

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°4274/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 24/04/2019

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
ANAMA

(Cabinet TRAORE DRISSA)

C/

LA SOCIETE KAINA-COM CI

(Maître KIGNIMA CHARLES)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de la Société Civile Immobilière ANAMA dite SCI ANAMA ;

Déclare irrecevable la demande reconventionnelle en résiliation du contrat de bail du 01 Avril 2017 liant les parties, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable l'action de la SCI ANAMA, de même que la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts ;

Dit la SCI ANAMA partiellement fondée en sa demande ;

Condamne la société KAINA-COM CI à lui payer la somme de sept millions cinq cent mille (7.500.000) F CFA au titre des loyers échus et impayés d'Août 2018 à Novembre 2018 ;

La déboute en l'état, de sa demande en expulsion ;

Dit la société KAINA-COM CI mal fondée en sa demande reconventionnelle en

**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 IMMOBILIERE ANAMA**, par abréviation SCI ANAMA, au capital de 1.000.000FCFA, ayant son siège social à Abidjan Riviera Génie 2000, 04 BP 2637 Abidjan 04, prise en la personne de son Gérant, monsieur ATSE ATSE JEAN CLAUDE, demeurant audit siège social ;

Laquelle fait élection de domicile au Cabinet TRAORE DRISSA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Vieux cocody, immeuble pénuel derrière la pharmacie la corniche, 2<sup>ème</sup> étage, 08 BP 3868 Abidjan 08, Tel : 22 44 32 84 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE KAINA-COM CI, SAS** au capital de 5.000.000FCFA, sise à Abidjan cocody les II Plateaux, 27 BP 1112 Abidjan 27, Tel : 07 49 27 65, prise en la personne de son représentant légal monsieur LUMEKA DINTATA DANIEL, président, de nationalité française, en son siège social sis au II Plateaux;

ayant élu domicile en l'Etude Maître KIGNIMA CHARLES, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Riviera II, immeuble Domoraud, 23 BP 1274 Abidjan 23, Tel : 22 43 94 53 ;



paiement de dommages et intérêts ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens de l'instance.

Défenderesse;

D'autre part ;

Par jugement Avant-Dire-Droit N°4274/2018 en date du 27 février 2019, le tribunal a invité la SCI ANAMA à produire le titre de propriété dont elle dispose sur l'immeuble objet du litige ;

et a renvoyé la cause et les parties à l'audience du 06 mars 2019 ;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 13 mars 2019 pour les mêmes motifs;

A la date du 13 mars 2019, la cause a été renvoyée au 13 mars 2019 pour les mêmes motifs ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 avril 2019 ;

Au 17 avril 2019, le délibéré a été 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 ;

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 du 07 Décembre 2018, la SCI ANAMA a fait servir assignation à la société KAINA-COM CI, d'avoir à comparaître, le 19 Décembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner cette dernière, à lui payer la somme de 7.500.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Au soutien de son action, la SCI ANAMA expose qu'elle est

propriétaire d'une villa duplex sise à Cocody II plateaux 7<sup>ème</sup> tranche, dont elle a confié la gestion à la société TWINS ;

Elle argue que par contrat du 01 Avril 2017, la société TWINS a donné la villa en location à la société KAINA-COM CI, moyennant paiement par celle-ci, de la somme de 1.250.000 F CFA au titre du loyer mensuel, augmentée à 1.500.000 F CFA en cours de contrat ;

Selon elle, la défenderesse lui est redevable de la somme de 7.500.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés d'Août à Décembre 2018, à raison de 1.500.000 F CFA le loyer mensuel ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 25 Septembre 2018, laquelle mise en demeure est demeurée sans suite ;

Cette situation, affirme la demanderesse, lui cause un véritable préjudice ;

C'est pourquoi, elle sollicite la condamnation de la société KAINA-COM CI à lui payer ladite somme de 7.500.000 F CFA, outre son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Par ailleurs, la SCI ANAMA fait noter qu'elle s'est conformée aux dispositions de l'article 1719 du code civil, en mettant la villa louée à la disposition de la société KAINA-COM CI, dans un bon état ;

Elle précise sur ce point, que son obligation de bailleresse, ne consistait qu'à mettre la villa louée à la disposition de la SCI ANAMA ;

Dès lors, elle sollicite le rejet des demandes reconventionnelles en résolution de contrat et en paiement de dommages et intérêts formulées par cette dernière, comme étant mal fondées ;

En réplique, la société KAINA-COM CI avance que la SCI ANAMA n'est pas partie au contrat de bail la liant à la société TWINS, de sorte qu'elle n'a pas qualité à solliciter son expulsion des lieux loués, ainsi que sa condamnation à lui payer des arriérés loyers ;

Pour ce motif, elle prie la juridiction de céans, de déclarer irrecevable l'action de la SCI ANAMA ;

Subsidiairement au fond, elle fait valoir que la demanderesse n'a pas réalisé les travaux devant lui permettre de jouir paisiblement de la villa objet de bail ;

Pour cette raison, elle soutient s'être autorisée à retenir les loyers,

ce, sur le fondement des articles 1719 et 1184 du code civil ;

Estimant que cette rétention est justifiée, la défenderesse conclut au rejet de l'action de la SCI ANAMA comme étant mal fondée ;

En outre, la société KAINA-COM CI fait valoir qu'en ayant pas réalisé les travaux dont s'agit, la SCI ANAMA a manqué à ses obligations contractuelles ;

Ainsi, elle sollicite reconventionnellement, sur le fondement des articles 1719 et 1184 du code civil, la résolution du contrat de bail la liant à cette dernière ;

Par la suite, la défenderesse prétend que du fait de son inexécution, la SCI ANAMA l'a empêchée de jouir paisiblement de la villa louée, alors qu'elle en paye régulièrement les loyers depuis 2017 ;

Dans ces conditions, elle prétend qu'elle a subi un préjudice lié au fait qu'elle n'a pas été en mesure d'exprimer tout son potentiel sur le marché très concurrentiel des prestataires de services des services de TELECOM ;

Elle ajoute que le mauvais état des lieux loués a eu pour conséquence, d'endommager plusieurs de ses matériels ;

En réparation de ces préjudices, elle sollicite reconventionnellement, la condamnation de la SCI ANAMA à lui payer la somme de 200.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a invité les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité de la demande de résiliation et d'expulsion formulée par la SCI KAINA-CI ;

### **SUR CE**

### **EN LA FORME**

#### **Sur le caractère de la décision**

La société KAINA-COM CI 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 indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier et dernier ressort ;

**Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de la SCI ANAMA**

La société KAINA-COM CI excipe de l'irrecevabilité de l'action, au motif que la SCI ANAMA n'est pas partie au contrat de bail objet du litige ;

La SCI ANAMA s'oppose à cette demande, motif pris de ce qu'elle est la propriétaire de l'immeuble loué, et qu'elle a donné un mandat à la société TWINS de conclure le contrat de bail en cause ;

L'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *L'action n'est recevable que si le demandeur :*

*1°) justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;*

*2°) a la qualité à agir en justice ;*

*3°) possède la capacité à agir en justice. »*

Suivant ce texte de loi, le demandeur à une action en justice doit justifier entre autres, à peine d'irrecevabilité de son action, de sa qualité à agir, laquelle est tributaire de la nature attitrée ou non de l'action ;

L'action est dite attitrée, lorsqu'elle est ouverte à une catégorie de personnes spécialement identifiées par la loi ;

A ce titre, il ressort de l'interprétation de l'article 1165 du code civil, que seules les parties à un contrat synallagmatique peuvent ester en justice, aux fins de résiliation ou d'exécution forcée dudit contrat ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le contrat de bail du 20 Avril 2017 à l'origine du litige, est conclu entre la société KAINA-COM CI, la preneuse, et la société TWINS IMMOBILIER ;

A l'analyse de ce contrat, il est établi que la société TWINS IMMOBILIER a agi au nom et pour le compte du bailleur, propriétaire des lieux loués ;

A ce titre, il ressort de l'attestation notariée du 06 Mars 2015 et du contrat de gérance du 13 Juillet 2018, que l'immeuble loué est la propriété de la SCI ANAMA, qui a donné mandat à la société TWINS de conclure le contrat de bail en cause ;

Il s'en infère, que la SCI ANAMA est partie au contrat de bail litigieux, en tant que bailleresse, de sorte qu'elle jouit à suffisance de la qualité à solliciter devant les juridictions, l'expulsion de la société KAINA-COM CI des lieux loués, de même que sa condamnation à lui payer des arriérés de loyers ;

Dès lors, le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir de la SCI ANAMA doit être rejeté comme étant inopérant ;

**Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle en résolution du contrat de bail**

La société KAINA-COM CI sollicite reconventionnellement, sur le fondement de l'article 1184 du code civil, la résolution du contrat de bail la liant à la SCI ANAMA, motif pris de ce qu'elle n'a pas réalisé les travaux devant lui permettre de jouir paisiblement des lieux loués ;

La SCI ANAMA s'oppose à cette demande, motif pris de ce qu'elle a livré les locaux loués en très bon état ;

Le tribunal rappelle qu'en droit processuel, la résiliation comme la résolution d'un contrat met un terme au lien contractuel et cette rupture constitue une sanction prononcée par le juge pour inexécution par l'une des parties de ses obligations ;

Toutefois, la résolution se concevant pour les contrats synallagmatiques à exécution spontanée, il y a lieu en l'espèce d'analyser la fin du contrat sollicitée par la défenderesse, en une résiliation, les parties étant liées par un contrat de bail situé dans la catégorie des contrats synallagmatiques à exécution successives

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

*La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les*

*clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.*

*A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.*

*Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.*

*La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;*

Il en ressort, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

La sanction rattachée à l'inobservation de cette formalité processuelle, est l'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, il ne figure nulle part au dossier, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, que la société KAINA-COM CI a adressée à la SCI ANAMA, avant d'initier les présentes demandes en résiliation de bail et expulsion ;

Il convient dans ces conditions, de dire et juger que cette action n'a été précédée d'aucune mise en demeure préalable, et la déclarer irrecevable ;

**Sur la recevabilité de l'action principale et de la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts**

L'action principale et la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts ont été introduites conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi ;

Il convient donc de les recevoir ;



## **AU FOND**

### **Sur le bien-fondé des demandes principales**

- ***Sur le bien-fondé de la demande en paiement de loyers***

La SCI ANAMA sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 7.500.000 F CFA, correspondant aux arriérés de loyers d'Août 2018 à Décembre 2018 ;

Pour s'opposer à cette demande, la société KAINA-COM CI soutient qu'elle s'est autorisée à retenir les loyers, sur le fondement des articles 1719 et 1184 du code civil, au motif que la demanderesse n'a pas réalisé les travaux nécessaires devant lui permettre d'occuper les lieux loués ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* »

*Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;*

Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que par exploit du 25 Septembre 2018, la SCI ANAMA a mis en demeure la société KAINA-COM CI de lui payer la somme de 3.000.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés d'Août et Septembre 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée ;

Au montant des loyers sus indiqué, il y a lieu d'ajouter la somme de 3.000.000 F CFA, correspondant aux loyers d'Octobre et de Décembre 2018 ;

En outre, il est de principe en matière de bail, que la non réalisation par le bailleur de travaux dans les lieux loués, ne peut valablement justifier le non-paiement des loyers, dès lors que le preneur jouit effectivement des locaux objets de bail ;

A ce titre, il ressort du procès-verbal de constat d'huissier de Justice établi le 14 Février 2019 à l'initiative de la société KAINA-COM CI elle-même, qu'elle occupe les lieux loués depuis le 10 Juin 2016 ;

Il s'ensuit que depuis cette date, elle est tenue de payer les loyers réclamés par la SCI ANAMA, sauf à les faire consigner auprès d'un



séquestre judiciaire ;

De tout ce qui précède, il découle que c'est à juste titre, que la SCI ANAMA sollicite la condamnation de la défenderesse à lui payer des arriérés de loyers ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de faire droit à sa demande, en condamnant la société KAINA-COM CI à lui payer la somme de 7.500.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés d'Août 2018 à Décembre 2018 ;

- ***Sur le bien-fondé de la demande en expulsion***

La SCI ANAMA prie la juridiction de céans d'ordonner l'expulsion de la société KAINA-COM CI des lieux loués, pour non-paiement de loyers ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : *« le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

*La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.*

*A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.*

*Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.*

*La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. »*

Cette disposition implique que la résiliation judiciaire du contrat de bail commercial liant les parties est un préalable à l'expulsion du locataire ;

En l'espèce, la demande en expulsion formulée par la SCI ANAMA, n'a pas été précédée d'une demande en résiliation du contrat de bail en cause ;

Aussi, il ne ressort nullement des pièces du dossier, que ce contrat a déjà été résilié par voie judiciaire ;

Il convient dès lors, en application de l'article 133 de l'acte uniforme précité, de déclarer la SCI ANAMA mal fondée en sa demande en expulsion et l'en débouter ;

**Sur le bien-fondé de la demande en paiement de dommages et intérêts**

La société KAINA-COM CI prie le Tribunal de condamner la SCI ANAMA à lui payer la somme de 200.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

Elle lui reproche de n'avoir pas réalisé les travaux devant lui assurer une jouissance paisible des lieux loués ;

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.* » ;

Ce texte nécessite pour son application, la réunion de trois conditions cumulatives que sont la faute, le préjudice et le lien de causalité ;

La faute en matière contractuelle, découle principalement de la violation des clauses de la convention liant les parties ;

En l'espèce, la société KAINA-COM CI reproche à la SCI ANAMA de n'avoir pas effectué les travaux d'aménagement devant lui permettre la jouissance paisible des lieux loués ;

Toutefois, elle ne rapporte pas la preuve de ses allégations dans la mesure où il n'est nullement stipulé dans le contrat de bail liant les parties que lesdits travaux étaient à la charge du bailleur ;

Dès lors, que la faute imputée à la SCI ANAMA par la défenderesse, à savoir la non réalisation de travaux d'aménagement dans les lieux loués, n'est pas établie ;

L'un des éléments de la réparation faisant défaut, en l'occurrence, la faute, il y a lieu de déclarer la société KAINA-COM CI mal fondée en sa demande en paiement de dommages et intérêts et l'en débouter ;

**Sur les dépens**

La société KAINA-COM CI succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de la Société Civile Immobilière ANAMA dite SCI ANAMA ;

Déclare irrecevable la demande reconventionnelle en résiliation du contrat de bail du 01 Avril 2017 liant les parties, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable l'action de la SCI ANAMA, de même que la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts ;

Dit la SCI ANAMA partiellement fondée en sa demande ;

Condamne la société KAINA-COM CI à lui payer la somme de sept millions cinq cent mille (7.500.000) F CFA au titre des loyers échus et impayés d'Août 2018 à Novembre 2018 ;

La déboute en l'état, de sa demande en expulsion ;

Dit la société KAINA-COM CI mal fondée en sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

*15.5% 7500 000 = 112 500*  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le... *28 10 2019*  
REGISTRE A.J. Vol. *45* F° *50*  
N° *1031* Bord. *389* / *09*  
DEBET : *Cont. douze mille cinq cent francs*  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
*[Signature]*

*[Signature]*

*112 500*

