

REPUBLICHE DE CÔTE D'IVOIRE
 COUR D'APPEL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN
 TRIBUNAL DE COMMERCE
 D'ABIDJAN

RG N°0216/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU
 10/04/2019

Affaire :

Monsieur OUATTARA ABDOULAYE
 C/

Monsieur SYLLA MAMADOU

**DECISION
 CONTRADICTOIRE**

Déclare nulle et de nul effet la mise demeure du 22 novembre 2018 ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur OUATTARA ABDOULAYE ;

Déclare recevables sa demande en paiement de dommages et intérêts et la demande reconventionnelle de monsieur SYLLA MAMADOU ;

Dit en l'état, monsieur OUATRARA ABDOULAYE mal fondé en sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

L'en débute en l'état ;

Dit la demande reconventionnelle de monsieur SYLLA MAMADOU mal fondé ;

L'en débute ;

Dit la demande d'exécution provisoire sans objet ;

Condamne le demandeur aux dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du dix Avril deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
 Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMEWA EDJIKEME, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître AMALAMAN ANNE-MARIE, Greffier ;

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

Monsieur OUATTARA ABDOULAYE, né le 04 Juillet 1951 à Agnibilékro, de nationalité ivoirienne, comptable, résident aux USA à l'adresse suivante : 421S.Bixel Street APT 303 Los Angeles California 90017, Tel : 310 621 4593, représenté par son fils OUATTARA EL HADJ SALLAYA, né le 19 Mai 1978 à Agnibilékro, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Abobo Hbitat, 14 BP 149 Abidjan 14, Cel : 07 30 86 14 / 05 89 47 72;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

Monsieur SYLLA MAMADOU, commercial, locataire de l'appartement de 04 pièces N° 1429 sis à Abobo-Sogefiha, Rue les Aviculteurs en son domicile;

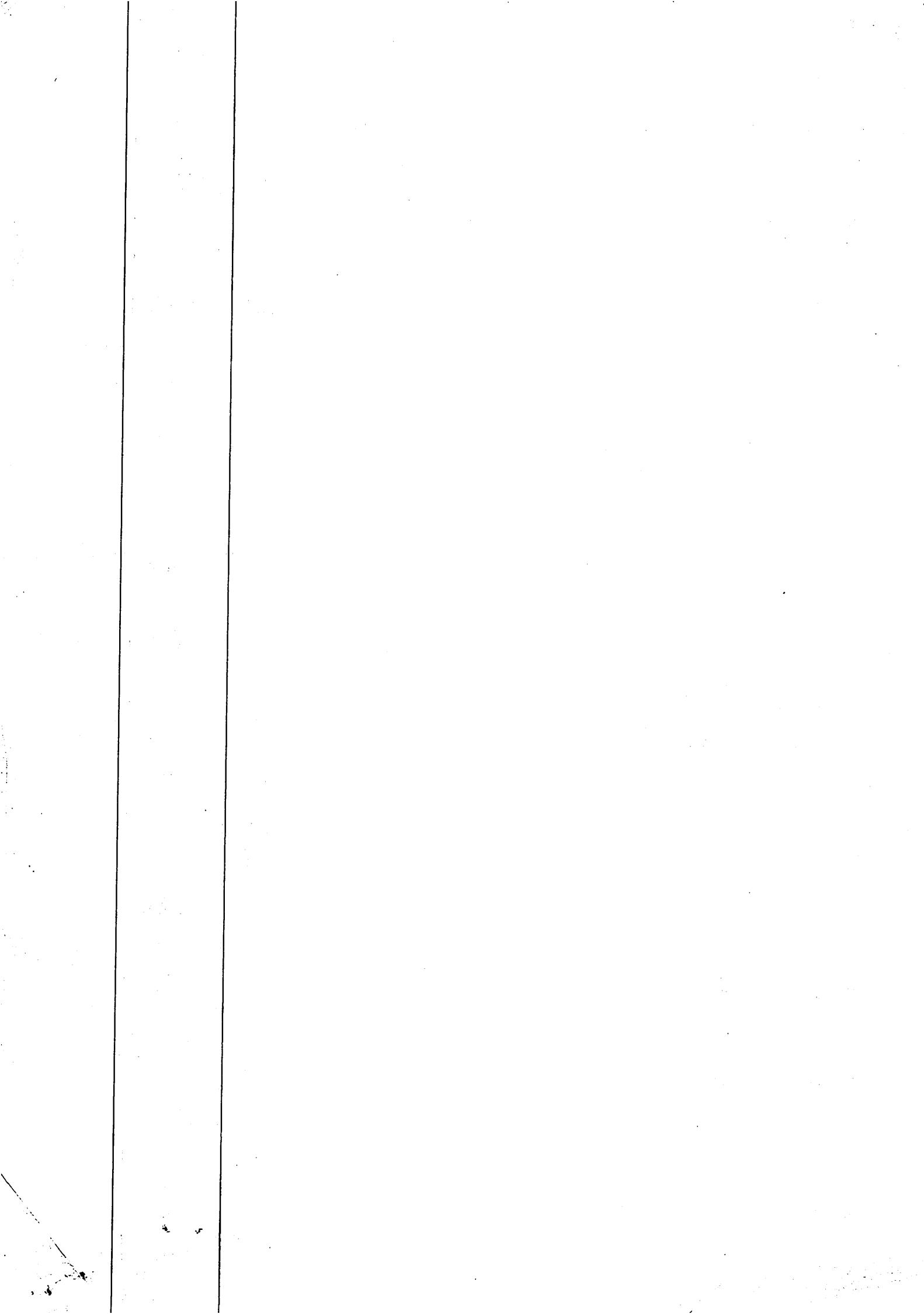
Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du lundi 21 janvier 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 23 janvier 2019 devant la 3^e chambre pour attribution ;

À l'audience du 23 janvier 2019, une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT Olga épouse ZAH et l'affaire a été





renvoyée à l'audience publique du 20 Février 2019 pour être mise en délibéré;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 27 mars 2019 ;

A la date du 27 mars 2019, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 03 Avril 2019 ;

A cette date, le délibéré a été de nouveau prorogé pour décision être rendue le 10 Avril 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL.

Vu les pièces du dossier ;

Oùï 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 08 Janvier 2019, monsieur OUATTARA ABDOULAYE a fait servir assignation à monsieur SYLLA MAMADOU d'avoir à comparaître devant la juridiction Présidentielle du tribunal de céans, le 21 janvier 2019, aux fins d'entendre:

-déclarer son action recevable et l'y dire bien fondé ;

-ordonner l'expulsion de monsieur SYLLA MAMADOU des locaux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

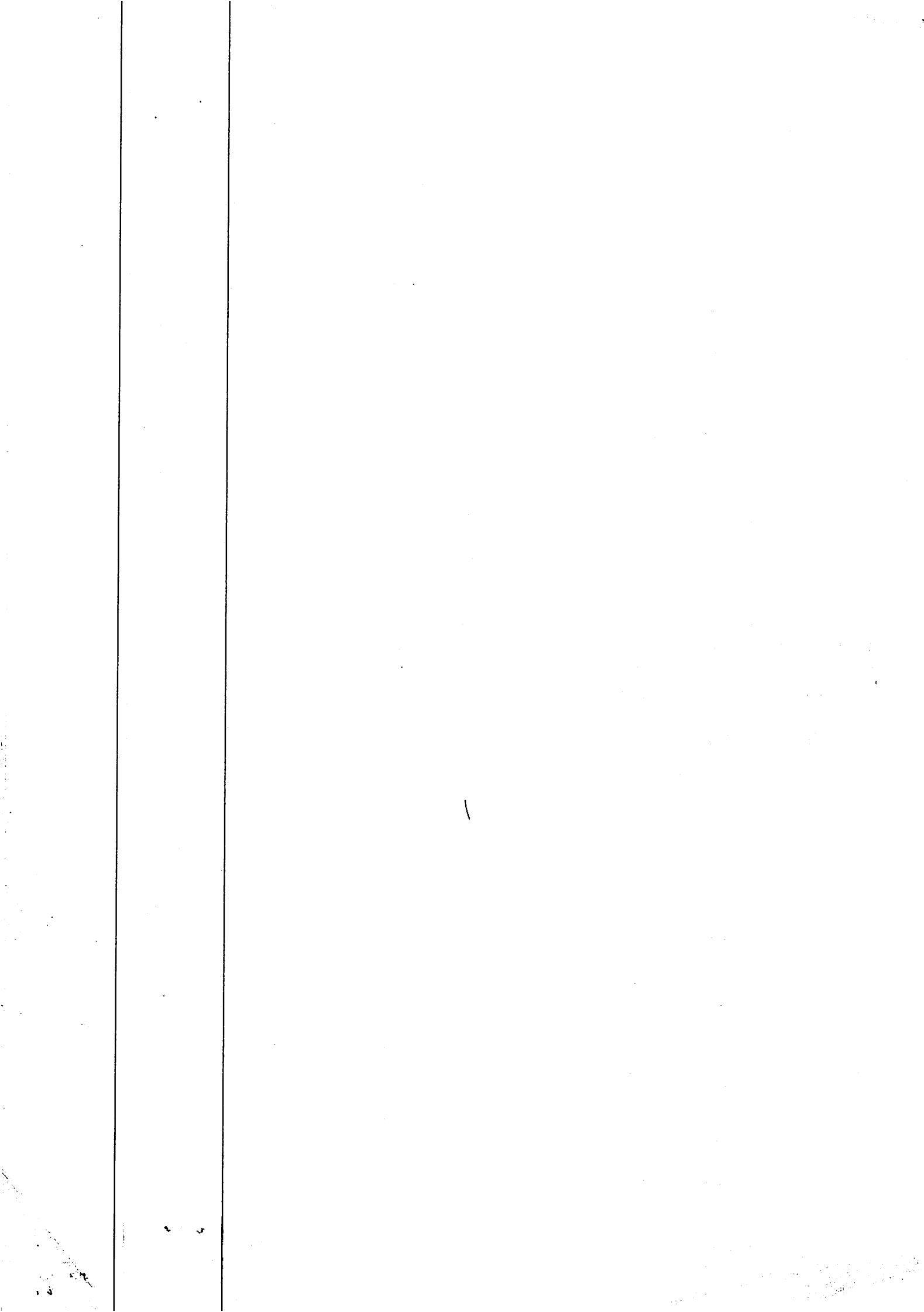
-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner monsieur SYLLA MAMADOU aux dépens ;

Conformément à l'article 229 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'affaire a été renvoyée à la demande des parties devant le juge de céans et poursuivie sans nouvelle assignation ;

Au soutien de son action, monsieur OUATTARA ABDOULAYE expose qu'il a donné en location au défendeur, à usage professionnel un appartement de 04 pièces N°1429 sis à Abobo Sogefiha, moyennant un loyer mensuel de 130.000 FCFA ;

Il ajoute que celui-ci ne s'acquitte pas de ses loyers de sorte qu'il



reste lui devoir la somme de 1.070.000 FCFA, au titre des loyers échus et impayés de la période de mai 2018 à décembre 2018, en plus d'un reliquat de 30.000 FCFA ;

Il poursuit que cette situation lui crée un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser ;

En outre, il précise qu'au moment d'entrer dans le local, il a demandé au défendeur de lui verser l'équivalent d'un an de loyer, soit la somme de 1.300.000 FCFA, au titre de la caution et de l'avance, au fin d'effectuer les travaux de réhabilitation du local ;

Toutefois, poursuit-t-il, ce dernier qui a payé seulement 1.040.000 FCFA, tout en lui faisant la promesse de solder le reliquat au fur et à mesure de l'avancement des travaux n'a pas respecté son engagement ;

Il indique que le défendeur a été informé qu'il partagerait les compteurs d'eau et d'électricité avec un autre locataire, cependant, il a toujours refusé de payer les factures, occasionnant ainsi des coupures d'eau et d'électricité ;

Pour toutes ces raisons, il prie le tribunal d'ordonner la résiliation du bail, l'expulsion de monsieur SYLLA MAMADOU du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer des dommages et intérêts ;

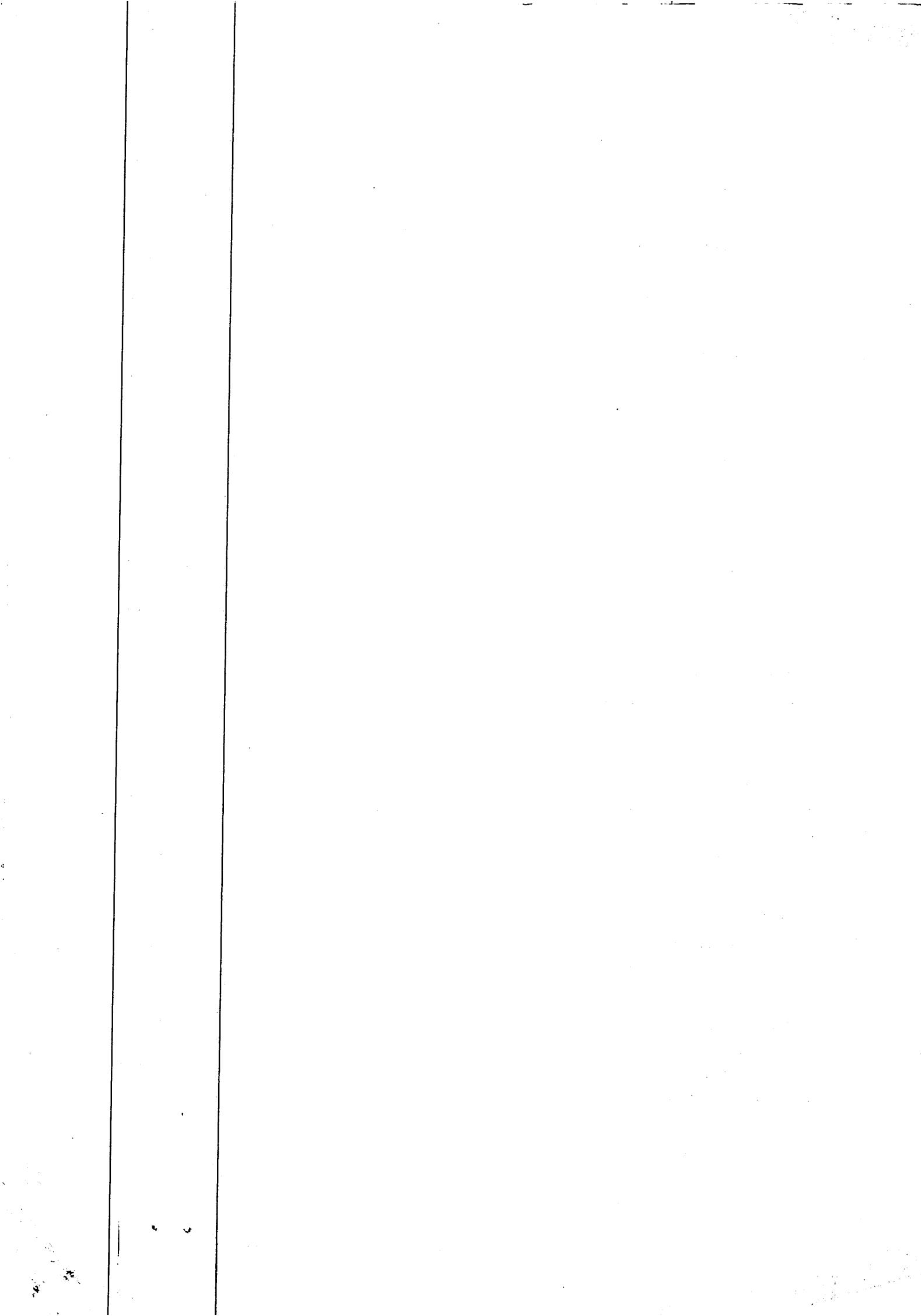
En réplique, le défendeur soutient qu'avant d'occuper le local, les parties ont procédé à un état des lieux contradictoire ;

Il ajoute que, vu la vétusté du local, il a remis, le 19 mars 2017, à monsieur OUATTARA ABDOULAYE, la somme de 1.170.000 F CFA, correspondant à 4 mois de caution et 5 mois d'avance pour effectuer les travaux nécessaires et lui livrer le local en bon état d'occupation le 05 avril 2017 ;

Toutefois jusqu'à fin avril 2017, les travaux de réhabilitation n'étaient pas encore achevés, aussi, a-t-il décidé de s'installer dans le local et de commencer son activité pendant que lesdits travaux se poursuivaient ;

Il prétend qu'ayant épuisé les 06 mois de loyers d'avance, il s'est acquitté des loyers de novembre 2017 et décembre 2017 et a interpellé le bailleur sur les travaux de remises en état qui n'avaient toujours pas été achevés ;

Celui-ci poursuit-il, l'a autorisé à effectuer les travaux avec les loyers de mars 2018 et avril 2018 ; c'est ainsi dit-il, qu'il a fait réparer la douche et a fait installer l'électricité dans certaines pièces de



l'appartement à hauteur de 200.000 FCFA ;

Il allègue qu'en dépit de leur accord, le bailleur lui a exigé lesdits loyers ;

Il souligne en outre que monsieur OUATTARA ABDOULAYE avait pris l'habitude d'interrompre l'électricité de manière inopinée, ce qui a occasionné des dégâts à son matériel ;

Il poursuit qu'il a alors décidé de libérer le local et a exigé au demandeur de lui restituer sa caution ;

Ainsi fait-t-il remarquer, en réaction, ce dernier depuis le mois d'avril 2018 a privé son local d'électricité, de sorte qu'il ne peut pas exercer son activité professionnelle ;

Aussi, prie-t-il, reconventionnellement le tribunal de condamner monsieur OUATTARA ABDOULAYE à lui restituer la somme de 910.000 FCFA au titre de sa caution et de lui payer 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

Conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a inviter les parties à faire des observations sur l'irrecevabilité des demandes en résiliation et en expulsion pour défaut de mise en demeure qu'il soulève d'office ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SYLLA MAMADOU a fait valoir ses moyens de défense ;

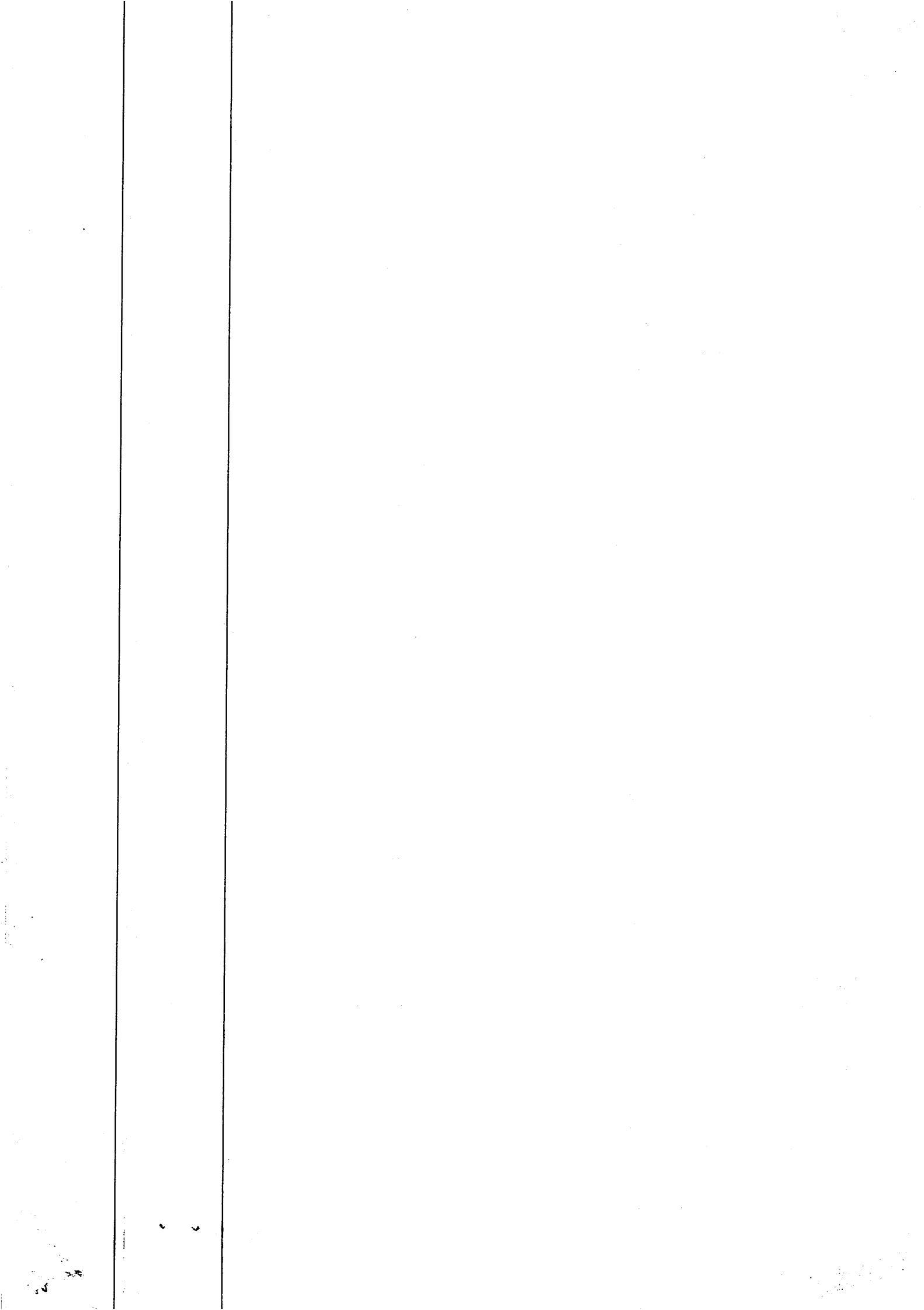
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 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, le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer des dommages et intérêts;



Reconvocationnellement, le défendeur sollicite paiement de la somme de 910.000 FCFA, représentant sa caution et 1.000.000 FCFA au titre des dommages et intérêts ;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité des demandes en résiliation de bail et en expulsion

Le demandeur sollicite la résiliation du bail le liant à monsieur SYLLA MAMADOU et son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *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.» ;

Il résulte de ces dispositions que la demande de résiliation et d'expulsion est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par le texte susvisé à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger et la juridiction compétente peut relever d'office son inobservation;

En l'espèce, de l'analyse de la mise en demeure du 22 novembre 2018, il ressort que ledit exploit ne contient pas la mention d'information au preneur qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai sera saisie aux fins de résiliation du bail et de

l'expulsion, le cas échéant, de sa personne et de tout occupant de son chef;

Or, le défaut d'indication de la juridiction compétente pour connaître de l'action en résiliation du bail et en expulsion est prévue par le texte précité à peine de nullité de ladite mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que la mise en demeure servie au défendeur est nulle ;

De ce qui précède, il s'induit que la demande de résiliation et d'expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et en expulsion, il y a lieu de déclarer ladite action initiée par monsieur OUATTARA ABDOULAYE pour défaut de mise en demeure;

Sur la recevabilité de l'action en paiement et de la demande reconventionnelle

La demande en paiement de monsieur OUATTRARA ABDOULAYE de même que la demande reconventionnelle ont été introduites dans les forme et délai légaux ;

Elles sont donc recevables ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement des dommages et intérêts

Le demandeur prie le tribunal de condamner monsieur SYLLA MAMADOU à lui payer des dommages et intérêts au motif que celui-ci ne s'acquitte pas de ses loyers et que cette situation lui cause un préjudice financier ;

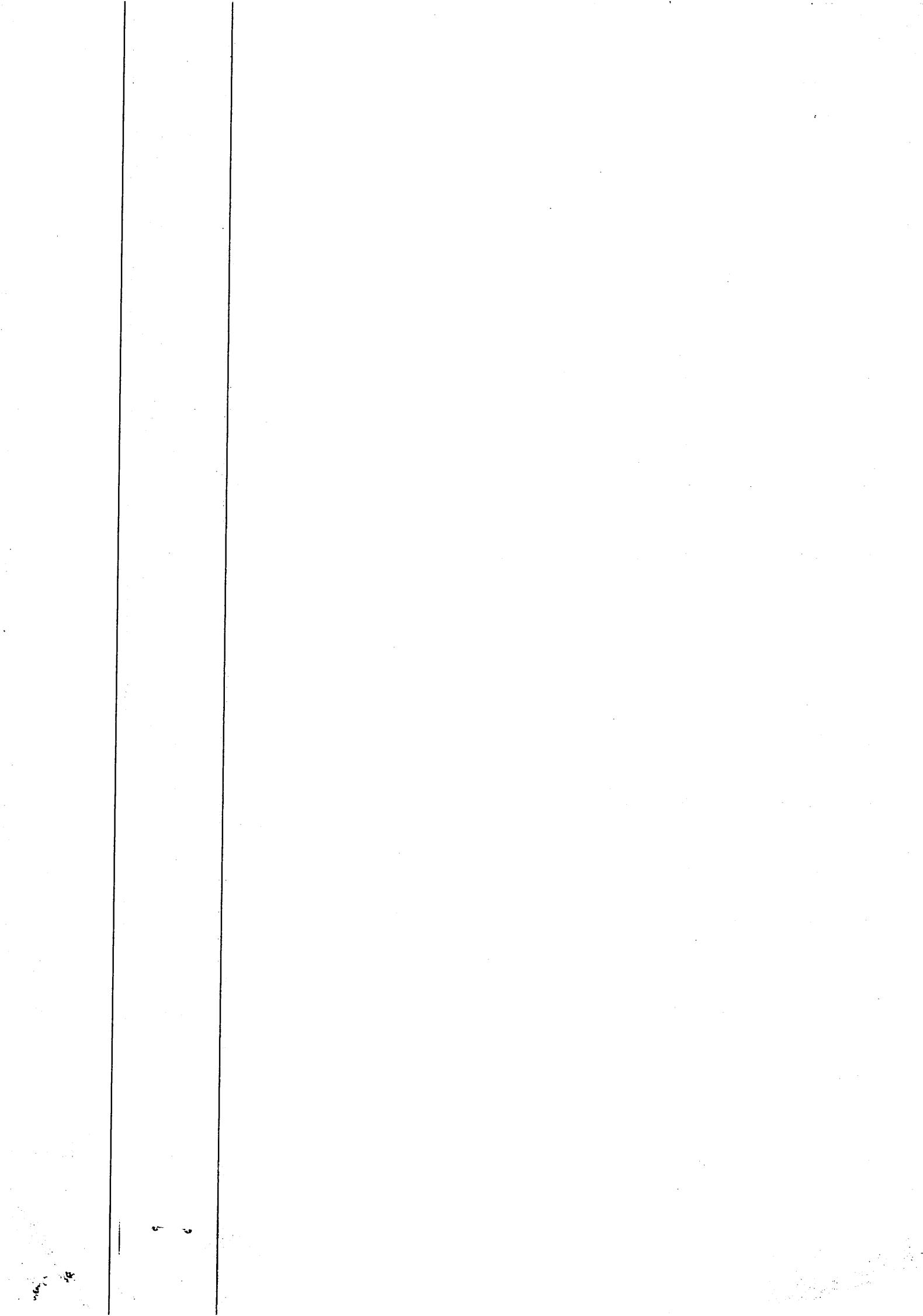
Toutefois, ce dernier n'a pas évalué le montant du préjudice qu'il prétend avoir subi, de sorte que le tribunal ne peut apprécier ladite demande ;

Il y a donc lieu de le déclarer mal fondé en l'état et de le débouter de sa demande en l'état ;

Sur la demande reconventionnelle

Sur la restitution de la caution

Le défendeur prie le tribunal de condamner le demandeur à lui



payer la somme de 910.000 FCA au titre de sa caution ;

Le tribunal rappelle que la caution est une somme d'argent que le preneur d'un local paie au bailleur lors de la conclusion du contrat de bail, pour garantir la bonne exécution de ses obligations contractuelles et qui est entièrement remboursée à la fin du bail, au preneur qui a parfaitement exécuté ses obligations contractuelles ;

En l'espèce, le défendeur occupe toujours le local, objet du bail de sorte que le lien contractuel demeure ;

En conséquence, monsieur SYLLA MAMADOU est mal fondé à réclamer la restitution de sa caution ;

Il y a lieu dans ces conditions de le débouter de sa demande ;

Sur le paiement des dommages et intérêts

Le défendeur demande au tribunal de condamner monsieur OUATTARARA ABDOULAYE à lui payer la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts au motif que ce dernier a pris l'habitude d'interrompre l'électricité de manière inopinée, ce qui a occasionné des dégâts sur son matériel ;

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 peut ne lui être imputée, encore qu'il n'y ait de mauvaise foi de sa part.* » ;

La réparation ainsi sollicitée par le demandeur est 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 ne ressort du dossier aucune pièce, notamment un procès-verbal de constat d'Huissier, qui atteste que le bailleur a interrompu l'électricité dans le local occupé par monsieur SYLLA MAMADOU et que son matériel a été détruit du fait du bailleur ;

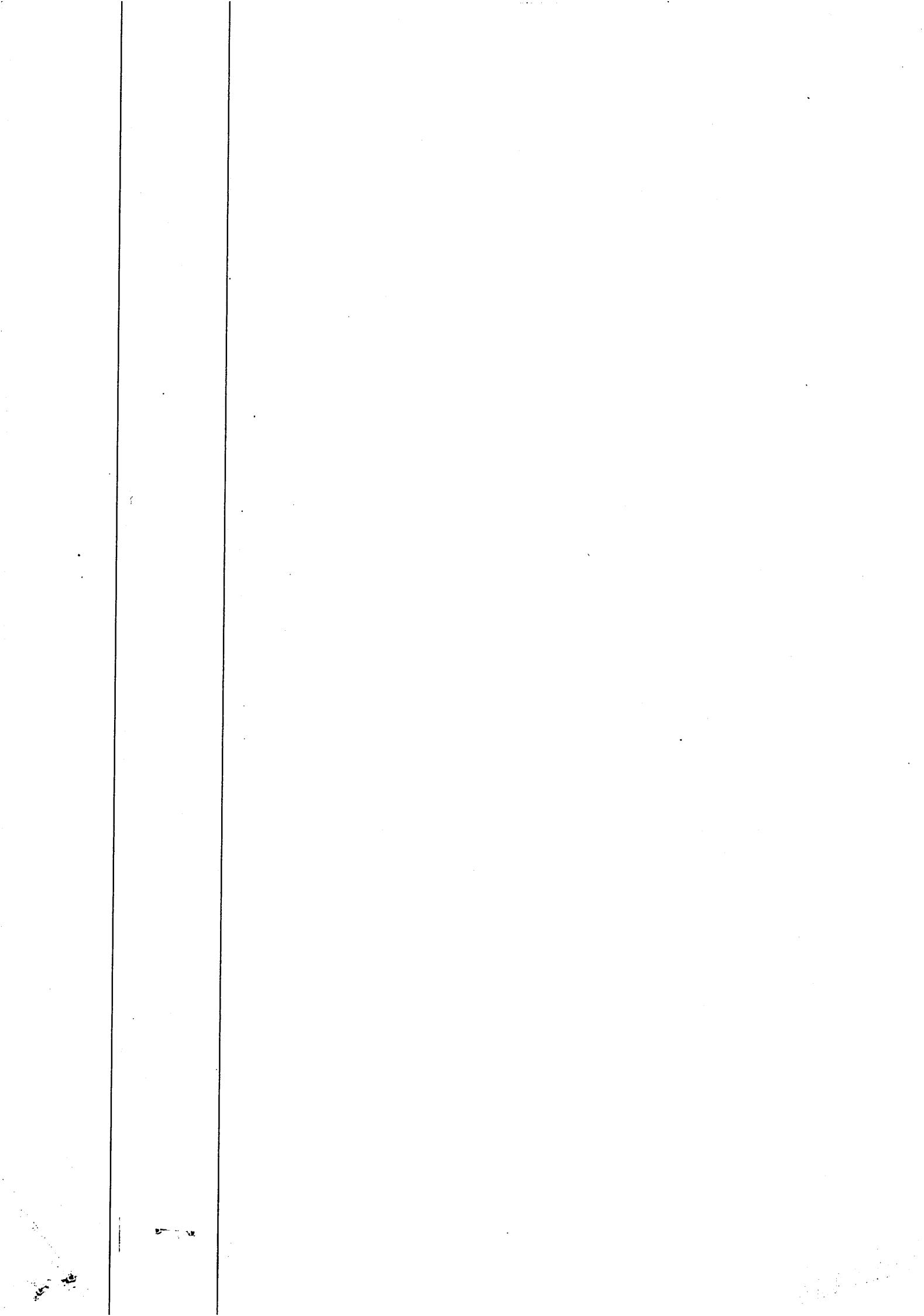
Il s'en induit que ce dernier n'a pas rapporté la preuve d'une faute commise par monsieur OUATTARA ABDOULAYE ;

Les conditions de la responsabilité contractuelle n'étant donc pas réunies, il y a lieu de déclarer monsieur SYLLA MAMADOU mal fondé en sa demande et de l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Toutefois, il a été déclaré mal fondé en l'état en sa demande ;



Il y a donc lieu de dire sa demande sans objet ;

Sur les dépens

Le demandeur succombe à l'instance ;
Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet la mise demeure du 22 novembre 2018 ;

Déclare irrecevable l'action en résiliation de bail et en expulsion de monsieur OUATTARA ABDOULAYE ;

Déclare recevables sa demande en paiement de dommages et intérêts et la demande reconventionnelle de monsieur SYLLA MAMADOU ;

Dit en l'état, monsieur OUATTRARA ABDOULAYE mal fondé en sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

L'en déboute en l'état ;

Dit la demande reconventionnelle de monsieur SYLLA MAMADOU mal fondé ;

L'en déboute ;

Dit la demande d'exécution provisoire sans objet ;

Condamne le demandeur aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°Qc: 00282812

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....14 MAI 2019.....
REGISTRE A.J. Vol. 4 F° 38
N° 790 Bord. 307. 00.22

REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

[Signature]

[Signature]

[Signature]