

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 4461/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/02/2019

Affaire :

L'INSTITUTION DE PREVOYANCE
SOCIALE DENOMMEE CAISSE
GENERALE DE RETRAITE DES
AGENTS DE L'ETAT dite IPS/ CGRAE

(SCPA RAUX, AMIEN & ASSOCIES)

C/

LA SOCIETE IVOIRE DOCUMENTS
SYSTEMS dite IDS XEROS SA

(SCPA LEX WAYS)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevable la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de l'Institution de Prévoyance Sociale dénommée Caisse Générale de Retraite des Agents de l'Etat dite IPS CGRAE ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée ;

Déclare recevable l'action de l'IPS CGRAE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la Société Ivoire Documents Systems dite IDS XEROS SA, à lui payer la somme de dix-neuf millions six cent mille (19.600.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mars 2017 à Avril 2018 ;

Déboute l'IPS CGRAE du surplus de ses prétentions ;

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 FEVRIER
2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 06 février 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN, Greffier;

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

L'INSTITUTION DE PREVOYANCE SOCIALE DENOMMEE CAISSE GENERALE DE RETRAITE DES AGENTS DE L'ETAT dite IPS/ CGRAE, créée par décret n° 2012-367 du 18 avril 2012, dont le siège est sis à Abidjan Plateau, Rue du commerce, BP V 164 Abidjan, téléphone : 20-25-12-12, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur Général, Monsieur Abdrahamane T. BERTE, de nationalité ivoirienne ;

Ayant élu domicile en l'Etude de la SCPA RAUX, AMIEN & ASSOCIES, Avocats à la Cour, demeurant à ABIDJAN Cocody II Plateaux les Vallons, Immeuble Antilope 2^e étage, BP 503 Cidex 3 Riviera, téléphone : 22-41-76-72 ;

Demanderesse;

part ;

Et ;

D'une

LA SOCIETE IVOIRE DOCUMENTS SYSTEMS dite IDS XEROS SA, au capital de 610.000.000 F CFA, ayant son siège social à Abidjan 01 BP 402 Abidjan 01, RCCM N° 29974, téléphone : 21-25-60-50, prise en la personne de son Administrateur Général, Monsieur Gérard RYON, de nationalité française y demeurant ;

Ayant élu domicile en la SCPA LEX WAYS, Avocats à la Cour ;

Défenderesse;

020510
cmr Rom

Condamne la société IDS XEROS SA aux dépens de l'instance.

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 17 octobre 2018, l'affaire a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 1188/18 et le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 07 novembre 2018 ;

A cette audience, la cause a été renvoyée au 14 novembre 2018 pour plaidoirie et mise en délibéré pour décision être rendue le 19 décembre 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 06 février 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

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 24 Décembre 2018, l'IPS CGRAE a fait servir assignation à la société Ivoire Documents Systems dite IDS XEROS SA, d'avoir à comparaître le 17 Octobre 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 19.600.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Mars 2017 à Avril 2018 ;
- Condamner également celle-ci à lui payer la somme de 848.780 F CFA, au titre d'une facture impayée d'électricité ;

Au soutien de son action, l'IPS CGRAE expose qu'elle a acquis des mains de la société SIVOMAR, l'immeuble dénommé *ex Sivomar* ;

Elle fait savoir, qu'au moment de l'acquisition de cet immeuble,

celui-ci était occupé par la société IDS XEROS SA, en vertu d'un contrat de bail que celle-ci avait conclu avec la précédente propriétaire, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.400.000 F CFA ;

Elle fait noter, qu'à la suite d'un protocole d'accord qu'elle a conclu avec la société IDS XEROS, celle-ci à libérer les lieux loués, en contrepartie d'une indemnité à hauteur de 100.000.000 F CFA ;

Toutefois, elle prétend qu'avant son départ, la société IDS XEROS SA ne s'est pas acquittée des loyers de Mars 2017 à Avril 2018, soit la somme de 19.600.000 F CFA ;

La demanderesse précise que, dans leur protocole d'accord, aucune disposition n'a pour objet de transiger sur les loyers dus par la défenderesse ;

Dès lors, pour elle, cet accord de volonté ne peut valablement faire obstacle à ce qu'elle recouvre sa créance de loyers ;

Elle ajoute que la résiliation du contrat de bail, n'exonère pas le preneur de son obligation de payer les loyers déjà consommés ;

Aussi, elle avance que l'offre réelle de paiement faite par la société IDS XEROS entre les mains de la CARPA, atteste bien de ce que celle-ci lui est redevable de plusieurs mois d'arriérés de loyers ;

Au demeurant, l'PPS CGRAE soutient que la société IDS XEROS SA ne l'a pas informée de ce qu'elle avait retiré la consignation payée à la CARPA ;

En conséquence, elle sollicite la condamnation de la société IDS XEROS SA, à lui payer ladite somme de 19.600.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés de Mars 2017 à Avril 2018 et l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

En outre, elle plaide la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 848.780 F CFA au titre d'une facture impayée d'électricité, motif pris de ce qu'elle se trouvera contrainte de régler ladite facture en lieu et place de la défenderesse, en vue du rétablissement de l'électricité dans les lieux loués ;

En réplique, la société IDS XEROS SA fait valoir, que suivant l'esprit de l'article 10 du protocole d'accord la liant à demanderesse, la volonté des parties est de mettre un terme à tout litige lié à leur contrat de bail ;

Elle indique avoir accepté de réduire à 100.000.000 F CFA, l'indemnité d'éviction initialement fixée à la somme de 400.000.000 F CFA, au motif que les loyers consignés à la CARPA lui restaient acquis ;

Dès lors, pour elle, les parties ont transigé sur l'ensemble de leur différend, conformément aux articles 2044, 2049 et 2052 du code civil ;

C'est pourquoi, elle prie la juridiction de céans de déclarer l'action irrecevable, pour autorité de la chose jugée ;

Subsidiairement au fond, la société IDS XEROS SA se prévaut également du protocole d'accord en cause, pour de soutenir qu'elle n'est redevable d'aucun loyer à l'IPS CGRAE ;

Elle affirme, conformément à l'article 1261 du code civil, que les loyers consignés ne sont plus dus, d'autant que le créancier a refusé de les recevoir ;

Par la suite, la défenderesse fait valoir que seule la Compagnie Ivoirienne d'Electricité dite CIE, a intérêt à lui réclamer le paiement de la somme de 848.780 F CFA, au titre de la facture de courant ;

En conséquence, elle soulève l'irrecevabilité de cette demande en paiement, pour défaut d'intérêt à agir de l'IPS CGRAE ;

Par ailleurs, elle prie la juridiction de céans de rejeter la demande aux fins d'exécution provisoire, motif pris de ce que les conditions de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, ne sont pas réunies ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, rabattu le délibéré, afin de solliciter d'office les observations des parties sur l'irrecevabilité de la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt agir, motif pris de ce qu'elle a été soulevée après les débats au fond ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société IDS XEROS SA 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 de 20.448.780 et inférieur à 25.000.000 FCFA ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur l'irrecevabilité de la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir

L'article 125 du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *Les exceptions, dès lors qu'elles ne sont pas d'ordre public, ne sont recevables que si elles sont présentées simultanément avant toutes défenses au fond et aucune ne sera reçue après qu'il aura été statué sur l'une d'elle.* »

Il en est de même des fins de non-recevoir lorsque celles-ci ne constituent pas par elles-mêmes de véritables défenses au fond »;

Il s'ensuit que les exceptions et fins de non-recevoir doivent être présentées simultanément avant toutes défenses au fond à moins qu'elles soient d'ordre public ou qu'elles constituent de véritables défenses au fond ;

La fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt n'étant pas d'ordre public, elle doit être soulevée, à peine d'irrecevabilité, avant toute défense au fond ;

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que la société IDS XEROS SA a soulevé la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir à la page N°2 de ses conclusions datées du 29 Octobre 2018, ce, après avoir conclu sur le fond du litige à la page N°3 de ses conclusions prises plus tôt, le 18 Octobre 2018 ;

Il s'ensuit, que cette fin de non-recevoir a été soulevée après que

les moyens touchant au fond du litige ont été abordés ;

Dès lors, au regard de la règle sus énoncée, il y a lieu de la déclarer irrecevable ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée

La société IDS XEROS SA excipe de l'irrecevabilité de l'action pour autorité de la chose jugée motif pris de ce que les parties ont transigé sur l'ensemble du litige qui les oppose dans le protocole d'accord du 19 février 2018 ;

L'article 2044 du code civil dispose :

« La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

Ce contrat doit être rédigé par écrit. »

L'article 2049 du même code ajoute : « *Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaîsse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé. »* ;

Enfin, l'article 2052 prévoit : « *Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.*

Elles ne peuvent être attaquées que pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion. » ;

Ces dispositions impliquent, que, la transaction a autorité de la chose jugée entre les parties, relativement aux points qui ont fait l'objet de leur accord de volonté ;

En l'espèce, à l'analyse du protocole d'accord du 19 Juillet 2016, il ressort que les parties n'ont transigé que sur les modalités de départ de la société IDS XEROS SA des lieux loués, ainsi que sur le montant de l'indemnité d'éviction due à celle-ci ;

En effet, au point 3 du préambule dudit protocole d'accord il est écrit ceci : « *A cette fin, elle a donné congé à IDS RANK XEROS qui a posé la problématique du versement d'une indemnité d'éviction avant tout départ des locaux occupés par elle. »* ;

Et l'article 2 du même protocole d'accord stipule que « *Le présent accord a pour objet de mettre un terme au contentieux opposant les parties, en permettant le départ de ID XEROS de l'immeuble de l'IPS CGRAE contre le paiement d'une indemnité d'éviction amiable à IDS XEROS. »* ;

Le tribunal constate à l'analyse de ces textes que le litige qui a donné lieu au protocole d'accord est relatif au départ de la

société IDS XEROS des lieux loués et du paiement d'une indemnité d'éviction par l'IPS CGRAE ;

Il n'est nullement fait état dans ledit protocole d'accord, de façon expresse ou implicite, de loyers échus et impayés dus par la société IDS XEROS SA et encore moins, de la renonciation par l'IPS CGRAE à une créance de loyers ;

De même, aucune disposition dudit protocole, ne stipule que les parties renoncent à toute contestation ou demande, relative au contrat de bail les ayant liés ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire, que le protocole d'accord en cause, n'a pas autorité de la chose jugée entre elles, relativement à la créance de loyers réclamée par l'IPS CGRAE ;

D'où il suit, que cette fin de non-recevoir soulevée tirée de l'autorité de la chose jugée, est inopérante et doit être rejetée ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par loi ;

Il convient de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement d'arriérés de loyers

L'IPS CGRAE sollicite la condamnation de la société IDS XEROS SA à lui payer la somme de 19.600.000 F CFA, représentant les loyers échus et impayés de Mars 2017 à Avril 2018 ;

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. »

L'article 133 du même acte uniforme ajoute: « *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. »* ;

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 est acquis aux débats que la société IDS XEROS SA a pris en location un immeuble appartenant à l'IPS CGRAE, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 1.400.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

L'IDS XEROS SA ne conteste pas qu'elle a occupé les lieux loués de Mars 2017 à Avril 2018 sans en payer les loyers, de sorte qu'elle est redevable envers la demanderesse de la somme de 19.600.000 F CFA à titre de loyers échus et impayés ;

Aucune preuve du paiement de cette somme n'étant rapportée par la défenderesse, il y a lieu de déclarer l'IPS CGRAE bien fondée en sa demande et condamner, l'IDS XEROS SA à lui payer la somme de 19.600.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

Sur le bienfondé de la demande en paiement d'une facture d'électricité

L'IPS CGRAE sollicite la condamnation de la société IDS XEROS SA à lui payer la somme de 848.780 F CFA, au titre d'une facture impayée d'électricité ;

Le mécanisme de la subrogation personnelle, permet au tiers qui a payé entre les mains du créancier, de se subroger dans les droits de ce dernier envers le débiteur ;

Ainsi, le tiers qui a payé, pourra valablement demander en justice, la condamnation du débiteur à lui restituer la somme d'argent par lui acquittée au profit du créancier ;

En l'espèce, il est constant que l'IPS CGRAE sollicite la condamnation de l'IDS XEROS SA à lui payer la somme de 848.780 F CFA, représentant des arriérés de consommation dus par cette dernière à la CIE ;

Il s'en induit, qu'elle se prévaut d'une subrogation dans les droits de la CIE envers la société IDS XEROS SA ;

Toutefois, la juridiction de céans constate à l'examen des pièces du dossier que l'IPS CGRAE n'a pas payé la facture d'électricité en lieu et place de la défenderesse, de sorte qu'elle est mal venue à se subroger dans les droits de la CIE envers la société IDS XEROS ;

Ainsi, elle ne peut valablement réclamer à cette dernière, le paiement du coût de la facture en cause ;

Il convient par conséquent, de rejeter sa demande ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie* :

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre à l'IPS CGRAE de rentrer dans ses fonds issu du contrat de bail l'ayant lié à la société IDS XEROS.

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

La société IDS XEROS succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Déclare irrecevable la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de l'Institution de Prévoyance Sociale dénommée Caisse Générale de Retraite des Agents de l'Etat dite IPS CGRAE ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée ;

Déclare recevable l'action de l'IPS CGRAE ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la Société Ivoire Documents Systems dite IDS XEROS SA, à lui payer la somme de dix-neuf millions six cent mille (19.600.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Mars 2017 à Avril 2018 :

Déboute l'IPS CGRAE du surplus de ses prétentions :

Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne la société IDS XEROS SA aux dépens de l'instance

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GRÉFFIER /

Le..... 16 AVR 2019
REGISTRE A.J. Vol. F°
N° Bord.
DEBET : *Débent point g*
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre