étanchéité ont été causés par les travaux d'installation des deux jacuzzi qui ont été exécutés après son départ du chantier ;

Que les prestations exécutées par Pietro-Luigi MIGNOSI et Dario SALMASO relèvent des travaux de second œuvre et sont différentes des siennes ;

Que les dégâts constatés en 2019 ne peuvent lui être attribuées alors qu'il n'y a eu aucune action entreprise à son égard au préalable ;

La Société EDIL GROUP BTP SARL soutient qu'elle a reçu, en tout, la somme de 1.043.691.847FCFA dont le dernier paiement remonte au 22 janvier 2015 ;

Que Affoussatou KARIMOU a souhaité imputer sur le montant total dû, la somme de 20.528.850FCFA pour reprise de l'étanchéité et elle a donné son accord sous réserve de pièces justificatives que celle-ci n'a jamais produites ;

Que Affoussatou KARIMOU a déclaré vouloir imputer la somme de 19.216.000FCFA pour « des interventions destinées à corriger des malfaçons » et dans une logique de compromis, elle a accepté la défalcation de la moitié de cette somme soit 9.608.000FCFA ;

Que sa sommation de payer du 08 mai 2018 est restée sans effet ;

Qu'elle a subi des préjudices aussi bien d'ordre moral que d'ordre financier ;

La Société DIFEZI ET FILS SARL, Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU et de la Société DIFEZI IMMOBILIER SA résistent à ces prétentions et soulèvent l'irrecevabilité de l'action de la Société EDIL GROUP BTP à l'égard de la Société DIFEZI ET FILS SARL et Affoussatou KARIMOU au motif que le contrat du 17 novembre 2008 a lié la Société EDIL GROUP BTP SA et la Société DIFEZI IMMOBILIER SA ;

Que la Société DIFEZI ET FILS SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU ne peuvent répondre de l'exécution dudit contrat ;

Que la procédure originaire étant irrecevable, l'assignation en intervention forcée ne saurait la maintenir ;

Qu'à défaut d'irrecevabilité de l'action à leur égard, la Société DIFEZI ET FILS SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU doivent être mise hors de cause pour les mêmes motifs ;

La Société DIFEZI ET FILS SARL, Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU et de la Société DIFEZI IMMOBILIER SA soutiennent également que l'immeuble est en proie à des problèmes d'étanchéité et de malfaçons entraînant des infiltrations d'eau dans le bâtiment ;

Que ces problèmes ont été portés à la connaissance de la Société EDIL GROUP BTP qui n'y a pas remédié ;

Qu'il n'y a pas eu un procès-verbal de réception provisoire des travaux comme convenu entre elles ;

Que celle – ci ne justifie pas de travaux supplémentaires qu'elle aurait exécutés ;

### **1- Sur la recevabilité et la mise hors de cause**

Attendu que Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU et la Société DIFEZI et Fils SARL soulèvent l'irrecevabilité de l'action de la Société EDIL GROUP BTP SARL ainsi que leur mise hors de cause au

motif qu'elles sont tiers au contrat liant celle – ci à la Société DIFEZI IMMOBILIER SA ;

Attendu que l'exécution par la Société EDIL GROUP BTP SARL est marquée par plusieurs actes juridiques ;

Que seule l'analyse de l'ensemble de ces actes peut permettre d'identifier ses cocontractants ;

Attendu que dans le cadre de la réalisation des travaux, le contrat relatif au lot A-GROS ŒUVRE – ETANCHEITE a été conclu entre la Société EDIL GROUP BTP et Affoussatou KARIMOU ;

Qu'il ressortit de l'examen des chèques émis en paiement partiel des prestations de la Société EDIL GROUP BTP que la Société DIFEZI et Fils SARL a effectué plusieurs paiements en son nom pour l'exécution des travaux ;

Qu'il s'en déduit que aussi bien la Société DIFEZI et Fils SARL, la Société DIFEZI IMMOBILIER SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU sont liés à la Société EDIL GROUP BTP dans le cadre de l'exécution des travaux en cause ;

Que c'est à tort que la Société DIFEZI et Fils SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU soutiennent l'irrecevabilité de l'action de la Société EDIL GROUP BTP à leur égard ainsi que leur mise hors de cause ;

## **2- Sur le paiement sollicité par la Société EDIL GROUP BTP**

Attendu que l'expertise n'a lieu d'être ordonnée que si les constatations ou consultations ne suffisent point à éclairer le tribunal ;

Attendu que la Société DIFEZI et Fils SARL, la Société DIFEZI IMMOBILIER SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU qui soutiennent la mauvaise exécution des travaux ne produisent aucun

élément sur le coût total des travaux sont liés à la Société EDIL GROUP BTP ;

Qu'elles ne contestent pas que le solde total du coût des prestations resté à leur charge est de 76.308.153FCFA ;

Que s'agissant des réclamations qu'elles ont adressées à la Société EDIL GROUP BTP, elles portent sur les malfaçons évaluées à 19.216.000FCFA et la reprise de l'étanchéité à 20.528.850FCFA ;

Attendu que la Société EDIL GROUP BTP a accepté le principe de la charge de la reprise des travaux d'étanchéité à hauteur du montant sus indiqué ;

Que s'agissant des malfaçons, son offre de les supporter à hauteur de moitié soit 9.608.000FCFA n'a pas fait l'objet de contestation de la part de la Société DIFEZI et Fils SARL, la Société DIFEZI IMMOBILIER SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU ;

Qu'il y a de déduire les montants de 20.528.850FCFA et 9.608.000FCFA du solde restant à la charge des susnommés et de fixer la créance de la Société EDIL GROUP BTP à la somme de 46.171.303FCFA ;

Mais attendu que les dommages – intérêts et la condamnation solidaire sollicités par la Société EDIL GROUP BTP ne sont pas suffisamment justifiés ;

Qu'il y a lieu de les rejeter ;

### **3- Sur l'exécution provisoire sur minute**

Attendu que la Société DIFEZI et Fils SARL, la Société DIFEZI IMMOBILIER SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU ont pris possession des locaux et en jouissent déjà ;

Que le non paiements des prestations est de nature à entraver les activités de la Société EDIL GROUP BTP ;

Attendu que la Société DIFEZI et Fils SARL, la Société DIFEZI IMMOBILIER SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU peuvent profiter de l'exercice des voies de recours pour continuer à se soustraire du respect de leurs obligations ;

Qu'il y a lieu d'accéder à la demande d'exécution provisoire dans la limite légale ;

Mais attendu que la demande d'exécution sur minute n'est pas justifiée ;

Qu'il y a lieu de la rejeter ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;

- Déclare recevable, la Société EDIL GROUP BTP en son action contre la Société DIFEZI et Fils SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU ;

- Rejette la demande de mise hors de cause formulée par la Société DIFEZI et Fils SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU ;

- Condamne la Société DIFEZI et Fils SARL, la Société DIFEZI IMMOBILIER SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU à payer conjointement à la Société EDIL GROUP BTP, la somme de 46.171.303FCFA ;

- Rejette la demande de condamnation à des dommages – intérêts formulée par celle – ci ;

- Ordonne l'exécution provisoire à hauteur de moitié de la condamnation pécuniaire ;



- Dit n'y avoir lieu à exécution sur minute ;

- Condamne la Société DIFEZI et Fils SARL, la Société DIFEZI IMMOBILIER SARL et Affoussatou KARIMOU épouse YESSOUFOU aux dépens.

ONT SIGNE

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**