

30000
MG

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 2481/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 17/10/2018

Affaire :

LA SOCIETE ETABLISSEMENT KONE
ET FRERES DITE EKF SARL

Représentée par Monsieur BOUBACAR
KONE

C/

LA SOCIETE IMMOBILIERE
CONTACTS ET IMMOBILIER SARL

Représentée Monsieur KOITA
MAHAMADOU

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable la demande de la société
ETABLISSEMENT KONE ET FRERES dite
EKF SARL ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

Dit qu'il n'y a pas lieu à ordonner l'exécution
provisoire du présent jugement ;

Met les dépens à la charge de la société
ETABLISSEMENT KONE ET FRERES dite
EKF SARL.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 OCTOBRE
2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 17 Octobre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à
laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,**
Président;

**Mesdames N'GUESSAN ABOUT OLGA, TRAORE née
KOUAHO MARTHE, Messieurs KOUAKOU KOUADJO
LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE,** Assesseurs ;

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

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

**LA SOCIETE ETABLISSEMENT KONE ET FRERE DITE
EKF,** au capital de 1.000.000 F CFA, RCCM N° CI-ABJ-2007-
B-4305, dont le siège social est situé à Yopougon Maroc,
représentée par Monsieur ABOUBACAR KONE, né le 12-07-
1963 à Adjamé, de nationalité ivoirienne, Gérant, lequel fait
élection de domicile en ses propres bureaux ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE IMMOBILIERE CONTACTS ET
IMMOBILIER SARL,** Société à Responsabilité Limitée au
capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège est à Abidjan, RCCM
N° CI-ABJ-2010-B-961, téléphone : 20-33-88-10 / 05-06-05-77,
représentée par Monsieur KOITA MAHAMADOU ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 03 juillet 2018, l'affaire a



GA

été appelée et renvoyée au mercredi 04 juillet 2018 devant la 3^e chambre pour attribution ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée au 11 juillet 2018 pour toutes les parties;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge DIAPPONON et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 25 juillet 2018 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 1064/18 du 20 juillet 2018 ;

A l'audience du 25 juillet 2018, l'affaire a été renvoyée au 03 juillet 2018 pour retenue ;

A cette dernière date de renvoi, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 octobre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au 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 20 Juin 2018, la société ETABLISSEMENT KONE ET FRERES dite EKF SARL a fait assigner l'agence immobilière CONTACTS ET IMMOBILIER à comparaître, le 02 Juillet 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- condamner la défenderesse à lui payer la somme de six cent soixante mille (660.000) francs CFA au titre de sa caution ;
- ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de sa demande, la société EKF SARL expose que suivant contrat de bail conclu le 09 Septembre 2014, elle a pris en location auprès de l'agence immobilière CONTACTS ET IMMOBILIER, un immeuble à usage professionnel moyennant paiement d'un loyer mensuel à hauteur de cent trente mille (130.000) francs CFA ;

af

Elle indique que pour avoir accès audit immeuble, elle a payé à la comptabilité de la défenderesse la somme de six cent soixante mille (660.000) francs CFA, au titre de la caution de garantie ;

La demanderesse fait savoir, que lors de la résiliation de ce contrat de bail, elle a quitté l'immeuble loué après qu'un état des lieux contradictoire a été réalisé avec le nouveau preneur, à qui elle a remis les clés dudit local ;

Toutefois, elle prétend que depuis lors, l'entreprise CONTACTS ET IMMOBILIER ne lui a pas reversé sa caution, ce, bien que cette dernière ait donné ledit immeuble à bail à un nouveau locataire ;

C'est pourquoi, elle demande que l'agence CONTACTS ET IMMOBILIER soit condamnée à lui reverser la somme de six cent soixante mille (660.000) francs CFA , représentant ladite caution ;

En réplique, l'Agence CONTACT ET IMMOBILIER fait noter qu'elle n'a mandaté personne pour procéder à l'état des lieux de l'immeuble loué, de sorte que l'état des lieux dont se prévaut le demandeur ne lui est pas opposable, puisque réalisé en son absence ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

L'Agence CONTACT ET IMMOBILIER a été assignée à son siège social et a conclu ; il y a lieu 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 de l'acte d'assignation par lequel la juridiction de céans se trouve saisie, que la société ETS EKF SARL sollicite la condamnation de l'agence CONTACTS ET IMMOBILIER à lui payer la somme de six cent soixante mille (660.000) francs CFA représentant sa caution ;

GT

L'intérêt du litige étant ainsi de six cent soixante mille (660.000) francs CFA et inférieur à 25.000.000 F CFA, il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la recevabilité de la demande

La demande en paiement ayant été introduite conformément aux conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement de la caution

La société ETABLISSEMENT KONE ET FRERE dite EKF SARL affirme que le contrat de bail par elle conclu avec l'Agence CONTACTS ET IMMOBILIER a été résilié, sans que cette société ne lui ait reversé sa caution d'un montant de six cent soixante mille (660.000) francs CFA ;

Ainsi, elle sollicite la condamnation de cette dernière à lui restituer ladite somme d'argent ;

Pour s'opposer à cette demande, l'agence CONTACTS ET IMMOBILIER fait valoir que la société EKF SARL n'a pas procédé à l'état des lieux de sortie lors de son départ des lieux loués ;

L'article 1134 du code civil dispose que : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. » ;

De l'analyse de ce texte de loi, il ressort que les parties à un contrat sont tenues par les engagements auxquels elles ont souscrit et doivent les exécuter de bonne foi ;

A ce titre, l'article 7 du contrat de bail du 09 Septembre 2014 conclu par les parties stipule :

« A titre de provision et pour la garantie de l'exécution des clauses du présent contrat, le preneur a versé entre les mains du bailleur, la somme de six cent soixante mille (660.000) francs CFA représentant Cinq (05) mois de loyer en guise de dépôt de garantie (ou caution).

Laquelle somme sera conservée par le bailleur pour le compte du preneur durant toute la durée du bail. Elle est non

productive d'intérêts et ne pourra pas servir au paiement du loyer en fin de bail.

A l'expiration dudit bail, elle sera restituée au preneur après paiement de tous les loyers dus par lui et exécution de toutes les réparations lui incombant, ainsi que des résiliations des abonnements CIE et SODECI. » ;

Il s'infère de cette clause, qu'à la rupture du contrat de bail, la caution de six cent soixante mille (660.000) francs CFA acquittée par la société EKF SARL lui sera remboursée, à condition que celle-ci ait procédé à toutes les réparations lui incombant au sein de l'immeuble loué et résilié ses abonnements de fourniture d'eau et d'électricité, respectivement, auprès de la SODECI et de la CIE ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des termes des courriers des 08 Juin et 12 Juin 2017 produits au dossier, que le contrat de bail conclu le 09 Septembre 2014 par les parties en litige a été résilié ;

En outre, suivant ledit courrier du 13 Juin 2017, l'agence CONTACTS ET IMMOBILIERS a invité la société EKF SARL à prendre les dispositions nécessaires à la remise en état du local loué, afin de permettre le remboursement de son dépôt de garantie ;

A l'analyse de ce courrier contre lequel la société EKF n'a nullement protesté, il ressort que l'immeuble loué nécessitait la réalisation de travaux de réfection à sa charge, devant précéder la remise de sa caution, ce, conformément à l'article 7 in fine suscité ;

Toutefois, en l'état actuel des pièces du dossier, outre le fait que la réalisation de ces travaux n'a pas été prouvée, il n'est également pas établi que la société EKF a procédé à la résiliation de ses abonnements en fourniture d'eau et électricité ;

Il s'ensuit que ladite société n'a pas accompli les conditions préalables à la restitution de sa caution, convenues dans le cadre du contrat de bail en cause ;

Par conséquent, il y a lieu de la déclarer mal fondé en l'état en sa demande et l'en débouter comme telle en l'état ;

Sur l'exécution provisoire

La société ETS EKF SARL demande que le présent jugement soit assorti de l'exécution provisoire ;

Néanmoins, il résulte des motifs qui précèdent qu'elle a été débouté de sa demande principale ;

Ainsi, il n'y a pas lieu à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Sur les dépens

L'agence CONTACTS ET IMMOBILIER succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Déclare recevable la demande de la société ETABLISSEMENT KONE ET FRERES ;

L'y dit cependant mal fondée en l'état ;

L'en déboute à l'état ;

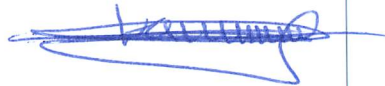
Dit que la demande d'exécution provisoire est sans objet ;

Met les dépens à la charge de la société ETABLISSEMENT KONE ET FRERES dite EKF SARL.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

n° 00282761



D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....17 NOV 2015.....

REGISTRE A.J. Vol.....45.....F°.....876

N°.....1832.....Bord.....604.....6

REÇU : Dix huit mille francs

**Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre**

