Affaire 863 du 06 08 18

RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°005/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU 07/03/2018

LA SOCIETE MQASH SARL
(MAITRE N'ZI JEAN-CLAUDE)

CONTRE

1/ MADAME DIOLORI ADE LYLIANE

2/ LA SOCIETE IMMOBILIERE CONSEIL COTE D'IVOIRE DITE IMCCI SARL
(SCPA PAUL KOUASSI ET ASSOCIES)

DECISION CONTRADICTOIRE

Rejette l'exception d'incompétence soulevée par les défenderesses ;

Se déclare compétent pour connaître des demandes nées de l'exécution de tous les contrats conclus par les parties ;

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par les défenderesses ;

Déclare la société MQASH SARL recevable en son action;

L'y dit partiellement fondée ;

Met la société IMCCI hors de cause dans la présente procédure ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Condamne madame DIOLORI ADE LYLIANE à lui payer les sommes suivantes :

- 4.987.000 FCFA au titre de la restitution de la caution, des avances de loyers, des frais d'enregistrements et les différents frais locatifs payés ;
- 1.200.000 FCFA au titre du préjudice financier ;
- 500.000 FCFA au titre du préjudice moral ;

Déboute la demanderesse du surplus de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse madame DIOLORI ADE LYLIANE aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 MARS 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 07 Mars 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI, Président;

Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT et BERET DOSSA ADONIS, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître BAH Stéphanie**, Greffier;

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

LA SOCIETE MQASH SARL, au capital d'un million (1.000.000) fcfa, RCCM N° CI-ABJ-2016-B-5137, sise à Abidjan quartier Mermoz-lot 29 A ilot 3, 25 BP 800 Abidjan 25, téléphone 22 44 05 13, représentée par sa Gérante madame NADINE EBELLE KOTTO.
Ayant pour conseil le cabinet de Maître N'ZI JEAN-CLAUDE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant cocody riviera golf, les Elias 2, immeuble Agave, 2ème étage, porte N° 2222, BP 646 Cidex, Abidjan COTE D'IVOIRE, téléphone 22 43 50 72 ;

Demanderesse;

D'une Part

ET

MADAME DIOLORI ADE LYLIANE, née le 06/04/1971 à Divo, de nationalité Ivoirienne, Pharmacienne, propriétaire immobilier, domiciliée à Angré 7ème tranche, laquelle pour les présentes a élu domicile en l'étude de la SCPA PAUL KOUASSI ET ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant cocody cité Val doyen, rue de la banque mondiale près du jardin public, villa N°85, 08 BP 1679 Abidjan 08, téléphone 22 44 02 16 ;

2/ LA SOCIETE IMMOBILERE CONSEIL COTE D'IVOIRE DITE IMCCI ASRL, au capital de 3.000.000fcfa, RCCM N° CI-ABJ-185112, compte contribuable N° 9507911 Z, sise à Abidjan rue

04 du 18 ou

des jardins villa duplex lot 4 ilot 199, deux plateaux, téléphone : 22 41 08 33/35, laquelle pour les présentes a élu domicile en l'étude de la SCPA PAUL KOUASSI ET ASSOCIES, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant cocody cité Val doyen, rue de la banque mondiale près du jardin public, villa N°85, 08 BP 1679 Abidjan 08, téléphone 22 44 02 16 ;

Défenderesses;

D'autre Part ;

Enrôlée pour l'audience du 04/01/2018, l'affaire a été appelée et renvoyée à l'audience du 10/01/2018 devant la troisième chambre B pour attribution ;
Une mise en état a alors été ordonnée et confiée au Juge KOKOGNY SEKA et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 14/02/2018 ;
La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°165/2018;

A l'audience du 14/02/2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 07/03/2018;

Advenue cette date, 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 d'huissier en date du 26 décembre 2017, **la société MQASH SARL** a fait servir assignation à madame **DIOLORI ADE LYLIANE** et à la société Immobilière Conseil Côte d'ivoire dite **IMCCI SARL**, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 04 Janvier 2018 aux fins de s'entendre :

- Prononcer la résolution du bail les liant;
- condamner solidairement à lui payer la somme totale de 24.814.000 FCFA dont :
    - 4.267.000 FCFA au titre des avances de loyers et frais annexes ;

- 360.000 FCFA au titre des frais supplémentaires d'enregistrement ;
- 14.000.000 FCFA au titre des frais des travaux de réhabilitation ;
- 2.187.000 FCFA au titre du préjudice financier ;
- 4.000.000 FCFA au titre du préjudice moral ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir;
- condamner en outre aux dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse expose qu'elle a conclu le 21 avril 2017 avec la société IMCCI SARL, agence immobilière agissant au nom et pour le compte de madame DIOLORI ADE LYLIANE, la bailleresse, un contrat de bail à usage d'habitation d'une durée de cinq (05) ans pour loger sa gérante, madame Nadine Ebelle KOTTO ;

Elle indique que ledit contrat porte sur une villa de cinq (05) pièces sise à Abidjan-Cocody, quartier Vallons, lot 1635, ilot 156 moyennant un loyer mensuel de 1.200.000 FCFA ;

Elle relève que le local loué comportant certaines imperfections, elle s'est engagée à effectuer certains travaux tandis que les gros œuvres tels que la réhabilitation de la dalle incombaient à la bailleresse;

Elle fait remarquer que la prise d'effet du contrat étant fixée au 1er juin 2017 après la réalisation des travaux, elle s'est rendue compte à la faveur de la saison des pluies courant mai 2017, que la bailleresse n'a pas exécuté sa part des travaux consistant à rénover l'étanchéité ;

Elle précise qu'après un constat contradictoire des infiltrations d'eau et de l'humidité dans la maison, elle a convenu avec les défenderesses de reporter la prise d'effet du contrat au 1er août 2017 pour leur permettre d'exécuter lesdits travaux ;

Elle avance que pour avoir engagé de multiples frais pour la réparation des locaux, elle a finalement décidé d'en faire son siège social de sorte qu'en accord avec les défenderesses, leur bail à usage d'habitation a été transformé en bail à usage professionnel le 19 septembre 2017 ;

Elle fait observer que la bailleresse et la société IMCCI n'ont pas correctement réalisé les travaux d'étanchéité de sorte que le local est jusque-là impropre à l'habitation ;

Elle soutient que la mise en demeure du 27 octobre 2017, servie aux défenderesses d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail n'a pas été suivie ;

Elle sollicite que le tribunal réponde favorablement à ses prétentions susmentionnées ;

Les défenderesses plaident *in limine litis* l'incompétence du tribunal de céans pour le bail du 21 avril 2017 en ce qu'il est à usage d'habitation ;

Elles soulèvent l'irrecevabilité de l'action en résolution judiciaire fondée sur l'article 1184 du code civil aux motifs que le fondement juridique est non seulement inexact mais la seule action reconnue dans cette hypothèse par l'article 133 de l'acte uniforme du traité OHADA portant sur le droit commercial général est la résiliation et non la résolution ;

Elles indiquent en outre que l'action est irrecevable à l'égard de la société IMCCI en raison de sa qualité de mandataire de madame DIOLORI ADE LYLIANE ;

Elles précisent que la société IMCCI étant tierce au contrat suivant l'article 1165 du code civil, elle doit selon elles, être mise hors de cause ;

Elles expliquent que dans son exploit de mise en demeure et d'interpellation du 27 octobre 2017, la demanderesse a précisé que les travaux réalisés sont sans engagement de remboursement du bailleur de sorte qu'elle doit être déboutée de ce chef de demande ;

Elles estiment que les autres restitutions sollicitées ont été effectuées avant la transformation du bail à usage d'habitation en celui d'usage professionnel de sorte que le tribunal de ce siège est incompétent pour en connaître ;

Résistant aux répliques des défenderesses, la demanderesse a conclu que si son action en résolution ne devrait pas aboutir, elle sollicite subsidiairement la résiliation de leur bail sur le fondement de l'article 133 de l'acte uniforme précité ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les défenderesses ont conclu ; il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard ;

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 (25.000.000) 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 (25.000.000) de francs CFA» ;

En l'espèce, la demande est en partie indéterminée ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la compétence du Tribunal de Commerce

Les défenderesses plaident l'incompétence du Tribunal de céans pour ce qui concerne les demandes relatives au contrat du 21 avril 2017 aux motifs que ledit contrat est un bail à usage d'habitation qui ne présente aucun caractère commercial ;

L'article 9 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : *« les juridictions de commerce connaissent :*
- des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général ;
- des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;
- des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'acte Uniforme relatif au droit commercial

général. Toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;
- des procédures collectives d'apurement du passif ;
- plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;
- des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce. » ;

L'article 3 de ladite loi précise : « *La compétence des juridictions de commerce est déterminée par la présente loi et éventuellement par les lois spéciales* » ;

En l'espèce, il ressort du contrat de bail produit au dossier que les parties sont liées par un bail à usage d'habitation ;

Toutefois, la demanderesse étant une société commerciale par la forme, le contrat de bail qu'elle conclut pour faire habiter sa gérante, est fait pour les besoins de son commerce de sorte que cet acte mixte est commercial pour ladite société, rendant ainsi compétent le tribunal de ce siège ;

Il sied dès lors, de rejeter cette exception d'incompétence et se déclarer compétent à connaître de la présente affaire ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du fondement juridique inexact

Les défenderesses soulèvent l'irrecevabilité de l'action aux motifs que la demanderesse a sollicité la résolution en s'appuyant sur les dispositions de l'article 1184 du code civil alors que l'action idoine est la résiliation telle que règlementée par l'article 133 de l'acte uniforme susvisé ;

Le tribunal constate toutefois que le moyen soulevé est un argument de fond et non une fin de non-recevoir ;

Il sied dès lors de le rejeter comme mal fondé ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de la qualité de mandataire de la société IMCCI

Les défenderesses plaident l'irrecevabilité de l'action à l'égard de la société IMCCI aux motifs qu'elle a agi en qualité de mandataire ;

Le tribunal relève également dans cette demande que les défenderesses plaident une question de fond liée à la mise hors de cause du mandataire ;

Cet autre moyen ne constituant pas une fin de non-recevoir, il convient de le rejeter et de dire que l'action de la demanderesse est recevable comme conforme aux prescriptions légales de forme et de délai ;

AU FOND

Sur la mise hors de cause de la société IMCCI

La demanderesse sollicite la condamnation solidaire de la société IMCCI avec madame DIOLORI ADE LYLIANE à lui payer la somme totale de 24.814.000 FCFA représentant la restitution de divers frais ainsi que des dommages et intérêts;

Il n'est point contesté comme résultant des pièces du dossier que la société IMCCI a agi en qualité de mandataire au nom et pour le compte de la bailleresse, madame DIOLORI ADE LYLIANE ;

Or, aux termes de l'article 1998 du code civil : « *Le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné.*
Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement. » ;

Il ressort de ces dispositions qu'à l'égard des tiers, le mandataire n'engage sa responsabilité contractuelle qu'exceptionnellement, notamment en cas de faute personnelle puisque la représentation établit un lien direct entre le tiers et le mandant au nom et pour le compte duquel ledit mandataire agit ;

En l'espèce, la demanderesse ne relève pas de manière non équivoque une éventuelle faute personnelle à l'encontre de la société IMCCI, laquelle s'est comportée dans les différents actes comme mandataire de madame DIOLORI ADE LYLIANE ;

Il convient dès lors, de dire que la responsabilité civile contractuelle de la société IMCCI n'est pas engagée dans la présente procédure de sorte qu'il sied de la mettre hors de cause;

Sur la résolution du contrat de bail

La demanderesse sollicite la résolution du contrat de bail la liant à la bailleresse aux motifs que celle-ci n'exécute pas son obligation consistant à mettre le local dans un état d'habitabilité ;

Elle fonde son action sur l'article 1184 du code civil ;

Or, s'agissant d'une inexécution d'une clause et condition du bail à usage professionnel, le texte approprié est l'article 133 alinéa 1 de l'acte uniforme du traité OHADA suscité ainsi libellé : « *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...* » ;

Le traité OHADA ayant une valeur supranationale suivant les dispositions pertinentes de son article 10, le texte applicable en l'espèce, est l'article 133 susmentionné et non l'article 1184 du code civil qui prévoit la résolution ;

Il convient dès lors, de rejeter cette action pour fondement juridique inapproprié ;

Sur la résiliation du bail

La demanderesse sollicite subsidiairement la résiliation du bail pour les mêmes motifs que ceux susindiqués ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général suscité dispose : « *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.*
La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.
A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.
Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit.
La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;

En l'espèce, il est constant que le local loué n'a pu être occupé par la demanderesse du fait des infiltrations d'eau dans le mur résultant des imperfections de l'étanchéité ;

Il est acquis qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressée à la bailleresse le 27 octobre 2017 par la demanderesse, elle ne s'est pas exécutée;

Dans ces conditions, il convient conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du bail liant les parties ;

Sur la restitution de la caution, des avances de loyers et les différents frais locatifs

La demanderesse sollicite la condamnation de la bailleresse à lui restituer les sommes de 4.627.000 FCFA et 360.000 FCFA représentant les avances de loyers, la caution et les frais d'enregistrement payés à l'occasion de la formation du contrat de bail ;

Il n'est point contesté que le local loué est impropre à l'usage du fait de la bailleresse qui n'a pas assuré une bonne exécution des travaux d'étanchéité ;

Il sied dès lors d'ordonner la restitution des fonds perçus en échange de la jouissance dudit bien en condamnant madame DIOLORI ADE LYLIANE à payer la somme de 4.987.000 FCFA à la demanderesse ;

Sur la restitution des frais des travaux effectués

La demanderesse sollicite la condamnation de la bailleresse à lui payer la somme de 14.000.000 FCFA au titre du remboursement des frais des travaux réalisés ;

La défenderesse soutient que la réalisation desdits travaux, n'est pas sujette à un quelconque remboursement ;

La demanderesse ne fournit pas la preuve que les parties ont convenu d'un remboursement ;

Elle a d'ailleurs exprimé dans son exploit de mise en demeure en date du 27 octobre 2017 que lesdits travaux effectués avec le consentement de la bailleresse, étaient sans engagement de remboursement ;

Il sied en conséquence de rejeter cette demande comme mal fondée ;

Sur la demande en dommages et intérêts pour préjudice financier

La demanderesse sollicite la condamnation de la bailleresse à lui payer la somme de 2.187.000 FCFA en remboursement de ses factures de l'Hôtel SOFITEL où sa gérante a séjourné par la faute de la bailleresse ;

Il est constant qu'à la date de prise d'effet du contrat fixée au 1er juin 2017, le local n'a pu être effectivement occupé par la faute de la bailleresse ;

S'il est exact que cette situation a contraint la gérante de la société MQASH à se loger à ses frais, le tribunal constate qu'elle avait la possibilité de recourir aux services d'une hôtellerie offrant des coûts raisonnables ;

Il suit en conséquence que les frais réclamés sont excessifs de sorte qu'il convient de les ramener au montant d'un mois de loyer et de condamner madame DIOLORI ADE LYLIANE à payer la somme de 1.200.000 FCFA à la demanderesse au titre du préjudice financier ;

Sur la demande en dommages et intérêts pour préjudice moral

La demanderesse sollicite la condamnation de la bailleresse à lui payer la somme de 4.000.000 FCFA au titre du préjudice moral ;

Il n'est pas contesté que la société MQASH a espéré plusieurs mois durant, se loger dans le local appartenant à madame DIOLORI ADE LYLIANE ;

Il est évident que, faute de réhabilitation adéquate, ledit local n'a pu être occupé par la défenderesse, qui pourtant s'est acquittée de toutes les charges locatives ;

Il suit que la résiliation subséquente du contrat cause inévitablement à la demanderesse un préjudice moral, qui mérite réparation ;

Toutefois, le tribunal constate que le montant de 4.000.000 FCFA réclamé est excessif ;

Il est loisible de ramener ledit montant à une proportion raisonnable en le fixant à 500.000 FCFA et de condamner madame DIOLORI ADE LYLIANE à lui payer ladite somme ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Toutefois, le Tribunal constate qu'elle ne justifie pas ladite demande;

Il convient en conséquence de rejeter ce chef de demande comme mal fondé ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe en l'instance ; il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Rejette l'exception d'incompétence soulevée par les défenderesses ;

Se déclare compétent pour connaître des demandes nées de l'exécution de tous les contrats conclus par les parties ;

Rejette les fins de non-recevoir soulevées par les défenderesses ;

Déclare la société MQASH SARL recevable en son action;

L'y dit partiellement fondée ;

Met la société IMCCI hors de cause dans la présente procédure ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Condamne madame DIOLORI ADE LYLIANE à lui payer les sommes suivantes :

- 4.987.000 FCFA au titre de la restitution de la caution, des avances de loyers, des frais d'enregistrements et les différents frais locatifs payés ;
- 1.200.000 FCFA au titre du préjudice financier ;
- 500.000 FCFA au titre du préjudice moral ;

Déboute la demanderesse du surplus de ses prétentions ;

Condamne la défenderesse madame DIOLORI ADE LYLIANE aux dépens ;

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

N°:0028268

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

O.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 22 MARS 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 24
N° 497 Bord. 17590
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre