

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4111/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 24/04/2019

Affaire :

LA SCI LOTUS

(SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA)

C/

LA SOCIETE DE DISTRIBUTION
AUTOMOBILILE IVOIRIENNE dite
SDAI

(Cabinet EKA)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables l'action initiée par la Société Civile Immobilière LOTUS, ainsi que les demandes reconventionnelles de la Société de Distribution Automobile Ivoirienne dite SDAI ;

Déboute en l'état la Société Civile Immobilière LOTUS de sa demande en paiement de loyers ;

La déboute de ses autres chefs de demandes ;

Déclare la Société de Distribution Automobile Ivoirienne dite SDAI partiellement fondée en ses demandes reconventionnelles ;

Prononce l'annulation du contrat de bail liant les parties pour dol ;

Déboute la Société de Distribution Automobile Ivoirienne dite SDAI du surplus de ses prétentions ;

Condamne la Société Civile Immobilière LOTUS dite SCI LOTUS aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 AVRIL 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, SAKO KARAMOKO,
BERET ADAM'S 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:

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE LOTUS, société civile particulière au capital de 5.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan zone 3, rue des carrossiers, 01 BP 161 Abidjan 01, représentée par son Administrateur, monsieur GEORGES EMILE VANDENBROUCK, Carrossier, demeurant ex-qualité audit siège ;

Laquelle a élu domicile à la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, sise au 118 de la rue PITOT Cocody Danga, 08 BP 1933 Abidjan 08, Tel : 22 48 37 57 / 22 44 91 84 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE DE DISTRIBUTION AUTOMOBILILE IVOIRIENNE dite SDAI, société anonyme avec conseil d'administrateur général, au capital de 10.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan Treichville, inscrite au RCCM sous le numéro CI-ABJ-2016-B-23614, prise en la personne de son Administrateur Général, monsieur CHENBOUT MOSTAPHA, de nationalité marocaine, en ses bureaux ;

ayant élu domicile au Cabinet EKA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux, SOCOCE-SIDECI, carrefour SGB rue K113, Tel : 22 41 59 25



Défenderesse;

D'autre part ;

En date du 06 février 2019, le tribunal a par jugement Avant-Dire-Droit N°4111/2018,

rejeté la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

déclaré recevable l'action de la SCI LOTUS ;

ordonné la poursuite de la procédure ;

et ordonné une mise en état, confiée au juge ABOUT OLGA et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 06 mars 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A l'audience du 06 mars 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 10 avril 2019 ;

A cette audience, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 17 avril 2019 ;

A la date du 17 avril 2019, le délibéré a été de nouveau prorogé pour décision être rendue le 24 avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du dossier ;

Vu le jugement avant dire droit rendu le 06 Février 2019 ;

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 jugement avant dire droit rendu le 06 Février 2019, la juridiction de céans a rejeté la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable soulevée par la Société de Distribution Automobile Ivoirienne dite SDAI, et a

ordonné la continuation des poursuites, tout en déclarant recevable l'action initiée par la SCI LOTUS ;

A la suite de ce jugement, concluant sur le fond, la SDAI fait valoir que lors des pourparlers contractuels, et notamment en matière de bail, le bailleur est tenu de communiquer au preneur, toutes les informations dont l'importance et la connaissance sont déterminantes pour le consentement de l'autre ;

Dans la présente cause, elle reproche à la SCI LOTUS de ne lui avoir pas notifié, que la parcelle en cause, était grevée de plusieurs hypothèques ;

Pour elle, la rétention de cette information est constitutive de dol ;

En outre, elle relève que dans l'attente de la radiation de ces hypothèques, elle n'a pas occupé les lieux loués ;

Elle ajoute que le contrat produit au dossier n'a été ni signé par elle, ni enregistré, et ne comporte encore moins aucune date d'entrée en vigueur ;

Ainsi, elle fait valoir que la SCI LOTUS et elle-même ne se sont pas limitées qu'aux pourparlers contractuels, de sorte qu'elles n'ont consenti à aucun contrat ;

Par conséquent, la défenderesse sollicite le rejet des demandes en paiement formulées par la SCI LOTUS pour cause d'inexistence du contrat de bail ;

Par la suite, la SDAI relève que dans le cas où le Tribunal jugerait qu'un contrat de bail existe entre elle et la SCI LOTUS, il devra l'annuler pour dol, sur le fondement de l'article 1116 du code civil, motif pris de ce que cette dernière ne lui a pas notifié que l'immeuble loué était grevé de plusieurs hypothèques ;

En outre, elle sollicite le rejet de la demande en paiement de dommages et intérêts formulée par la SCI LOTUS, arguant qu'elle n'a pu commettre de faute dans l'exécution d'un contrat qui n'existe pas ;

Aussi, prie-t-elle, la juridiction de céans de rejeter la demande aux fins d'exécution provisoire, arguant que les conditions des articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative ne sont pas réunies en l'espèce ;

Par ailleurs, la SDAI fait noter que le dol commis par la SCI LOTUS, lui a causé d'énormes préjudices ;

Elle ajoute qu'elle a dû engager d'importants frais pour les besoins de sa défense devant la présente juridiction ;

En réparation de ces préjudices, elle sollicite reconventionnellement la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA ;

SUR CE

EN LA FORME

Les questions relatives au caractère de la décision et au taux du ressort ont déjà été analysées dans le jugement avant dire droit susvisé ;

Il convient donc de s'y référer ;

Sur la recevabilité de l'action et des demandes reconventionnelles

L'action principale et les demandes reconventionnelles ont été initiées dans les forme et délai légaux ;

Il convient donc de les recevoir ;

AU FOND

La nature des demandes reconventionnelles nécessite que la juridiction de céans s'y prononce, avant d'analyser les demandes principales de la SCI LOTUS ;

Sur le bienfondé des demandes reconventionnelles

- **Sur la demande tendant à faire constater l'inexistence du contrat de bail entre la SDAI et la SCI LOTUS**

La SDAI soutient que le contrat de bail produit au dossier n'est pas signé d'elle, n'est pas enregistré, et ne comporte aucune date d'entrée en vigueur ;

Pour ces raisons, elle prie la juridiction de céans de constater que la convention en cause est inexistante ;

L'article 1714 du code civil dispose : « *On peut louer ou par écrit, ou verbalement.* » ;

Il s'induit de cette disposition que, la formation du contrat de bail obéit au principe du consensualisme contractuel ;

Ainsi, sauf dispositions légales particulières, le contrat de bail est valablement formé, dès lors que les parties s'accordent sur la chose à louer et le montant du loyer, peu importe que leur convention soit verbale ou écrite ;

En l'espèce, il ressort du contrat de bail produit au dossier, que la

SDAI a consenti audit contrat dans la mesure où son représentant légal y a apposé sa signature ;

Aux termes de cette convention, elle a pris à bail auprès de la SCI LOTUS, une parcelle de terrain bâtie d'une superficie de 8.356 m², sise à Abidjan Zone 3 rue des brasseurs, moyennant paiement de la somme de 12.354.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

La juridiction de céans constate dès lors, que le contrat de bail en cause est parfait, d'autant que les parties se sont accordées sur la chose et le prix ;

Au demeurant, le moyen tiré du défaut d'enregistrement de ladite convention, constitue, non pas une condition de sa formation, mais plutôt, une simple formalité de publicité à l'égard de l'administration et des tiers ;

Ainsi, la SDAI ne saurait valablement s'en prévaloir, pour conclure à l'inexistence de la convention dont s'agit ;

Il y a lieu, dans ces circonstances, de dire et juger que les moyens sus invoqués par la SDAI sont inopérants, et constater, qu'elle est liée à la SCI LOTUS par un contrat de bail ;

- **Sur l'annulation du contrat pour dol**

La SDAI soutient que la SCI LOTUS ne lui a pas communiqué des informations déterminantes pour son consentement, en l'occurrence, les hypothèques pratiquées sur l'immeuble loué ;

Estimant que cette rétention d'information est constitutive d'un dol, elle prie la juridiction de céans d'annuler le contrat de bail en cause ;

La SCI LOTUS s'oppose à cette demande, motif pris de ce qu'elle a informé la SDAI de ce que l'immeuble loué, faisait l'objet d'une garantie au profit de la Société Ivoirienne de Banques dite SIB ;

L'article 1116 du code civil dispose : « *Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.* »

Il ne se présume pas, et doit être prouvé. » ;

Cette disposition implique que le dol est constitué par l'existence de manœuvres frauduleuses de nature à surprendre le consentement de l'autre partie au contrat ;

Au regard de la jurisprudence constante, constitue un dol, la rétention intentionnelle par une partie contractante, d'une information dont la connaissance était déterminante pour le consentement de l'autre partie ;

En l'espèce, l'article 2 du contrat de bail liant les parties dispose :

« Le bailleur garantie au preneur que les immeubles désignés ci-dessous ne font l'objet d'aucune charge, droit et sûreté, promesse ou engagement de quelque nature que ce soit auprès d'une autorité quelconque, d'un bailleur de fonds et/ou de manière générale, auprès de tout tiers. » ;

Il s'en évince, que la SCI LOTUS a donné la garantie à la SDAI de ce que les immeubles objets du bail n'étaient grevés d'aucune sûreté ;

Toutefois, il ressort de l'état foncier délivré le 06 Avril 2017 par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques de Treichville, que l'immeuble loué a été grevé d'hypothèques au profit de la SIB et de la SGBCI, pour un montant de plus de 3.000.000.000 F CFA

Certes, au regard des mails échangés par les parties, il ressort que la SCI LOTUS a demandé à la SDAI de payer les loyers à la SIB ;

Toutefois, elle ne lui a révélé à aucun moment, que l'immeuble litigieux faisait l'objet d'une garantie aussi importante ;

Il s'en induit qu'elle a retenu intentionnellement cette information pourtant déterminante pour le consentement de la SDAI, en ce qu'elle envisageait de réaliser d'importants investissements immobiliers sur ledit bien ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire que les manœuvres dolosives mises à la charge de la SCI LOTUS sont constituées ;

Dès lors, il y a lieu, en application de l'article 1116 susvisé, de prononcer l'annulation du contrat de bail liant les parties ;

- **Sur la demande en paiement de dommages et intérêts**

La SDAI sollicite reconventionnellement, la condamnation de la SCI LOTUS à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, motif pris de ce qu'elle lui a causé divers préjudices par ses agissements dolosifs :

Suivant les dispositions de l'article 1147 du code civil sus indiqué, la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle suppose la réunion du triptyque de la faute, du préjudice et du lien de causalité ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que la SCI LOTUS a commis un dol, en n'ayant pas révélé à la SDAI les hypothèques existantes sur l'immeuble loué ;

Il s'ensuit, que la faute reprochée à la SCI LOTUS est établie ;

Toutefois, le préjudice qu'elle invoque, à savoir, les dépenses effectuées au profit des prestataires devant concourir à la réalisation de travaux sur l'immeuble loué, et l'engagement de frais pour assurer sa défense dans la présente cause, ne sont attestées par aucun élément de preuve ;

Il convient dans ces conditions, de dire que ce préjudice n'est pas constitué ;

L'un des éléments de la réparation faisant défaut, en l'occurrence, le préjudice, il y a lieu, conformément à l'article 1147 du code civil, de déclarer la SDAI mal fondée en sa demande en paiement de dommages et intérêts, et l'en débouter comme telle

Sur le bienfondé des demandes principales

• Sur la demande en paiement de loyers

La SCI LOTUS sollicite la condamnation de la SDAI à lui payer la somme de 75.204.000 F CFA, correspondant à 06 mois de loyers échus pendant le délai du préavis qu'elle a adressé à la SDAI ;

La SDAI s'oppose à cette demande, motif pris de ce qu'elle n'a pas occupé les lieux loués ;

Suivant la jurisprudence constante, la demande en paiement de loyers ne peut valablement prospérer, que si le bailleur précise le quantum de sa créance et la période concernée par celle-ci ;

En l'espèce, la SCI LOTUS sollicite la condamnation de la SDAI à lui payer la somme de 75.204.000 F CFA, correspondant à 06 mois de loyers échus pendant le délai du préavis qu'elle a adressé à la SDAI ;

Outre le fait qu'elle n'indique pas la période concernée par sa créance de loyers, la SCI LOTUS ne produit pas le courrier de préavis dont elle se prévaut, devant permettre de faire le décompte et d'imputer cette créance de 75.204.000 F CFA, à une période bien précise ;

Dès lors, en application de la règle jurisprudentielle sus énoncée, il y a lieu de déclarer la SCI LOTUS mal fondée en l'état en sa demande en paiement de loyers et l'en débouter comme telle en l'état ;

• Sur la demande en paiement de dommages et intérêts

La SCI LOTUS explique que la défaillance de la SDAI dans le paiement des loyers et la rupture abusive du contrat de bail la liant à celle-ci, lui a causé un préjudice, lié au fait qu'elle a dû contracter d'autres emprunts, pour rembourser sa dette à l'égard de la SIB ;

L'article 1147 du code civil dispose : « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

Cette disposition implique, que la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle, nécessite la réunion de trois conditions que sont, la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

En droit des contrats, la faute est constituée par la violation des clauses de la convention liant les parties en litige ;

En l'espèce, la SDAI ne conteste pas, que depuis la conclusion du contrat de bail en cause d'une part, et en dépit d'avoir réceptionné les clés de l'immeuble loué d'autre part, elle n'a payé aucun loyer à la SCI LOTUS ;

Ainsi, la faute contractuelle qui lui est reprochée, à savoir, le non-paiement des loyers est établie, d'autant plus qu'en matière bail, le preneur a, de droit, la jouissance des lieux loués à compter de la réception des clés ;

Au titre du préjudice, la SCI LOTUS soutient qu'elle a dû contracter des emprunts, en vue d'honorer ses échéances de remboursement envers la SDAI ;

Toutefois, en l'état, elle ne rapporte nullement la preuve des emprunts dont s'agit ;

D'où il suit que le préjudice dont elle se prévaut n'est pas justifié ;

L'une des conditions de la réparation civile contractuelle faisant ainsi défaut, en l'occurrence le préjudice, il y a lieu de déclarer la SCI LOTUS mal fondée en sa demande et l'en débouter comme telle ;

Sur les dépens

La SCI LOTUS succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action initiée par la Société Civile Immobilière LOTUS, ainsi que les demandes reconventionnelles de la Société de Distribution Automobile Ivoirienne dite SDAI ;

Déboute en l'état la Société Civile Immobilière LOTUS de sa demande en paiement de loyers ;

La déboute de ses autres chefs de demandes ;

Déclare la Société de Distribution Automobile Ivoirienne dite SDAI partiellement fondée en ses demandes reconventionnelles ;

Prononce l'annulation du contrat de bail liant les parties pour dol ;

Déboute la Société de Distribution Automobile Ivoirienne dite SDAI du surplus de ses prétentions ;

Condamne la Société Civile Immobilière LOTUS aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.



N°QQ: 00282824
D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le..... 11.000.2019
REGISTRE A.J. Vol 45 F° 56
N°..... 1158 Bord 440.1 49
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'enregistrement et du Timbre
