

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4274/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

La Société Civile Immobilière
ANAMA

(Cabinet TRAORE DRISSA)

C/

La Société KAINA-COM CI

(Maître KIGNIMA CHARLES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Invite la SCI ANAMA à produire le titre de propriété dont elle dispose sur l'immeuble objet du litige ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 06 Mars 2019 ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 27 FEVRIER
2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN K. EUGENE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et Madame KOUAHO MARTHE épouse TRAORE Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE,
Greffier;

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

La Société Civile Immobilière ANAMA, par abréviation SCI ANAMA, au capital de 1.000.000 FCFA ayant son siège à Abidjan Riviera Génie 2000, 04 BP 2637 Abidjan 04, prise en la personne de son Gérant, Monsieur ATSE ATSE JEAN CLAUDE ;

Laquelle fait élection de domicile au **Cabinet TRAORE DRISSA**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Vieux Cocody, immeuble Péniel derrière la Pharmacie la Corniche, 2^{ème} étage, Téléphone : 22-44-32-84, Cellulaire : 52-79-95-51, 01 BP 3626 Abidjan 01 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

La Société KAINA-COM CI, SAS au capital de 5.000.000 FCFA, sise à Abidjan Cocody les deux Plateaux, 27 BP 1112 Abidjan 27, Téléphone : 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 aux deux Plateaux ;

Ayant élu domicile au cabinet de Maître KIGNIMA K. CHARLES, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Riviera II, 1^{ère} station-service, Immeuble Domoraud, 23 BP 1274 Abidjan 23, Téléphone : 22-43-94-53 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 19 décembre 2018 la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 23 janvier 2019 ;

A cette date du 23 janvier 2019, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 27 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où 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 d'huissier en date 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'elle 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^{ème} tranche, dont elle a confié la gestion à la société TWINS ;

Elle indique qu'en date 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 ;

Elle prétend, que la défenderesse ne paye pas régulièrement les

loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 7.500.000 F CFA, correspondant aux loyers d'Août à Novembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, elle indique l'avoir mise en demeure de payer par exploit du 25 Septembre 2018, en vain ;

Cette situation, affirme la SCI ANAMA, 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 ;

La demanderesse fait noter par ailleurs, 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 ;

Dès lors, elle prie la juridiction de céans de rejeter la demande reconventionnelle formulée par cette dernière, comme étant mal fondée ;

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 ester en justice, pour solliciter son expulsion des lieux loués, ainsi que sa condamnation à lui payer des loyers ;

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

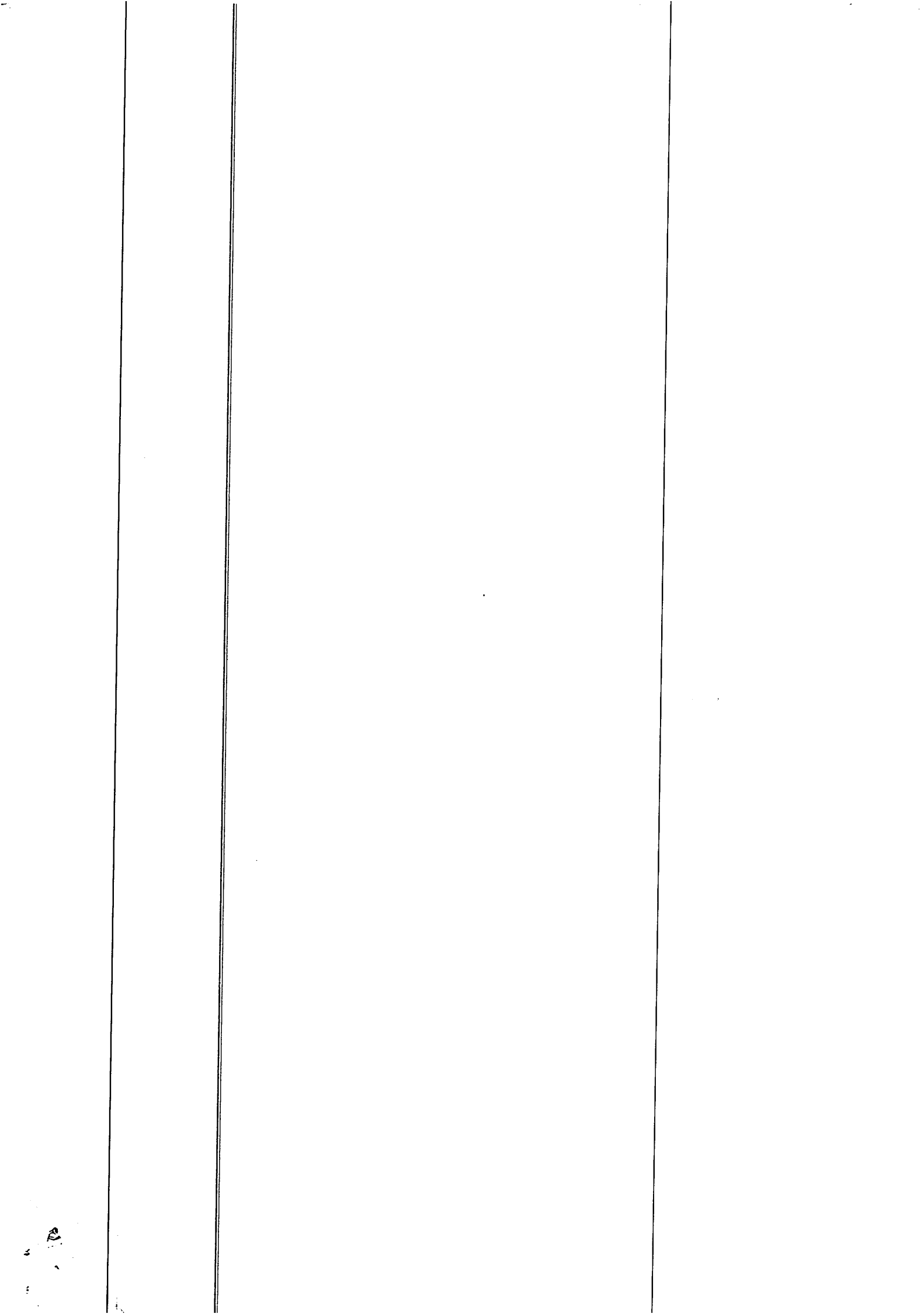
Subsidiairement au fond, elle fait valoir que la demanderesse n'a pas réalisé les travaux, devant lui permettre de jouir paisiblement de ladite villa ;

Dans ces conditions, 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 ;

Par la suite, la société KAINA-COM CI argue qu'en ayant pas exécuté les travaux en cause, la défenderesse l'a empêchée de jouir paisiblement de la villa louée, alors qu'elle en paye les loyers depuis trois ;

Elle ajoute que du fait de cette inexécution, elle n'a pas été en mesure d'exprimer tout son potentiel sur le marché très



concurrentiel des prestataires des services Télécoms ;

Au demeurant, elle prétend 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 ;

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 ressort ;

Sur la recevabilité de l'action principale

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, dont elle se prévaut dans le cadre de la présente action ;

Pour s'opposer à cette fin de non-recevoir, la SCI ANAMA avance qu'en réalité, elle est le propriétaire de l'immeuble objet dudit contrat de bail ;

Elle soutient, que c'est en vertu d'un mandat de gestion qu'elle a donné à la société TWINS, que cette dernière a conclu le bail

avec la société KAINA-COM CI ;

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 résulte des pièces du dossier, que les parties au contrat de bail du 20 Avril 2017 sont la société TWINS et la société KAINA-COM CI ;

Il est certes établi, à l'analyse de cette convention, que la société TWINS agit en tant que mandataire du propriétaire de l'immeuble loué ;

Toutefois, il ne ressort nulle part du contrat en cause et encore moins des autres pièces produites au dossier, l'identité du propriétaire dudit immeuble ;

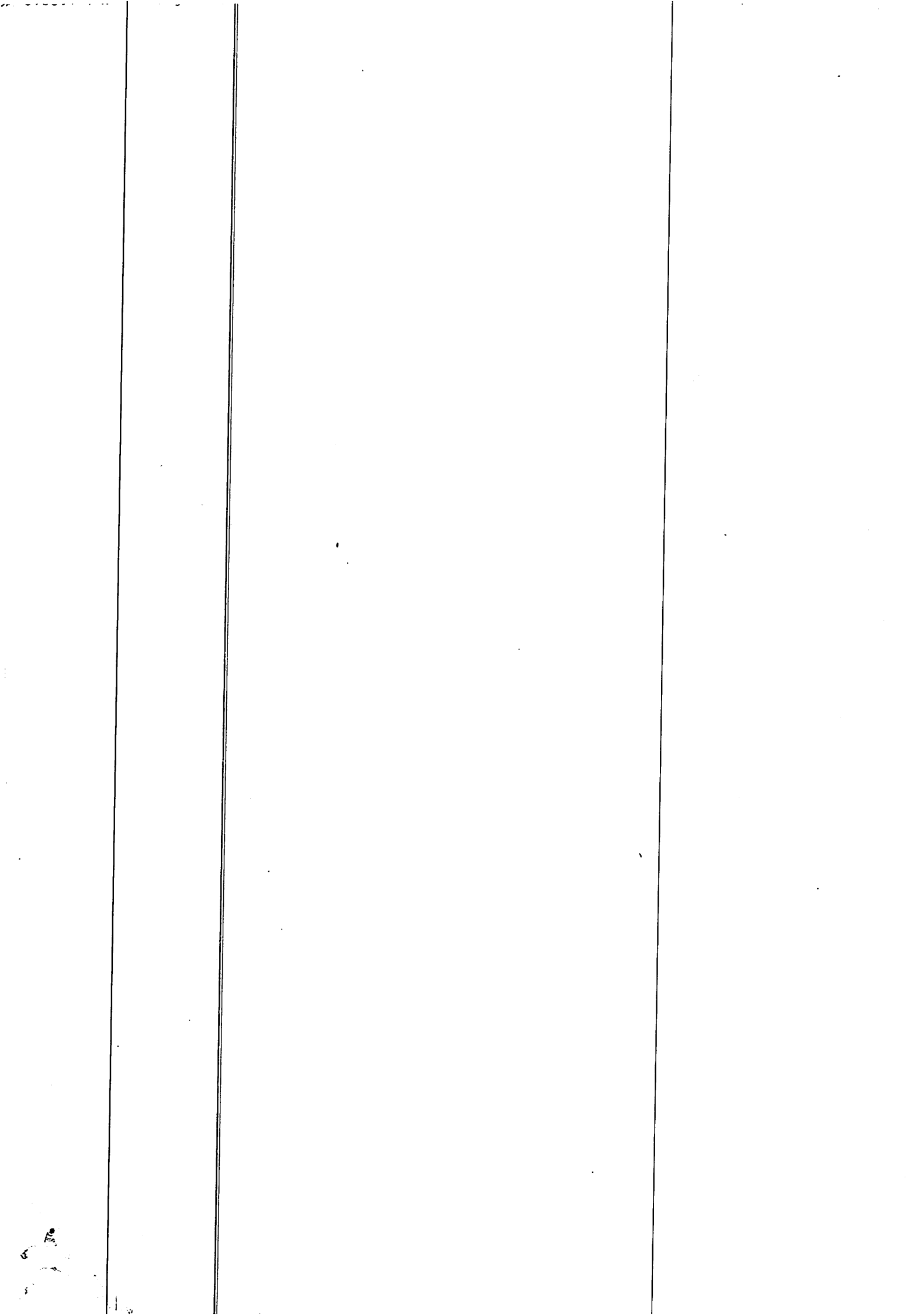
Dans ces conditions, il y a lieu, pour une saine appréciation de la cause, d'inviter par un jugement avant dire-droit, la SCI ANAMA à produire le titre de propriété dont elle dispose sur l'immeuble loué ;

Sur les dépens

Le tribunal n'ayant pas vidé sa saisine, il convient de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;



Invite la SCI ANAMA à produire le titre de propriété dont elle dispose sur l'immeuble objet du litige ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 06 Mars 2019 ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 28 JUN 2019
REGISTRE A. J Vol. 45 F° 50
N° 1032 Bord 330 / 17
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre


1. ENREGISTRADO EN LA OFICINA DE
LA OFICINA DE REGISTRO DE

SECCION: CRANIS

4.

REGISTRADO EN LA OFICINA DE

5.

ENREGISTRADO EN LA OFICINA DE

CRANIS