30 000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2312/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 25/07/2018

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MALIKA (SCI MALIKA)

(SCPA LEX WAYS)

C/

LA SOCIETE NOUVELLE D'IMPORTATION ET DE PIECES AUTOMOBILES dite SN-SIPA

DECISION CONTRADICTOIRE

Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par la défenderesse ;

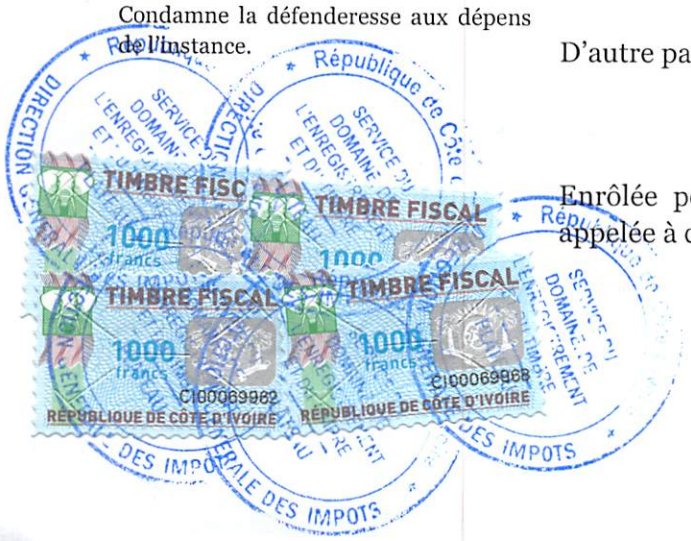
Déclare recevable l'action de la Société Civile Immobilière MALIKA dite SCI MALIKA;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la Société Nouvelle d'Importation et de Pièces Automobiles dite SN-SIPA à lui payer la somme de cinq millions deux cent mille francs(5.200.000F) CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Déboute la Société Civile Immobilière MALIKA dite SCI MALIKA du surplus de ses demandes;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.



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 :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

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

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

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

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MALIKA en abrégé **SCI MALIKA,** au capital de 5.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan Marcory zone 4, boulevard valery giscard d'estaing, immeuble Karine Plaza, 11 BP 2414 Abidjan 10, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur JABER MOHAMED, Administrateur statutaire ;
Lesquels font élection de domicile à la **SCPA LEX WAYS**, avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody II Plateaux, villa river forest, 101 rue J 41, Tel : 22 52 60 77 / 22 41 29 72;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE NOUVELLE D'IMPORTATION ET DE PIECES AUTOMOBILES en abrégé **SN-SIPA,** Société à Responsabilité Limité au capital de 25.000.000 FCFA, inscrit au Registre du Commerce et de Crédit Mobilier sous le numéro le numéro CI-ABJ-2010-B-6800, dont le siège social à Abidjan Marcory, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur BRANGER LUDOVIC, Gérant, demeurant en cette qualité au siège de ladite société ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 juin 2018, la cause a été appelée à cette date;

31 10 18

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT N'GUESSAN OLGA et renvoyée pour être mise en délibéré au 18 juillet 2018 ;
La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture N° 964/2018;

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 ;
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 en date du 19 juin 2018, la Société Civile Immobilière MALIKA dite SCI MALIKA a fait servir assignation à la Société Nouvelle d'Importation et de Pièces Automobiles dite SN-SIPA d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 27 juin 2018 aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bin fondée ;

-Condamner la défenderesse à lui payer les sommes de Cinq millions deux cent mille francs (5.200.000 F) CFA à titre d'arrières d'indemnité d'occupation et de deux millions cinq cent mille francs (2.5.000.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts;

Au soutien de son action, la SCI MALIKA expose que le 1er juillet 2014, elle a signé avec la Société Nouvelle d'Importation et de Pièces Automobiles dite SN-SIPA, un contrat de bail à usage commercial portant sur un entrepôt sis à Marcory Zone 4 en face de CALIVOIRE, pour une durée d'un an, pour y loger ses bureaux et y exercer ses activités commerciales ;

Elle ajoute que le loyer a connu diverses augmentations, passant progressivement de 1.800.000 F CFA à 2.200.000 F CFA à la date du 28 décembre 2017;

Elle explique que la société SN-SIPA qui a consenti à cette augmentation de loyers, ayant manqué à son obligation essentielle consistant au paiement régulier des loyers, elle a sollicité et a obtenu de la juridiction présidentielle du Tribunal de commerce d'Abidjan, l'ordonnance N°498/2017 du 21 mars 2017, ordonnant l'expulsion de

celle-ci des lieux loués tant de sa personne de ses biens que de tout occupant de son chef;

Elle fait savoir qu'alors qu'elle s'apprêtait à exécuter cette décision, la SN SIPA a interjeté appel contre l'ordonnance et a obtenu sa clémence pour demeurer dans les locaux en attendant que la Cour d'appel vide sa saisine, tout en s'engageant à payer une indemnité d'occupation correspondant au montant du loyer ;

Toutefois, poursuit-elle, cet autre accord n'a pas non plus été respecté dans la mesure où cette indemnité n'est pas régulièrement payée ;

Elle souligne qu'en décembre 2017, la Cour d'Appel d'Abidjan, vidant sa saisine, a confirmé l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions et la défenderesse s'étant engagée, par correspondance du 17 avril 2018, à libérer les lieux le 15 mai 2018, elle lui en a donné acte sans toutefois oublier de réclamer paiement du reliquat des indemnités d'occupation qui s'élèvent à la somme de 8.800.000 F CFA ;

Elle relève que le 30 avril 2018 et le 24 mai 2018, la SN-SIPA a reconnu ne devoir que la somme de 5.200.000 F CFA qu'elle n'a cependant pas payé jusqu'à ce qu'elle libère les lieux, mettant ainsi en péril le recouvrement de sa créance d'arriérés d'indemnités d'occupation ;

Elle précise que pis, elle fait preuve de mauvaise foi puisque sciemment, elle a émis à son ordre, des chèques, qui présentés à l'encaissement, sont revenus impayés ;

Estimant que cette situation lui cause un réel préjudice, elle sollicite que le tribunal condamne la société SN-SIPA, à lui payer la somme de deux millions cinq cent mille (2.500.000) F CFA à titre de dommages et intérêts, en plus des arriérés d'indemnité d'occupation sus indiqués ;

En réplique, la Société Nouvelle d'Importation et de Pièces Automobiles dite SN-SIPA soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'action de la demanderesse pour défaut de tentative de règlement amiable préalable au motif que celle-ci n'a entrepris aucune diligence dans ce sens en violation de l'articles 5 nouveau de la loi organique n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Subsidiairement, elle fait valoir qu'elle ne doit pas d'indemnité d'occupation à la SCI Malika, puisqu'une telle indemnité vise à réparer un préjudice consécutif à une faute délictuelle ou contractuelle, alors qu'elle n'a commis aucune faute;

Elle indique qu'elle est liée à la demanderesse par un contrat de bail à usage professionnel qui a été rompu et remplacé par un nouveau contrat de bail, de sorte qu'il ne peut lui être réclamé une quelconque indemnité d'occupation mais des loyers;

Elle fait également noter que la SCI MALIKA ne faisant pas la preuve du préjudice qu'elle prétend avoir subi de son fait, elle est mal venue à solliciter sa condamnation à lui payer des dommages-intérêts ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La Société Nouvelle d'Importation et de Pièces Automobiles dite SN-SIPA a comparu et a même fait valoir ses moyens de défense ;
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°01011/2016 du 08 décembre 2016, « *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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, la SCI MALIKA sollicite la condamnation de la SN-SIPA à lui payer la somme totale de 7.700.000F CFA ;

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

Sur la recevabilité de l'action

Sur l'exception d'irrecevabilité d l'action

La SN-SIPA prétend que l'action de la SCI MALIKA est irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable au motif qu'elle n'a entrepris aucune diligence dans ce sens;

Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi organique n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement

des juridictions de commerce : « *la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation* »

En outre, l'article 41 dernier alinéa de la même loi dispose que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il résulte de ces dispositions légales que la saisine du tribunal de commerce est soumise à une condition préalable de tentative de règlement amiable par les parties, sous peine d'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que par courrier du 23 mai 2018, la SCI MALIKA, en réponse à une correspondance à elle adressée par la SN-SIPA le 30 avril 2018, a réclamé l'indemnité d'occupation des mois de février à mai 2018, d'un montant de 8.800.000F CFA ;

Il est également constant que suivant une correspondance du 05 juin 2018, faisant suite à une précédente du 24 mai 2018 dans laquelle la défenderesse a reconnu ne devoir que la somme de 5.200.00 F CFA, la demanderesse lui a demandé de respecter sa promesse de paiement de ce montant dans un délai de huit jours ;

Il est non moins constant que bien qu'ayant reçu ledit courrier, la défenderesse n'y a pas donné de suite, jusqu'à ce que par exploit du 19 juin 2018, soit deux semaines plus tard, la demanderesse l'assigne en paiement dudit montant;

Il ressort donc des échanges de courriers sus indiqués que les parties ont tenté un règlement négocié du litige les opposant et n'y sont pas parvenues ;

Dans ces conditions, le tribunal constate que ladite tentative de règlement amiable a été initiée préalablement à sa saisine, il y a lieu, en application des textes précités, de rejeter l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par la Société Nouvelle d'Importation et de Pièces Automobiles dite SN-SIPA et de déclarer l'action de la SCI MALIKA recevable dans la mesure où elle a été introduite dans les forme et délai légaux;

AU FOND

Sur la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

La SCI MALIKA estime qu'après la décision d'expulsion rendue par le

juge des référés du tribunal de céans et confirmée par la cour d'appel d'Abidjan, le preneur qui a demeuré dans les lieux loués durant quatre (04) mois soit de février à mai 2018, doit lui payer une indemnité d'occupation convenue à cinq millions deux cent mille francs (5.200.000F) CFA;

La défenderesse s'y oppose au motif que sa présence dans les lieux se justifie par un nouveau contrat de bail de sorte que ce sont des loyers qu'elle reste devoir, surtout qu'elle n'a commis aucune faute pouvant fonder l'indemnité sollicitée par sa bailleresse;

Aux termes de l'article 115 alinéa de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: *« A l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.»* ;

Il ressort de ce texte que le preneur qui n'a pas droit au renouvellement du bail et qui se maintient dans les lieux loués à l'expiration dudit bail, est tenu de payer au bailleur une somme équivalant au loyer fixé par le contrat de bail ;

En l'espèce, des pièces du dossier, il ressort que par ordonnance N°498/2017 du 21 mars 2017 rendue par la juridiction présidentielle du Tribunal de commerce d'Abidjan, confirmée par l'arrêt n°556 du 05 décembre 2017, le contrat de bail liant les parties a été résilié et la SN-SIPA expulsée des lieux loués ;

Il est également constant que la SN-SIPA a continué d'occuper le local donné à bail après ladite résiliation, de février à mai 2018 de sorte qu'elle est tenue de payer au bailleur, conformément au texte précité, une indemnité d'occupation correspondant au loyer mensuel passé à 2.200.000F CFA depuis le 1er janvier 2017 tel que cela ressort du courrier du 30 décembre 2016 versé aux débats ;

En outre, il s'établit des correspondances en dates des 23 mai et 05 juin 2018 sus indiquées, qu'alors que la SCI MALIKA réclamait la somme de 8.800.000F CFA correspondant aux indemnités des mois de février à mai 2018, elle a consenti à percevoir à ce titre, la somme de 5.200.000F CFA reconnue par la SN-SIPA ;

Or, des pièces du dossier, il n'apparait pas que cette dernière ait payé à la demanderesse, ce montant qu'elle reconnait pourtant devoir ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce chef de demande de la SCI MALIKA bien fondé et de condamner la Société Nouvelle

d'Importation et de Pièces Automobiles dite SN-SIPA à lui payer le montant sus indiqué à titre d'indemnité d'occupation de février à mai 2018;

Sur les dommages intérêts

La SCI MALIKA sollicite la condamnation de la SN-SIPA à lui payer la somme de 2.500.000F CFA à titre de dommages intérêts ;

L'article 1147 du code civil dispose que : « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au payement 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 ne peut être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* » ;

La réparation ainsi sollicitée est donc soumise à la triple condition de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il est constant que l'occupation des lieux loués par la SN-SIPA après la résiliation du bail la liant à la SCI MALIKA sans paiement de l'indemnité d'occupation convenue constitue une faute contractuelle ;

Toutefois, des pièces du dossier, il ne ressort pas la preuve du préjudice que la SCI MALIKA prétend avoir subi du fait de cette faute ;

En conséquence, les conditions de la responsabilité contractuelle de la SN-SIPA n'étant pas réunies en l'espèce, il y a lieu de dire ce chef de demande de la SCI MALIKA mal fondée et de le rejeter ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant à l'instance, elle doit en supporter les dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action soulevée par la défenderesse ;

Déclare recevable l'action de la Société Civile Immobilière MALIKA dite SCI MALIKA;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la Société Nouvelle d'Importation et de Pièces Automobiles dite SN-SIPA à lui payer la somme de cinq millions deux cent mille francs (5.200.000F) CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Déboute la Société Civile Immobilière MALIKA dite SCI MALIKA du surplus de ses demandes;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

Direction Générale des Impôts
Direction Régionale Abidjan Nord III
Recette
PC 8017
Recette des Revenus Divers du Domaine du Plateau
Recette Principale Abidjan Nord III

78000

1,5 % x 5200000 = 78000
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 08 OCT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 115 F° 57
N° 1624 Bord 517/01
DEBET : Soixante-dix-huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre

N° 0093 1727

1,5 % x 5200000 = 78000
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 24 OCT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 115 F° 82
N° 1728 Bord 517/01
REÇU : Soixante-dix-huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre