TA/YD/CJ

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 1313/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

du 12/07/2018

Affaire :

Monsieur COHEN HARON

(SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN et Associés)

Contre

TETRA TECH DPK

(La SCPA KABA & Associés)

DECISION :

Contradictoire

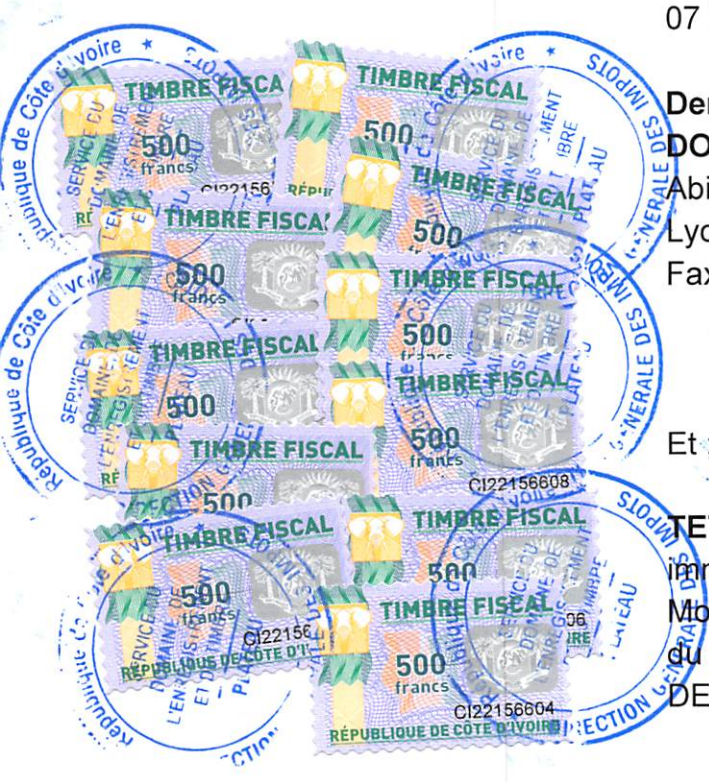
Rejette l'exception d'incompétence soulevée ;

Reçoit monsieur COHEN HARON en son action principale et la société TETRA TECK DKP en sa demande reconventionnelle ;

Les y dit tous deux mal fondés ;

Les en déboute ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés pour moitié par chacune des parties.



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du jeudi douze juillet de l'an deux mil dix-huit tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE Aminata épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Madame KOFFI PETUNIA, Messieurs KOFFI YAO, DAGO ISIDORE, DOSSO IBRAHIMA, TRAZIE BI VANIE EVARISTE et **DICOH BALAMINE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **COULIBALY DRAMANE THOMAS**, Greffier ;

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

Monsieur COHEN HARON, né le 06 mai 1946 à Fès au Maroc, de nationalité Française, Economiste, demeurant à Abidjan, quartier Zone 4, 06 BP 6755 Abidjan 06, Tél : 07 07 73 55, Email : cohenri2000@yahoo.fr ;

Demandeur, représenté par **la SCPA NAMBEYA-DOGBEMIN & Associés, Avocats à la Cour**, sise à Abidjan-Cocody, Avenue MERMOZ, villa n°326, en face du Lycée International Jean MERMOZ, Tél : 22 44 44 02 / Fax : 22 44 45 68, E.mail : cabinetnd01@gmail.com ;

D'une part ;

Et ;

TETRA TECH DPK, succursale en Côte d'Ivoire, immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2014-B-25679 du 05 février 2014 de ASSOCIATES RURAL DEVELOPPEMENT (ARD) Inc, société de droit américain

immatriculée au Registre de Commerce de l'Etat du Vermont (USA) sous le numéro V-23838-0, ayant son siège social sis à George Burrill, 362 Main Street, Burlington, Vermont 05401 (USA), sise à Abidjan-II Plateaux Vallons, 06 BP 1301 Abidjan 06, Tél : 22 41 70 80/Fax : 22 41 71 14, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur DANIEL DOBROVOLJEC, Cogérant, demeurant audit siège ;

Défenderesse, représentée par **la SCPA KABA & Associés**, sise à Abidjan-Cocody Ambassades – Avenue Booker Washington – 2ème ruelle à droite après l'Immeuble Ariane, Villa N°500, 01 BP 4297 Abidjan 01, Tél : (225) 22 48 54 88 / 22 48 54 89 / Fax : 22 48 61 43 / E-mail : kabaeassocies@yahoo.fr ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 12 avril 2018, l'affaire a été appelée puis une mise en état a été ordonnée, confiée au juge KOUASSI Amenan épouse DJINPHIE et la cause renvoyée à l'audience publique du 17 mai 2018 ; Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°637/18 du 11 mai 2018 ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré au 07 juin 2018, lequel délibéré a été rabattu et la cause renvoyée au 14 juin 2016 pour production des mandats spéciaux des conseils ;

A cette audience, l'affaire a encore été renvoyée au 28 juin 2018 pour le demandeur ;

A cette dernière évocation, la cause, en état d'être jugée, a été mise en délibéré au 12 juillet 2018 ;

Advenue cette audience, le tribunal a vidé son délibéré en rendant un jugement comme suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 29 mars 2018, monsieur COHEN HARON a assigné la société TETRA TECK DKP à comparaître le 12 avril 2018 devant le Tribunal de Commerce de ce siège à l'effet de s'entendre :

- condamner la société TETRA TECK DKP à lui payer la somme de 33.310.000 FCFA pour toutes causes de préjudices confondues ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant appel ou opposition ;

- condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur COHEN HARON expose que le 1er juillet 2013, il a conclu avec la société TETRA TECK DKP un contrat de bail à durée déterminée de deux années courant du 15 juillet 2013 au 14 juillet 2015, renouvelable par tacite reconduction ;

Le 19 juin 2015, les parties signaient deux conventions consistant l'une au renouvellement du bail avec pour nouvelle échéance le 15 juillet 2017 et l'autre en un avenant portant notamment sur le coût du loyer qui passait de 1.800.000 FCFA à 1.908.000 FCFA ;

Il précise que par courrier en date du 13 septembre 2016, il a consenti au preneur une prorogation du terme du contrat qui ne venait à échéance que le 30 avril 2018 ;

Cependant, par courrier en date du 30 août 2016, la société TETRA TECK DKP l'informait de sa volonté de quitter les lieux loués, résiliant ainsi unilatéralement le contrat ;

Monsieur COHEN HARON estime que la résiliation telle qu'intervenue est abusive pour deux raisons principales :

D'abord, le contrat prévoyait que le contrat ne pourrait être renouvelé à l'échéance que suite à la volonté clairement exprimée par l'une ou l'autre des parties de ne plus poursuivre le bail, 60 jours au moins avant le terme convenu ;
Or la résiliation annoncée par le preneur n'a pas tenu compte de ce délai de préavis ;

Ensuite, les parties ont convenu que le contrat ne pourrait être résolu de façon unilatérale qu'en cas de cessation des

activités du preneur indépendamment de sa volonté ou en cas de délocalisation ;

Pourtant, la société TETRA TECK DKP motive la résiliation du bail par le fait que les locaux sont devenus exigus pour ses activités, fait non prévu au contrat comme cause de résiliation unilatérale, encore qu'elle a été autorisée, avant sa décision de quitter les lieux, à entreprendre des activités d'extension des locaux, offre qu'elle a déclinée ;

Monsieur COHEN HARON prétend qu'en résiliant unilatéralement le contrat au mépris de la volonté des parties, la société TETRA TECK DKP a commis une faute de laquelle est née pour lui un préjudice ;

Il sollicite en conséquence la somme de 14.310.000 FCFA à titre d'indemnité compensatrice des loyers à percevoir jusqu'au terme du contrat, celle de 11.000.000 FCFA pour grave violation des termes du contrat et 8.000.000 FCFA pour rupture abusive du bail renouvelé ;

Réagissant aux moyens de la société TETRA TECK DKP, monsieur COHEN HARON relève que les articles 24 et 32 du contrat de bail lui donnent le choix entre les juridictions étatiques et la juridiction arbitrale selon que le litige est susceptible ou non d'être soumis à l'arbitrage ;

Ainsi, le tribunal de commerce est compétent pour connaître du présent litige ;

Au fond, il indique qu'il n'a jamais donné son accord pour la résiliation du contrat et que son désaccord est clairement formulé dans le courrier du 30 septembre 2016 ;

Sur la demande reconventionnelle, il estime que les travaux de réfection des locaux ont englouti le montant du dépôt de garantie de sorte que cette demande doit être rejetée ;

La société TETRA TECK DKP résiste aux prétentions de monsieur COHEN HARON et soulève l'incompétence du Tribunal de Commerce d'Abidjan pour connaître du présent litige au profit de la juridiction arbitrale prévue par l'article 24 du contrat de bail liant les parties ;

En effet, cet article est une clause compromissoire prévoyant que les litiges entre les parties seraient soumis à l'arbitrage et non aux juridictions étatiques ;

Au fond, elle fait valoir que par courrier en date du 30 août 2016 elle informait son bailleur de sa décision de déménager des locaux objet du bail liant les parties et

indiqué qu'elle quitterait les lieux définitivement le 31 octobre 2016, et ce, pour tenir compte du préavis contractuel de 60 jours ;

Initialement opposée à son départ, monsieur COHEN HARON a fini par l'accepter à condition qu'elle règle les loyers des mois de novembre 2016, décembre 2016 et janvier 2017 ;

Il l'a même invitée par courrier en date du 27 octobre 2016, à supprimer tous les agencements et à procéder à un nettoyage complet de la villa afin de lui permettre de commencer les travaux de remise en état dans la propriété ;

Dans ces conditions, soutient la société TETRA TECK DKP, la rupture du contrat de bail est intervenue de façon amiable et non pas de façon unilatérale comme le prétend le défendeur surtout qu'elle a réglé les loyers des mois de novembre 2016, décembre 2016 et janvier 2017 pour un montant de 5.724.000 FCFA conformément au souhait formulé par le bailleur ;

Monsieur COHEN HARON ne peut donc plus valablement réclamer le paiement de loyers de février 2017 à juillet 2017 ;

En outre, aucune faute ne peut lui être imputée, si bien qu'il ne peut lui être réclamé des dommages intérêts, ce d'autant moins que le bailleur, qui a déjà reloué le local, ne peut justifier d'aucun préjudice ;

La société TETRA TECK DKP sollicite, en conséquence, que monsieur COHEN HARON soit débouté de toutes ses prétentions comme étant mal fondées ;

Elle formule par ailleurs une demande reconventionnelle tendant à la restitution de la somme de 5.400.000 FCFA qu'elle a versée au bailleur au titre du dépôt de garantie ;

Elle précise que monsieur COHEN HARON ne rapporte pas la preuve des dépenses qu'il prétend avoir effectuées pour la remise en état des locaux et dont le montant aurait excédé la somme de 5.400.000 FCFA réclamée ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a conclu et fait valoir ses moyens ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement ;

Sur le taux de ressort

Aux termes 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, l'intérêt du litige excède la somme de 25.000.000 FCFA ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur l'exception d'incompétence

La défenderesse excipe de l'incompétence du Tribunal de Commerce d'Abidjan en se fondant sur une clause compromissoire prévue au contrat liant les parties ;

L'article 13 alinéa 1 à 3 de l'acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage dispose : « *Lorsqu'un litige, dont un Tribunal arbitral est saisi en vertu d'une convention arbitrale, est porté devant une juridiction étatique, celle-ci doit, si l'une des parties en fait la demande, se déclarer incompétente. Si le tribunal arbitral n'est pas encore saisi, la juridiction étatique doit également se déclarer incompétente à moins que la convention d'arbitrage ne soit manifestement nulle. En tout état de cause, la juridiction étatique ne peut relever d'office son incompétence* » ;

Il s'ensuit qu'en présence d'une convention d'arbitrage invoquée par l'une au moins des parties en litige, la juridiction étatique doit se déclarer incompétente ;

Toutefois, il est de principe qu'une clause compromissoire pathologique ne peut trouver application ;

Une clause est dite pathologique quand elle est équivoque :

- quant à la volonté des parties de se soumettre à l'arbitrage ;

- dans l'identification de l'institution arbitrale compétente ;

- quant à la certitude de la renonciation à la juridiction étatique.

En l'espèce, l'article 24 du contrat de bail liant les parties stipule : « *au cas où le bailleur et le preneur n'arrivent pas à obtenir un règlement à l'amiable, ils consentent à soumettre tous cas à un arbitrage final et contraignant. Tous litiges sujets à l'arbitrage dans le cadre du bail seront résolus par arbitrage à Abidjan, Côte d'Ivoire, en conformité avec les règles de l'International Arbitration Association. Les juges-arbitres siégeant à cette cour se conformeront aux termes du bail pour résoudre les litiges qui leurs sont soumis (...).*
Au cours de l'arbitrage ou de la procédure judiciaire, le preneur et le bailleur devront se conformer aux termes et conditions du bail » ;

L'article 32 du même contrat indique in fine que « *par dérogation à l'article 32, il est précisé qu'en cas de litige, le tribunal d'Abidjan sera seul compétent* » ;

Il résulte de la lecture combinée de ces articles que les parties n'ont pas renoncé au recours aux juridictions étatiques au profit de la juridiction arbitrale, mais qu'elles se sont données la latitude, selon leur bon vouloir, de saisir soit le juge étatique, soit la juridiction arbitrale ;

La clause compromissoire invoquée par la défenderesse pour solliciter le déclinatoire de compétence de la juridiction de céans est donc pathologique et ne peut trouver application ;

Il sied, en conséquence, de rejeter l'exception d'incompétence soulevée et de se déclarer compétent ;

<u>Sur la recevabilité de l'action principale et de la demande reconventionnelle</u>

L'action a été initiée dans le respect des prescriptions légales de forme et de délai ;

Il y a lieu de la recevoir ;

La demande reconventionnelle en remboursement du dépôt de garantie est connexe à l'action principale et lui sert de moyen de défense ;

Il y a lieu de la recevoir également ;

Au fond

Sur les demandes en paiement

Monsieur COHEN HARON sollicite la condamnation de la société TETRA TECK DKP à lui payer la somme totale de 33.310.000 FCFA à titre de dommages-intérêts à raison de :

- 14.310.000 correspondant aux loyers dus sur la période du contrat restant à courir ;
- 11.000.000 FCFA pour violation grave des termes contractuels ;
- 8.000.000 FCFA pour rupture abusive du contrat de bail renouvelé ;

Aux termes de l'article 1147 du code civil « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu au paiement 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 lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.* » ;

La mise en œuvre de la responsabilité contractuelle nécessite la réunion de trois conditions cumulatives, notamment la faute, le préjudice et le lien de causalité entre ces deux éléments ;

Le demandeur prétend que la défenderesse a commis une faute en rompant, unilatéralement et avant terme, le contrat de bail sans que les conditions d'une résiliation unilatérale telles que convenues par les parties soient réunies ;

Il résulte des pièces du dossier notamment du contrat de bail et ses avenants et des échanges de correspondances entre les parties qu'alors que le bail courait jusqu'au 14 juillet 2017, la société TETRA TECK DKP a, suivant courrier en date du 30 août 2016, notifié à son bailleur son intention de libérer les lieux loués au plus tard le 31 octobre 2016 ;

Par l'entremise de l'agence immobilière en charge de la gestion de l'immeuble, ce dernier s'y est opposé par courrier en date du 30 septembre 2016 avant d'adresser à la défenderesse un autre courrier en date du 27 octobre 2016 dont la teneur suit :

« (...) Toutefois, suite à votre entrevue avec notre gestionnaire le 24 octobre 2016, nous avons transmis aux propriétaires vos propositions d'une sortie amiable comme vous le souhaitiez.
Les propriétaires considèrent la réunion du 24 octobre 2016 comme un rendez-vous pour échanger des informations et faire des propositions concrètes, mais pas comme une acceptation de votre départ selon vos conditions ;

Enfin, pour un départ à l'amiable les propriétaires seraient prêts à un règlement de la facture transmise, représentant les mois de loyer de novembre-décembre 2016 et janvier 2017, période qui leur permettrait de chercher un nouveau locataire.
Notre service commercial se chargera d'afficher une pancarte dès la réception du présent courrier.
Nous vous prions également de supprimer tous les agencements et procéder à un nettoyage complet de la villa afin de nous permettre de commencer les travaux de remise en état dans la propreté.
En vous souhaitant bonne réception, recevez, monsieur, nos cordiales salutations » ;

Il s'en infère que monsieur COHEN HARON a soumis son acceptation de la résiliation unilatérale du contrat à deux conditions tendant l'une au paiement des loyers des mois de novembre 2017, décembre 2017 et janvier 2018 et l'autre à la suppression des agencements et au nettoyage complet de la villa ;

La société TETRA TECK DKP, conformément au souhait de son bailleur, lui a payé la somme de 5.724.000 FCFA représentant les loyers réclamés par chèque N°0221789 tiré sur la NSIA BANQUE et a supprimé tous les agencements, ce qui a permis la relocation du local à un tiers ;

L'article 1179 du code civil dispose : « *la condition accomplie a un effet rétroactif au jour duquel l'engagement a été contracté. Si le créancier est mort avant l'accomplissement de la condition, ses droits passent à son héritier.* » ;

Il s'en infère que lorsque l'évènement auquel est subordonné la réalisation d'une obligation arrive, ou est accompli, il produit un effet rétroactif au jour où l'engagement a été contracté ;

Les conditions pour une résiliation amiable du bail, posées par le demandeur le 27 octobre 2016, ayant été accomplies, ladite résiliation rétroagit au 27 octobre 2016 ;

Ainsi, depuis le 27 octobre 2016, les parties ont rompu leur relation contractuelle d'un commun accord ;

C'est donc en vain que monsieur COHEN HARON prétend que la société TETRA TECK DKP a rompu unilatéralement le contrat de bail ;

Aucune faute ne peut dès lors être mise à la charge de la défenderesse ;

L'absence de faute entravant la réparation, il y a lieu de débouter monsieur COHEN HARON de toutes ses prétentions comme étant mal fondées ;

Sur la demande reconventionnelle

La société TETRA TECK DKP sollicite, reconventionnellement, la condamnation de monsieur COHEN HARON à lui payer la somme de 5.400.000 FCFA qu'elle lui a versée à titre de provision ;

Dans le cadre d'un bail, la caution ou plus exactement le dépôt de garantie est une somme d'argent versée par le locataire au bailleur afin de garantir la bonne exécution de ses obligations notamment le paiement régulier des loyers ainsi que le règlement des éventuelles réparations ;

Cette somme est remboursable à la fin du contrat de bail, déduction des sommes dues par le locataire, ce que prévoit en l'espèce la convention de parties en son article 18 ;

Les termes du courrier du 27 octobre 2016 ci-dessus reproduits, laissent apparaître que le soin de la remise en état des locaux a été laissé à monsieur COHEN HARON le bailleur ;

Par courrier en date du 28 novembre 2016, ce dernier avertissait la défenderesse que le coût estimatif des travaux de remise en état dépassait largement le montant de son dépôt de garantie sans que celle-ci y émette la moindre réserve ou protestation ;

Elle ne peut, à présent, solliciter la restitution de sa provision alors qu'elle n'a entrepris aucun acte tendant à la remise en état du local qu'elle occupait ;

Il y a lieu de la débouter de sa demande ;

Sur les dépens

Les deux parties succombant, il sied de faire masse des dépens et de dire qu'ils seront supportés pour moitié par chacune ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception d'incompétence soulevée ;

Reçoit monsieur COHEN HARON en son action principale et la société TETRA TECK DKP en sa demande reconventionnelle ;

Les y dit tous deux mal fondés ;

Les en déboute ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés pour moitié par chacune des parties ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
LE PRESIDENT

18 000

N° 00282738

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 13 AOUT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 4 F° 64
N° 1347 Bord. 408/103
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre