

APPEL N° 930 de 17.07.19

3000  
N° 6

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0125/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 27/03/2019

Affaire :

LA SCI LA MINIERE

(SCPA BEDI & GNIMAVO)

C/

1-La Société KATOEN NATIE COTE  
D'IVOIRE

2-LA SOCIETE KTD

(Maître BOKOLA LYDIE CHANTAL)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables l'action principale de la SCI LA MINIERE et les demandes reconventionnelles des sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD ;

Dit l'action de la SCI LA MINIERE mal fondée ;  
L'en déboute ;

Dit cependant les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD partiellement fondées en leurs demandes reconventionnelles ;

Condamne la SCI LA MINIERE à leur payer la somme de 7.893.750 FCFA au titre de la restitution de la caution ;

Les déboute du surplus de leurs demandes ;

Condamne la SCI LA MINIERE aux dépens de l'instance.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 MARS 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, KOUADIO KOUAKOU LAMBERT, N'GUESSAN K. EUGENE 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 Société Civile Immobilière LA MINIERE dite SCI LA MINIERE**, Société Civile de type particulier, au capital de 1.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan Zone 3, 10 rue des Foreurs, 01 BP 8202 Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur CHALLOUB GAMAL;

Ayant pour conseil la SCPA BEDI & GNIMAVO, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux, 7<sup>ème</sup> Tranche, non loin de la pharmacie de la 7<sup>ème</sup> Tranche, après la boulangerie paris baguette, immeuble à carreaux marrons, 1<sup>er</sup> étage, 01 BP 4252 Abidjan 01, Tel : 22 52 47 64, fax : 22 42 23 72;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

**1-La Société KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE**, Société Anonyme au capital de 300.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan boulevard de Marseille Zone 3, Km4, 16 BP 966 Abidjan 16, prise en la personne de son représentant légal;

**2- La Société KTD**, Société Anonyme dont le siège social est à Abidjan boulevard de Marseille Zone 3, Km, 15 BP 234 Abidjan 15, Tel : 21 24 19 28, prise en la personne de son représentant légal;

Défenderesses;

02/07/19

GN

n° 1000



D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du jeudi 17 janvier 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 23 janvier 2019 devant la 3<sup>ème</sup> chambre pour attribution;

Une mise en état a été ordonnée puis confiée au juge ABOUOLGA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 20 Février 2019 pour être mise en délibéré ;

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

A l'audience du 20 Février 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendu le 27 mars 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**

Suivant exploit d'huissier en date du 09 janvier 2019, la SCI LA MINIERE a fait servir assignation aux sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 17 janvier 2019, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et l'y dire bien fondée ;
- condamner les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD, à lui payer respectivement les sommes de 38.500.000 FCFA et 30.281.250 FCFA, soit un montant total de 68.781.250 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- les condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, la SCI LA MINIERE expose qu'elle était liée aux défenderesses par deux baux à usage professionnel d'une durée de 03 ans allant de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2018 ;

Elle ajoute que le loyer a été fixé à 33.750.000 FCFA pour les locaux occupés par la société KTD et 16.875.000 FCFA pour ceux occupés par la société KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE, pour toute la durée du bail ;

Elle poursuit que, contre toute attente, les défenderesses, par

courrier du 02 novembre 2016, ont résilié de façon unilatérale les baux avec prise d'effet au 31 janvier 2017 ;

Elle soutient qu'en réponse, par courrier du 16 novembre 2016, elle a déclaré prendre bonne note de la résiliation, les défenderesses étant libre de mettre fin aux contrats si elles n'entendaient plus demeurer dans les liens contractuels ;

Elle fait savoir que par courrier du 24 janvier 2018, elle a fait remarquer aux sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD que la rupture avant terme était abusive et les a invitées à lui payer respectivement les sommes de 38.500.000 FCFA et 30.281.250 FCFA, soit la somme totale de 68.781.250 FCFA, représentant les loyers pour la période restante ;

Elle poursuit au demeurant que selon l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, la résiliation du bail ne peut être obtenue que par décision de justice, or en l'espèce, aucune décision n'a prononcé la résiliation des baux liant les parties et que les défenderesses ayant pris l'initiative en dehors de l'office du juge ont commis un abus ;

Au surplus, elle prétend que même si un accord était intervenu entre les parties, elles auraient tout de même l'obligation de soumettre celui-ci au juge à l'effet de lui permettre de constater la résiliation du bail ;

Elle soutient que les défenderesses ont laissé les locaux dans un état de décrépitude de sorte qu'elle a procédé à la remise en état du 1<sup>er</sup> étage pour un coût total de 6.716.612 FCFA et qu'elle est en droit de retenir le reliquat de la caution d'un montant de 1.177.138 FCFA du fait de la rupture abusive du contrat par les défenderesses ;

Estimant que les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD ont violé la loi des parties, elle demande au tribunal, conformément aux articles 1134 t 1147 du code civil, de les condamner à lui payer respectivement les sommes de 38.500.000 FCFA et 30.281.250 FCFA, à titre de dommages et intérêts et de la débouter de sa demande reconventionnelle ;

En réplique, les défenderesses font valoir que leurs activités se sont développées et les locaux loués étant devenant exigus, elles ont approché la bailleresse pour lui exprimer leur désir d'emménager dans des locaux plus vastes ;

Elles soulignent qu'après plusieurs rencontres, elles lui ont adressé une demande formelle de rupture amiable anticipée et qu'en réponse, par courrier du 05 janvier 2017, la demanderesse leur a transmis le solde du loyer à payer, a exigé le paiement des factures d'eau et d'électricité et la remise en état des locaux loués ;

Elles ajoutent qu'elles ont quitté le local le 28 février 2017 et le 1<sup>er</sup> mars 2017, ont procédé à un état des lieux de sortie contradictoire, puis ont remis les clés à la demanderesse sans qu'elle n'élève aucune protestation ;

Elles soulignent qu'alors qu'elles n'avaient pas encore soumis le devis des travaux à réaliser pour validation, la demanderesse a installé dans le local la société ELITE AUTO ECOLE ;

Elles poursuivent que la SCI LA MINIERE, à travers son courrier du 05 janvier 2017, sus invqué, a ainsi marqué son accord puisqu'elle n'a élevé aucune protestation, ne les a pas mis en demeure de respecter le délai des contrats en cause encore moins exigé de payer les loyers des mois restant à courir ;

Elles mentionnent par ailleurs que l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général s'applique en cas de non-respect des clauses et conditions du bail, ce qui n'est pas le cas en l'espèce et relèvent que la demanderesse ne justifie pas le préjudice qu'elle prétend avoir subi ;

En outre, elles font savoir que la demanderesse en plus de détenir abusivement les cautions d'un montant de 7.893.750 FCFA, démontre une intention de les nuire en les accusant, sans fondement, par la présente action d'être des cocontractantes de mauvaise foi ;

Elles soutiennent que son attitude leur cause un préjudice important puisque leur réputation qu'elles ont durement acquise auprès de leurs partenaires est ainsi souillée, et qu'au plan financier, elles sont contraintes de débourser des sommes d'argent pour défendre leurs intérêts devant le tribunal ;

Pour toutes ces raisons, reconventionnellement, elles prient le tribunal de condamner la demanderesse à leur restituer le montant de leur caution et à leur payer la somme totale de 10.000.000 FCFA, soit 5.000.000 FCFA chacune à titre de dommages et intérêts ;

### **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD ont fait valoir leurs moyens de défenses ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

### **Sur le taux du ressort**

Aux termes 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, la SCI LA MINIERE demande au tribunal de condamner les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD, à lui payer respectivement les sommes de 38.500.000 FCFA et 30.281.250 FCFA, soit un montant total de 68.781.250 FCFA à titre de dommages et intérêts, reconventionnellement, celles-ci sollicitent la restitution de la somme de 7.893.750 FCA, représentant la caution et 5.000.000 FCFA chacune à titre de dommages et intérêts ;

L'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action principale**

L'action de la SCI LA MINIERE a été introduite selon les forme et délai légaux ; il convient de la déclarer recevable ;

### **Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle**

Les défenderesses sollicitent la condamnation de la SCI LA MINIERE à leur restituer le montant de leur caution et à leur payer des dommages et intérêts ;

Cette demande est connexe à la demande principale et lui sert de défense ;

Il sied de la recevoir ;

### **AU FOND**

#### **Sur le bienfondé de la demande principale**

La SCI LA MINIERE demande au tribunal de condamner les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD, à lui payer la somme de 68.781.250 FCFA à titre de dommages et intérêts au motif qu'elles ont résolu de façon abusive les contrats de bail qui les lient;

Les défenderesses s'y opposent prétextant que le contrat a été rompu avec le consentement de la demanderesse et qu'elles n'ont pas

commis de faute qui nécessite une quelconque réparation ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil: « *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.» ;*

La réparation fondée sur ce texte nécessite la réunion d'une faute d'un préjudice et d'un lien de cause à effet entre ces deux éléments ;

En l'espèce, il est constant que les défenderesses ont adressé à la SCI LA MINIERE un courrier en date du 02 novembre 2016 ;

Ce courrier énonce que : « *Nous soussignés, sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD sollicitons par la présente, la résiliation de la location aux termes sous seing privé des locaux et ce, à compter du 31 janvier 2017. » ;*

Il ressort de l'analyse de ce courrier que les défenderesses ont approché la SCI LA MINIERE, leur bailleuse à l'effet d'obtenir son consentement en vue de mettre un terme au contrat de bail qui les lie ;

En réaction à cette correspondance, la SCI LA MINIERE, dans un courrier du 16 novembre 2016 a déclaré prendre acte et s'est engagée à contacter les défenderesses pour l'état des lieux de sortie en début janvier 2017 ;

Ce courrier est ainsi libellé : « *Suite à votre courrier de résiliation pour le 31 janvier 2017*

*Nous prenons note et vous contacterons pour l'état des lieux de sortie en début janvier 2017.*

*Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations. » ;*

En outre, le 05 janvier 2017, la SCI LA MINIERE a adressé un autre courrier aux défenderesses qui dit ceci « *Suite à votre courrier de résiliation à fin janvier 2017.*

*Nous venons par la présente vous demander de faire la remise en état des locaux dont :*

- *La boiserie (Porte, Fenêtre)*
- *La plomberie (Robinetterie et Fuite)*
- *L'électricité (Interrupteur et Dismatic)*

*Il vous reste à solder 01/2017 ci-joint facture loyer. Il faudrait aussi nous remettre les dernières factures Cie-Sodeci réglées.*

*Pour l'état des lieux de sortie il aura lieu le lundi 30/01/ 2017 à 14 heures.*

*Restant à votre disposition pour d'autres renseignements.*

*Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de non salutations*

*distinguées. » ;*

Le tribunal constate à l'analyse de ce courrier que la SCI LA MINIERE a demandé aux défenderesses de procéder à la remise en état des locaux, solder le loyer du mois de janvier 2017 et a fixé la date du 30 janvier 2017 à 14 heures pour procéder à l'état des lieux de sortie, tous actes qui ne sont accomplis par le preneur que lorsque le contrat de bail a pris fin entre les parties ;

Par ailleurs, à aucun moment la demanderesse n'a interpellé les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD, sur la date à laquelle expire le contrat qui les lie notamment en leur adressant une mise en demeure d'avoir à respecter ledit délai d'expiration des contrats en cause ;

Dans ces conditions, au vu des termes de ses différents courriers, le tribunal considère que la SCI LA MINIRE ne s'est pas opposée au départ des sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD, ce qui traduit qu'elle a donné de façon tacite son accord pour mettre un terme au contrat qui les lie, de sorte qu'elle ne peut leur reprocher une quelconque faute ;

En outre, la demanderesse excipe que selon l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, la résiliation du bail ne peut être obtenue que par décision de justice, or en l'espèce, aucune décision n'a prononcé la résiliation des baux liant les parties et que les défenderesses ayant pris cette initiative en dehors de l'office du juge ont commis un abus ;

Elle ajoute qu'au surplus, même si un accord était intervenu entre les parties, elles auraient tout de même l'obligation de soumettre celui-ci au juge à l'effet de lui permettre de constater la résiliation du bail ;

Toutefois, le tribunal rappelle que les dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme susvisé ne s'appliquent que si l'une des parties contractante ne respecte pas les clauses et conditions du bail ;

Il s'ensuit que lorsque que la résiliation du bail ne résulte pas d'une violation des clauses et conditions du bail, le moyen tiré de la violation de l'article 133 précité est inopérant ;

En l'espèce, il ne ressort ni des pièces du dossier ni des débats que la résiliation du contrat de bail liant les parties fait suite à l'inexécution par l'une des parties contractantes de ses obligations contractuelles ;

Dès lors, ce n'est pas à juste titre que se fondant sur la violation des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, la SCI LA MINIERE prétend que les défenderesses ont commis un abus ;

Il y a lieu au vu de tout ce qui précède de dire la demande de la SCI LA MINIERE mal fondée et de la rejeter ;

### **Sur le bienfondé des demandes reconventionnelles**

#### **Sur la restitution de la caution**

Les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD prient le tribunal de condamner la SCI LA MINIERE à lui restituer la somme de 7.893.750 FCA qu'elles ont payée comme caution ;

La demanderesse s'y oppose et allègue qu'elles ont laissé les locaux dans un état de décrépitude de sorte qu'elle a procédé à la remise en état du 1<sup>er</sup> étage pour un coût total de 6.716.612 FCFA et qu'elle est en droit de retenir le reliquat de la caution d'un montant de 1.177.138 FCFA du fait de la rupture abusive du contrat par les défenderesses ;

La caution qui s'entend d'une garantie, est une somme d'argent que le preneur d'un local paie au bailleur lors de la conclusion du contrat de bail, pour garantir la bonne exécution de ses obligations contractuelles et qui est entièrement remboursée à la fin du bail, au preneur qui a parfaitement exécuté ses obligations contractuelles ;

En l'espèce, il est constant que les parties ont été liées par un contrat de bail qui a été résilié d'une volonté commune des parties ;

Il ressort en outre des déclarations des parties qu'un état des lieux contradictoire a été effectué après le départ des défenderesses des lieux ;

La SCI LA MINIERE explique que les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD ont laissé le local dans un mauvais état, Toutefois, elle n'en rapporte pas la preuve, notamment par la production d'un procès-verbal de constat, surtout que le local est désormais occupé par un autre preneur ;

Il s'en induit que les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD ont parfaitement exécuté leurs obligations contractuelles ;

En outre, la demanderesse explique qu'elle a effectué des travaux de rénovation pour un montant de 6.716.612 FCFA dans les locaux ;

Pour justifier ses prétentions, elle produit une facture de travaux de 6.716.612 FCFA ;

Toutefois, il n'est pas établi que la facture produite correspond à des travaux qui ont été réalisés dans les immeubles litigieux ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire la demande en restitution de caution bien fondée et de condamner la SCI LA MINIERE à leur restituer la somme de 7.893.750 FCA versée à cet effet ;

### **Sur le paiement des dommages et intérêts**

Les défenderesses demandent au tribunal de condamner la SCI LA MINIERE à leur payer chacune la somme de 5.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Il résulte de l'article 1<sup>er</sup> alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative que : « *Toutes personnes physique ou morale peut agir devant les juridictions de la République de Côte d'Ivoire en vue d'obtenir la reconnaissance, la protection ou la sanction de son droit.* » ;

L'exercice de ce droit peut néanmoins constituer une faute et donner lieu à des dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1382 du code civil, lorsque son titulaire agit avec un dessein de nuire, dans un esprit de malice, à usage préjudiciable ;

En l'espèce, les défenderesses ne caractérisent pas la faute reprochée à la demanderesse dans l'exercice de son action ;

Il y a lieu de les débouter de la leur demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

### **Sur les dépens**

La SCI LA MINIERE succombant, elle doit être condamnée aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Déclare recevables l'action principale de la SCI LA MINIERE et les demandes reconventionnelles des sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD ;

Dit l'action de la SCI LA MINIERE mal fondée ;  
L'en déboute ;

Dit cependant les sociétés KATOEN NATIE COTE D'IVOIRE et KTD partiellement fondées en leurs demandes reconventionnelles ;

Condamne la SCI LA MINIERE à leur payer la somme de 7.893.750 FCA au titre de la restitution de la caution ;

Les déboute du surplus de leurs demandes ;

Condamne la SCI LA MINIERE aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

MS00282814

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 22 MAI 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 15 F° 10  
N° 208 Bord 84/17

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Tresorier