

30090
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°2001/2018

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 25 juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 25/07/2018

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN EPSE ZAH, Messieurs **N'GUESSAN K. EUGENE**, **EMERUWA EDJIKEME ET COULIBALY ADAMA**, Assesseurs ;

Affaire :

Madame N'GUESSAN A. ELISABETH MARIE CONSTANCE

(Cabinet DE L'INDENIE)

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

C/

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

1-LA SCI KANYS

2-Monsieur SOSSAH FRANCIS

Madame N'GUESSAN A. ELISABETH MARIE CONSTANCE, née le 22 juin 1955 à siguinchor / Sénégal, de nationalité Ivoirienne, domiciliée à Abidjan cocody II Plateaux 7^{ème} Tranche, 06 BP 1945 Abidjan 06;

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Laquelle fait élection de domicile au Cabinet DE L'INDENIE, avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan plateau indénié, 7 bis, boulevard des avodirés, 20 BP 1322 Abidjan 20, Tel : 20 20 34 55, fax : 20 24 23 42 ;

Déclare recevable l'action de madame N'GUESSAN A. Elisabeth Marie Constance ;

Demanderesse ;

Dit madame N'GUESSAN A. Elisabeth Marie Constance partiellement fondée en son action;

D'une part ;

Mets monsieur SOSSAH Francis hors de cause ;

Et ;

Condamne la Société Civile Immobilière KANYS SCI KANYS dite SCI KANYS à lui payer la somme reliquataire de trente et un millions sept cent quinze mille francs (31.715.000 F) CFA à titre de loyers échus et impayés de septembre 2015 à juillet 2018 ;

1-LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE KANYS en abrégé **SCI KANYS**, société civile immobilière de droit ivoirien, dont le siège social est sis à Abidjan Cocody cité des arts, rue des bijoutiers, derrière la cité BAD, 17 BP 278 Abidjan 17, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur SOSSAH FRANCIS, associés-gérant, demeurant ès qualité au siège social de la SCI KANYS, sis à Abidjan Cocody cité des arts, rue des bijoutiers, derrière la cité BAD, 17 BP 278 Abidjan 17, en ses bureaux;

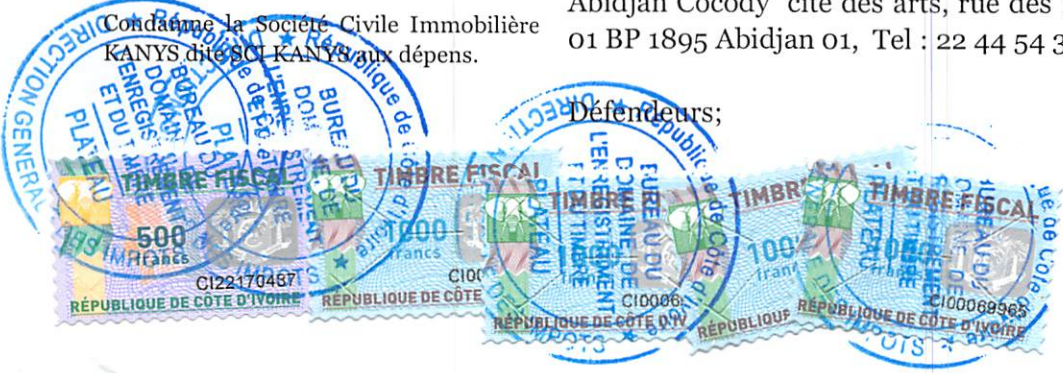
La déboute du surplus de ses demandes ;

2-Monsieur SOSSAH FRANCIS, de nationalité Ivoirienne, Architecte exerçant sous la dénomination de cabinet A.C.A (Architecte Consultants et Associés), demeurant dans le cadre de ses activités à Abidjan Cocody cité des arts, rue des bijoutiers, derrière la cité BAD, 01 BP 1895 Abidjan 01, Tel : 22 44 54 36, en ses bureaux;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Defendeurs;

Condamne la Société Civile Immobilière KANYS dite SCI KANYS aux dépens.



*El mes
Cote d'Ivoire*

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 30 Mai 2018, la cause a été appelée à cette date;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOEL et renvoyée pour être mise en délibéré au 04 juillet 2018 ;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture n° 874/2018 ;

A l'audience du 04 juillet 2018, la cause a été renvoyée au 11 juillet 2018 pour retenue;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 25 juillet 2018 ;

Advenue ladite audience, 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

Suivant exploit d'huissier en date du 17 mai 2018, madame N'GUESSAN A. Elisabeth Marie Constance a fait servir assignation à la Société Civile Immobilière KANYNS dite SCI KANYNS et à monsieur SOSSAH Francis d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 30 mai 2018, aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée ;

-Condamner solidairement les défendeurs à lui payer la somme de quarante-trois millions de francs (43.00.000 F) CFA à titre de loyers échus et impayés, à parfaire au jour du prononcé du jugement;

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant toute voie de recours ;

-Condamner les défendeurs aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, madame N'GUESSAN A. Elisabeth Marie Constance expose qu'elle est propriétaire d'une villa duplex sise à Abidjan, Commune de Cocody, II Plateaux Vallons, formant le lot n° 1760, îlot 165, objet du titre foncier n°27028 de la Conservation

Foncière de Bingerville dont elle a confié la gestion à l'agence immobilière dénommée « L'IMMOBILIERE INTERNATIONALE » ;

Elle ajoute que dans le cadre de son mandat de gestion, cette dernière a conclu avec la SCI KANYS, un bail à usage professionnel d'une durée de trois (3) ans courant du 1er juillet 2015 au 30 juin 2018, moyennant un loyer mensuel de deux millions cinq cent mille (2.500.000) F CFA ;

Elle explique qu'à la conclusion du bail, monsieur SOSSAH Francis, associé-Gérant de la SCI KANYS, a fait part à L'IMMOBILIERE INTERNATIONALE que celle-ci entendait transformer la villa pour en faire une maison d'hôtes et lui a présenté à cet effet, des plans dressés par lui en sa qualité d'architecte exerçant sous la dénomination de Cabinet A.C.A.

Elle souligne que la SCI KANYS ayant son siège social dans les mêmes locaux que le Cabinet A.C.A, toutes les correspondances à elle adressées dans le cadre du contrat de bail ont toujours été réceptionnées et déchargées par le Cabinet A.C.A, toutes les correspondances à elle adressées dans le cadre du contrat de bail ont toujours été réceptionnées et déchargées par celui-ci qui d'ailleurs a toujours supportées les obligations financières de la SCI KANYS, résultant de son contrat de bail ;

Elle indique que cependant, la SCI KANYS ne s'acquitte pas régulièrement des loyers de sorte qu'elle a accumulé des arriérés de loyers allant de septembre 2015 à mai 2018 d'un montant de 82.500.000 F CFA auquel s'ajoute la somme de 16.285.000 FCFA au titre du décompte d'entrée, soit la somme totale de 98.785.000 FCFA, sur laquelle elle a payé des acomptes d'un montant de 55.785.000 F CFA, fixant ainsi sa créance de loyers à la somme de 43.000.000 F CFA;

Estimant donc que l'existence effective de la SCI KANYS est incertaine, elle sollicite la condamnation solidaire de cette dernière avec monsieur SOSSAH Francis, à lui payer le montant sus indiqué à titre de loyers échus et impayés, sans préjudice des loyers à échoir jusqu'au jour du prononcé de la décision ;

En réplique, les défendeurs plaident la mise hors de cause de monsieur SOSSAH Francis, au motif que bien qu'étant associé de la SCI KANYS, Société Civile Immobilière qui jouit d'une personnalité juridique propre et distincte de la sienne, il ne peut être tenu qu'à concurrence de son apport et non solidairement des créances avérées de celle-ci, de sorte qu'ils s'opposent à la demande de condamnation solidaire ;

Sur le fond, ils expliquent qu'en sa qualité de membre actif du Conseil National des Architectes de Côte d'Ivoire, monsieur SOSSAH Francis a

été mandaté par celui-ci à l'effet de trouver un local dans la commune de Cocody susceptible d'accueillir le projet de construction de l'école d'Architecture d'Abidjan ;

Ils précisent que c'est dans ce cadre qu'un contrat de bail portant sur la villa, propriété de la demanderesse, a été conclu entre cette dernière, par le biais de l'Agence Immobilière « Lzi » et la représentante du Conseil des Architectes, moyennant un loyer mensuel de deux millions cinq cent mille francs (2.500.000 F) CFA;

Cependant, poursuivent-ils, le projet d'école d'architecture ayant été redéfini, monsieur SOSSAH Francis, pour le compte de la SCI KANYS, représentée par madame KIPRE Solange Marie Jeanne, épouse SOSSAH, a engagé des pourparlers avec l'Agence Immobilière, qui ont abouti à la conclusion du contrat de bail litigieux, en vue de la location de ladite villa pour en faire une maison d'Hôtes;

Ils font savoir qu'en raison des importants travaux à réaliser pour la transformation de la villa en maison d'Hôtes, supportés essentiellement par la SCI KANYS, il a été convenu de la réduction de du loyer mensuel à la somme d'un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) CFA à compter du mois de janvier 2016, la SCI KANYS disposant en contrepartie d'un délai de trente-huit (38) mois, soit trois (03) ans et deux (02) mois pour réhabiliter la villa aux fins sus indiquées;

Selon eux, sur la base de cet accord, la SCI KANYS paie ce nouveau loyer et ayant engagé par le biais de monsieur SOSSAH Francis qui est Architecte de profession, une étude financière, une expertise technique relativement à la réhabilitation de la dite villa, n'ont pas pu démarrer à cause des grosses pluies diluviennes et de l'état de précarité très avancé de la toiture de ladite villa, qui rendrait inutile tout autres travaux dont notamment la peinture, le carrelage, l'isolation, l'électricité et autres ;

Ils indiquent que contrairement à ce que prétend la demanderesse, il a été imparti à la SCI KANYS, un délai de 38 mois pour réhabiliter la villa louée et que le non démarrage des travaux à ce jour, ne signifie que ce délai est échu de sorte que la demanderesse est mal fondée à réclamer le loyer indiqué au contrat de bail ;

Ils font observer que sur cette base, selon eux, les loyers dus sur la période réclamée par la demanderesse est de 53.500.000 FCFA et celle-ci ayant reconnu que la SCI KANYS, a payé la somme de 55.785.000 FCFA, elle ne lui doit pas de loyer ;

Ils font également noter qu'au cours des différentes réunions que la SCI

KANYS a eu avec la demanderesse, elle a toujours contesté, le décompte d'entrée d'un montant de 14.785.000 F CFA qui ne correspond à rien dans leur lien contractuel;

Aussi, sollicitent-ils que le tribunal déclare l'action de madame N'GUESSAN A. Elisabeth Marie Constance mal fondée et de l'en débouter;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SOSSAH Francis a comparu et a même fait valoir ses moyens de défense;

Quant à la Société Civile Immobilière KANYS dite SCI KANYS, elle a été assignée à son siège social;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 demanderesse sollicite la condamnation solidaire des défendeurs à lui payer la somme de 43.000.000F CFA à titre de loyers échus et impayés;

Le taux du litige étant supérieur à 25.000.000F CFA, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame N'GUESSAN A. Elisabeth Marie Constance a été initiée suivant les forme et délai légaux;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur la mise hors de cause de monsieur SOSSAH Francis

Les défendeurs sollicitent la mise hors de cause de monsieur SOSSAH Francis, au motif qu'il n'est qu'un associé de la SCI KANYS, qui jouit d'une personnalité juridique différente de celle de cette dernière ;

Le tribunal rappelle que la mise hors de cause est accordée ou prononcée soit à la demande de la partie concernée soit d'office, lorsque le juge estime qu'une partie à l'instance a été assignée à tort ou lorsqu'aucune demande n'est formulée contre elle ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que la SCI KANYS est une Société Civile Immobilière dont monsieur SOSSAH Francis est associé ;

Or, des pièces du dossier, il ne ressort pas la preuve d'un engagement personnel pris par ce dernier et qui pourrait justifier qu'il soit tenu personnellement au paiement des arriérés de loyer réclamés par la demanderesse en même temps que la société dont il est associé ;

En effet, le fait pour lui de recevoir les correspondances adressées à cette dernière ou de payer les loyers par elle dus, ne peut constituer la preuve d'un tel engagement, pouvant justifier sa condamnation solidaire avec ladite SCI ;

En conséquence, il y a lieu, de faire droit à cette demande de monsieur SOSSAH Francis et de le mettre hors de cause dans la présente procédure ;

Sur la demande en paiement de loyers

La demanderesse sollicite la condamnation de la SCI KANYS à lui payer la somme de quarante-trois millions de francs (43.00.000F) CFA à titre de reliquat des loyers échus et impayés de septembre 2015 à mai 2018, après déduction des paiements partiels effectués par le preneur et des loyers à échoir jusqu'à ce jour, à raison de 2.500.000F FCFA le loyer mensuel;

La défenderesse s'y oppose au motif qu'elle ne doit aucun loyer, s'acquittant du nouveau loyer mensuel d'un million cinq cent mille de francs (1.500.000F) CFA fixé d'accord parties sur une période de trente-huit (38) mois, en raison des travaux de réhabilitation de la villa ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *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.* » ;

En outre, l'article 133 alinéa 1 du même acte uniforme précise que: « *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 essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant que les parties sont liées par un contrat de bail dont le loyer a été fixé à la somme de 2.5.0.000F CFA par mois ;

En outre, les parties se sont accordées pour reconnaître qu'en raison des travaux de réhabilitation de la villa envisagés par la défenderesse, la bailleuse a consenti à une réduction du loyer mensuel à 1.500.000F CFA à compter du mois de janvier 2016 ;

Il est également constant comme ressortant tant des débats que des pièces du dossier que les travaux projetés n'ont connu aucun début d'exécution, la défenderesse estimant d'une part que les pluies diluviennes constituent un obstacle à leur exécution et d'autre part, qu'elle dispose d'un délai de 38 mois à compter de janvier 2016 pour les réaliser;

Or, le tribunal constate qu'à ce jour, soit trente-trois (33) mois passés, lesdits travaux n'ont pas démarré ;

Il s'ensuit que l'accord de la bailleuse pour la diminution du prix du loyer mensuel de 2.500.000 F CFA à 1.500.000 F CFA, a été soumis, d'accord parties à la condition de la réalisation des travaux de réhabilitation de la villa louée par la SCI KANYS dans un délais de trente-huit mois ;

N'ayant ni exécuté cet engagement de réhabilitation de l'immeuble ni commencé à l'exécuter par le démarrage des travaux projetés, la défenderesse est mal venue à se prévaloir de réduction de loyer convenue;

Etant ainsi tenue au paiement d'un loyer mensuel de 2.500.000F CFA, sur la période de septembre 2015 à mai 2018, soit 33 mois, le loyer du par la SCI KANYS est d'un montant de 82.500.000F CFA ;

La demanderesse ayant sollicité les loyers échus à ce jour, il convient d'ajouter à cette somme, les loyers de juin et de juillet 2018, d'un montant de 5.000.000 F CFA ;

Il s'ensuit que les loyers dus par la SCI KANYS de septembre 2015 à

juillet 2018 est égale à la somme de 87.500.000F CFA, de laquelle il faut déduire celle de 55.785.000 F CFA que la demanderesse reconnaît avoir reçu en paiement partiel;

Ainsi, en définitive, il y a lieu de dire que les loyers arriérés de loyers dus par la SCI KANYS sont d'un montant de trente et un millions sept cent quinze mille francs (31.715.000 F) CFA ;

La demanderesse estime qu'il faut ajouter à ce montant la somme de 16.285.000 FCFA au titre du décompte d'entrée, que la défenderesse conteste ;

Des pièces du dossier, notamment des documents intitulés « situation villa NGUESSAN » dont l'un date du 14 mai 2018 et l'autre non daté reçu le 07 juillet 2018 par le cabinet ACA, il ressort que le montant indiqué au titre du décompte d'entrée varie entre 14.785.000F CFA et 16.285.000F CFA ;

En outre, aucun élément du dossier ne permet de connaître la base de calcul de ce décompte d'entre réclamé par la demanderesse ;

Dans ces conditions, à défaut de preuve des éléments constitutifs d'un tel décompte, il y a lieu de dire que la demanderesse est mal venue à réclamer la somme de 16.285.000 FCFA à ce titre ;

De tout ce qui précède, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame N'GUESSAN A. Elisabeth Marie Constance partiellement fondé et de condamner la Société Civile Immobilière KANYS dite SCI KANYS à lui payer la somme de trente et un millions sept cent quinze mille francs (31.715.000 F) CFA à titre de loyers échus et impayés de septembre 2015 à juillet 2018, tout en la déboutant du surplus de cette demande;

Sur l'exécution provisoire

Madame N'GUESSAN A. Elisabeth Marie Constance sollicite l'exécution provisoire de la présente décision ;

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 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 autres cas présentant un caractère d'extrême urgence» ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre à la demanderesse de jouir de ses loyers ;

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

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de madame N'GUESSAN A. Elisabeth Marie Constance ;

Dit madame N'GUESSAN A. Elisabeth Marie Constance partiellement fondée en son action ;

Met monsieur SOSSAH Francis hors de cause ;

Condamne la Société Civile Immobilière KANYS SCI KANYS dite SCI KANYS à lui payer la somme de trente et un millions sept cent quinze mille francs (31.715.000 F) CFA à titre de reliquats de loyers échus et impayés de septembre 2015 à juillet 2018 ;

La déboute du surplus de ses demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne la Société Civile Immobilière KANYS dite SCI KANYS aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

[Handwritten signatures and initials]
475725
9
475725

15% x 31.715.000 = 475725

ENREGISTRE AU PATEAU
Le... 17 NOV 2018
REGISTRE A.J. Vol...
N°... Bord...
DEBET : quatre cent quinze mille sept cent
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



08/11/2018

D.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PATEAU

REGISTRE...
RECU : quatre mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

M 00 28

LE PRESTATAIRE ET DU TITULAIRE
LE CHET DU DOMAINE DE
REÇU : Dix huit mille francs
REGISTRE A. V. N. N. N. N. N.
REGISTRE AU PLATEAU
D.F. : 18.000 francs

Handwritten notes:
M. ...
M. ...
M. ...

REGISTRE AU PLATEAU
REGISTRE A. V. N. N. N. N. N.
DEBET :
M. ...
REGISTRE A. V. N. N. N. N. N.
REGISTRE AU PLATEAU