

TA/NB/KR

REPUBLICHE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3951/2018

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE du  
24/01/2019

Affaire

**La Société WEST AFRICA  
STEEL MANUFACTURY**

(SCPA SORO-SITIONON et  
ASSOCIES)

Contre

Monsieur ZANTOUT  
Mohamed

DECISION :

Contradictoire

Rejette l'exception de communication de pièces soulevée ;

Reçoit la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY en son action principale et Monsieur ZANTOUT MOHAMED en ses demandes reconventionnelles ;

Les y dit chacun partiellement fondés ;

Ordonne à Monsieur

ZANTOUT MOHAMED de restituer les biens appartenant à la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY qu'il détient par devers lui en dehors de ceux donnés en gage pour la

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique du jeudi vingt-quatre janvier deux mil dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Madame GALE MARIA épouse DADJE et Messieurs N'GUESSAN BODO JOAN CYRILLE, DICOH BALAMINE DAGO ISIDORE, N'GUESSAN GILBERT, DOSSO IBRAHIMA, Assesseurs ;

Assisté de Maître N'ZAKIRIE PAULE EMILIE épouse EKLOU, Greffier ;

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

**La Société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY**, Société à Responsabilité Limité, au capital de 10.000.000 F, dont le siège social est sis à Abidjan-Treichville, Zone 3 ; rue des Foreurs, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit d'Abidjan sous le numéro CI-ABJ 2014-B-14568, Tel : 06 00 06 66, 26 BP 1153 Abidjan 26, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur CHEN Youllang, Gérant, domicilié, audit siège social ;

Demanderesse, représentée par **LA SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS (SCPA SORO-SITIONON et ASSOCIES)**, Avocat près de la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-Cocody –Angré 7eme Tranche, Résidence B.Y.D.N, 1<sup>er</sup> Etage, Appt B2, 04 BP 2883 Abidjan 04, Tel : 22 01 51 04 ;

d'une part ;

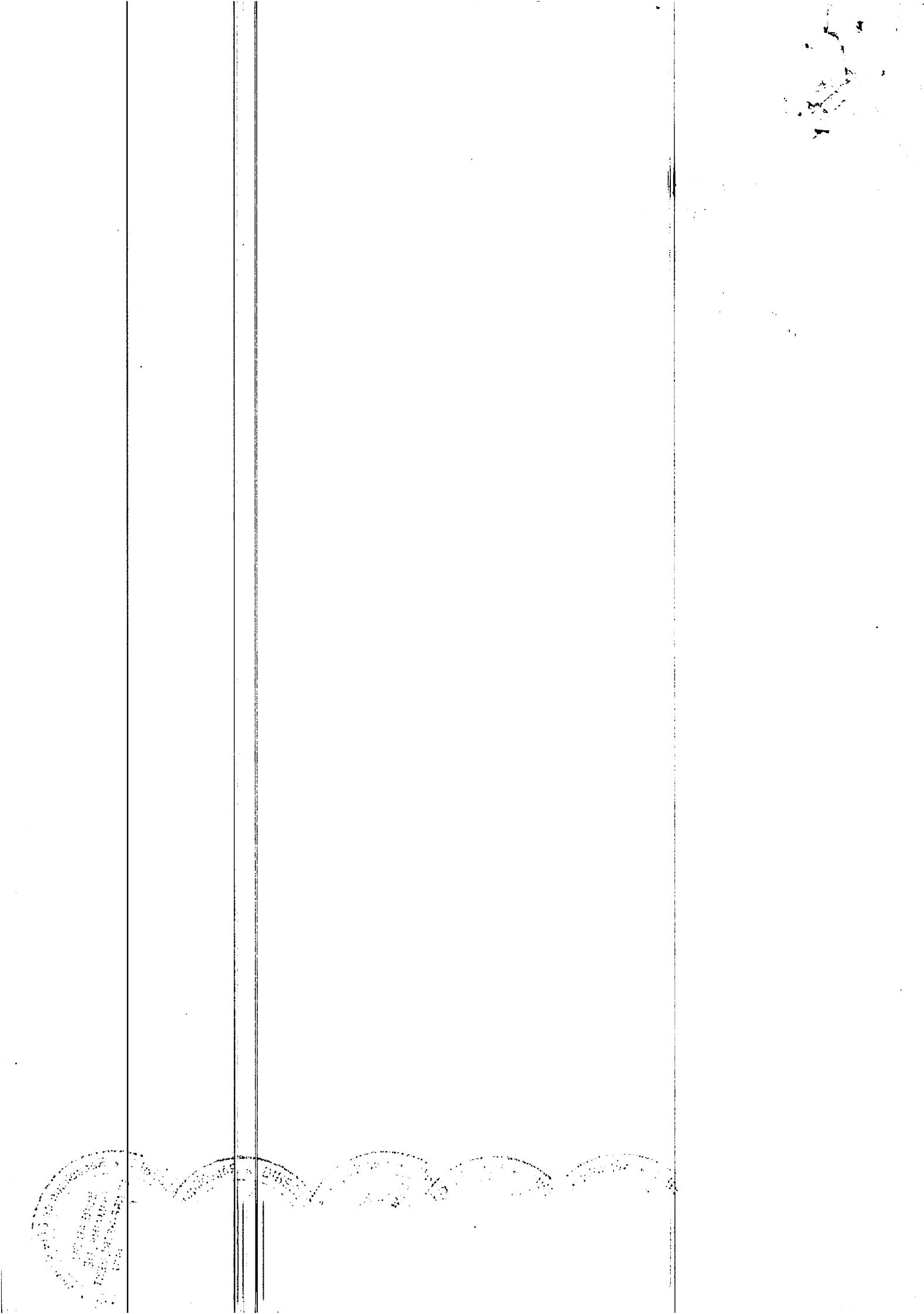
Et

**Monsieur ZANTOUT Mohamed**, né le 03/07/1959, de nationalité Ivoirienne, titulaire de la carte National d'Identité N° C 0705 5978



200319

en 500



garantie du paiement des loyers échus et impayés que celle-ci reste lui devoir ;

Condamne la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY à payer à Monsieur ZANTOUT MOHAMED la somme de 18.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés ;

Déboute chacune des parties du surplus de ses prétentions ;

Fait masse des dépens et les met à la charge de chacune des parties pour moitié.

12, propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan, Zone 3, 01 BP 2809 Abidjan 01, en sa demeure ;

**Défendeurs** représentée par **Maître Serge Pamphile NIAHOUA**, Avocat, 2 plateaux aghien, carrefour Opéra-Cité Perles, 50 mètre après la Pharmacie les perles, 1<sup>er</sup> Parking à gauche, 2<sup>eme</sup> couloir-villa 485, 28 BP 381 Abidjan 28, Tel : 22 52 49 06/ Fax : 22 62 49 04 ;

D'autre part ;

Enrôlée le 22 novembre 2018 pour l'audience du 29 novembre 2018, l'affaire a été appelée et une mise en état a été ordonnée, confiée au juge GALE MARIA épouse DADJE pour y procéder et le Tribunal a renvoyé la cause et les parties au 10 janvier 2019 pour retour après instruction ;

Celle-ci a fait objet de clôture N° 032/2018 en date du 04 janvier 2019 ;

Appelée le 10 janvier 2019, l'affaire étant en état d'être jugée a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 Janvier 2019 ;

Advenue cette audience, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

## LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

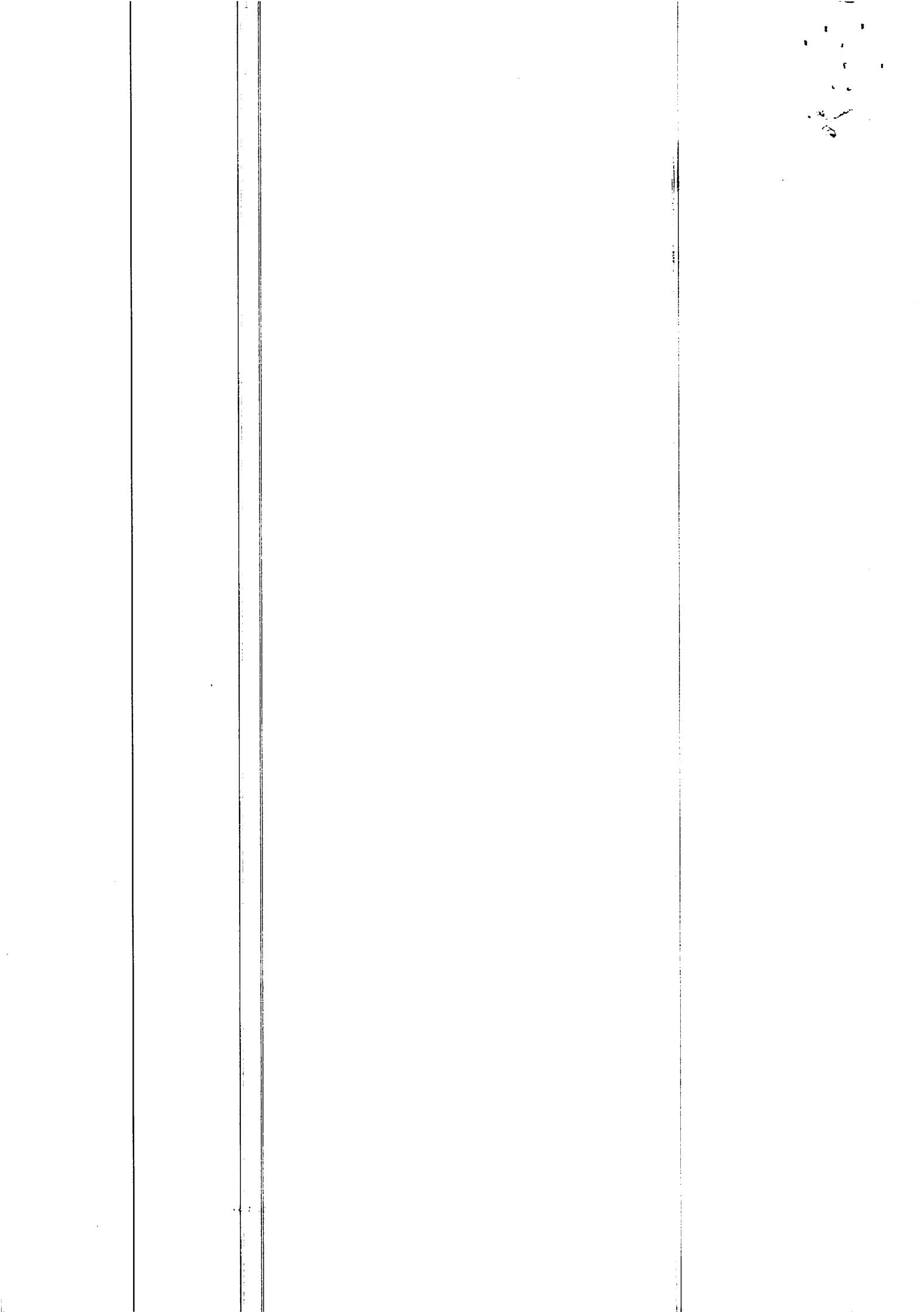
Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date du 16 Novembre 2018, la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY a fait servir assignation à Monsieur ZANTOUT MOHAMED d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège aux fins d'entendre :

- Condamner Monsieur ZANTOUT MOHAMED à restituer tous les biens qu'il a retenus par devers lui et/ou à payer la valeur desdits biens à savoir la somme de 300.000.000 FCFA ;



- Condamner le susnommé à lui payer la somme de 500.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts répartis comme suit :
- Pertes éprouvées : 250.000.000 FCFA ;
- Gains manqués : 250.000.000 FCFA ;

Au soutien de son action, la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY expose que, dans le cadre de ses activités de commercialisation de matériel de construction, elle a entrepris d'ouvrir ses unités, bureau et entrepôts dans la commune d'Abobo ;

A cet effet, elle a conclu le 01<sup>er</sup> Février 2015, un contrat de bail à usage professionnel portant sur un entrepôt de 1.500 m<sup>2</sup> sis à Abobo, route N'dotré, objet du titre foncier N°200103 avec la Société SIGPI à qui Monsieur ZANTOUT MOHAMED a confié la gestion de son immeuble pour un loyer mensuel de 4.000.000 FCFA ;

A la suite d'un avenant signé entre les parties, le contrat de bail a été conclu pour prendre fin le 31 Décembre 2020 et a fait passer le loyer à la somme de 7.500.000 FCFA ;

Après la reprise de son local, Monsieur ZANTOUT MOHAMED a accepté de signer un nouveau contrat de bail avec elle et a exigé qu'une nouvelle caution de 15.000.000 FCFA soit payée en plus de la première caution de 15.000.000 FCFA déjà versée à la Société SIGPI ;

Elle indique que compte tenu des difficultés qu'elle traversait, elle s'est rapprochée de son bailleur en vue d'une rupture amiable du contrat de bail les liant ;

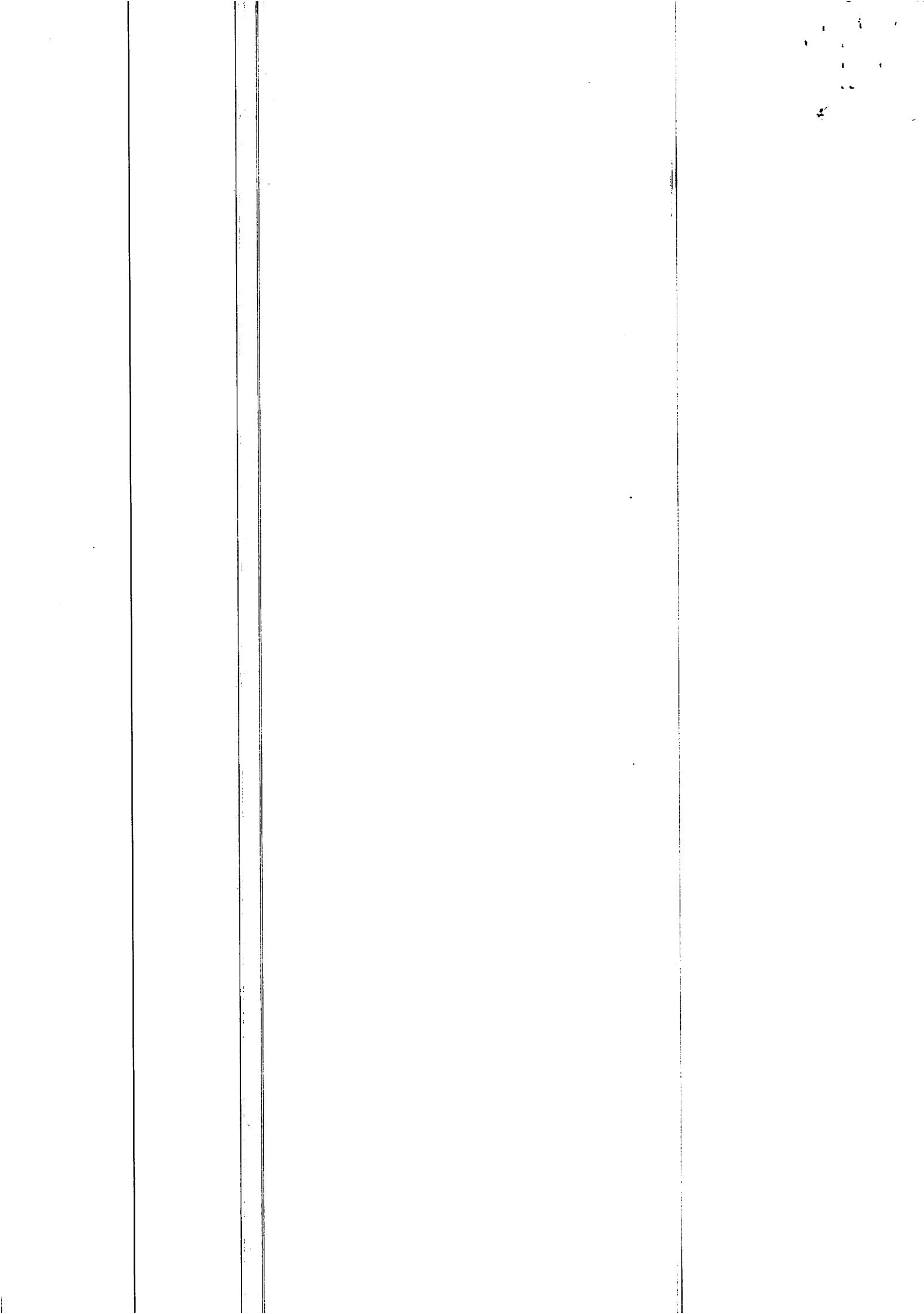
Devant l'inquiétude de Monsieur ZANTOUT MOHAMED quant au règlement de ce qui pourrait constituer ses créances éventuelles sur elle, un accord a été signé le 24 Janvier 2018, lequel mettait en gage jusqu'à la reddition des comptes, trois de ses engins à savoir, un transformateur, une fourchette chariot élévateur et un camion 10 tonnes ;

Elle précise que, voulant procéder à l'évacuation de ses matériels, elle a constaté que Monsieur ZANTOUT MOHAMED a fermé l'entrepôt ;

Elle fait savoir que cette attitude du défendeur l'a privée de son matériel et son personnel est exposé au chômage ;

Cette attitude de Monsieur ZANTOUT MOHAMED, dit-elle, est constitutive d'une faute susceptible d'engager sa responsabilité ;

C'est pourquoi, elle sollicite que le défendeur soit condamné à lui restituer tous les biens qu'il a retenus par devers lui et/ou à payer



la valeur desdits biens à savoir la somme de 300.000.000 FCFA ainsi que la somme de 500.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts répartie comme suit : pertes éprouvées : 250.000.000 FCFA et gains manqués : 250.000.000 FCFA ;

Réagissant aux arriérés de loyers sollicités, la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY fait valoir qu'il ne doit que la somme de 18.000.000 FCFA et qu'elle souhaite une compensation avec les cautions d'un montant total de 30.000.000 FCFA qu'elle a versées ;

Elle indique qu'elle a même laissé sur les lieux trois engins à titre de gage en garantie de paiement des loyers impayés ;

En réplique, Monsieur ZANTOUT MOHAMED excipe de l'exception de communication de pièces au motif que les pièces 9 et 10 ne lui ont pas été communiquées ;

Au fond, il expose qu'il a loué son local à la société SIGPI qui a sous-loué ledit local à la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY ;

Ayant mis fin au contrat de location qui le liant à la société SIGPI, il a accepté de conclure un nouveau contrat de bail avec la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY ;

Il indique que leurs relations se sont poursuivis jusqu'en Janvier 2018 date à laquelle il a constaté que la défenderesse était en train de déménager du site donné en location avec également les matériels donné en gage ;

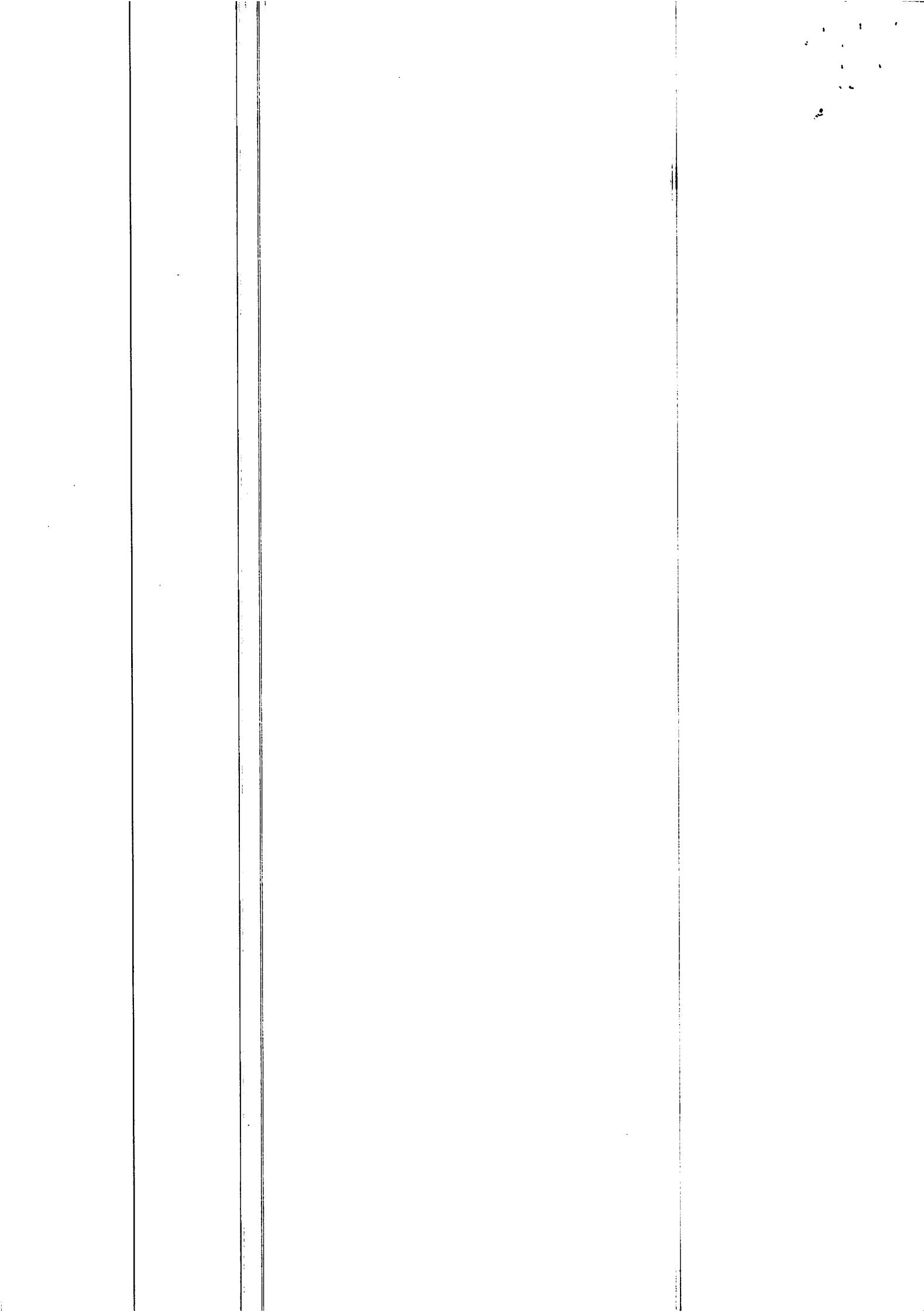
Il s'est donc opposé à la sortie du camion de son entrepôt et a exigé que les matériels gagés restent sur place ;

Cependant, la demanderesse n'est plus revenue chercher ses autres appareils non gagés ;

Il soutient qu'il n'a commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité ;

Il sollicite reconventionnellement que la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY soit condamnée à lui payer les sommes suivantes :

- 18.000.000 FCFA au titre d'arriérés de loyers ;
- 45.000.000 FCFA à titre de préavis ;
- 12.000.000 FCFA au titre des frais de remise en état des locaux ;
- 75.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour manque à gagner ;



## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

Le défendeur a comparu et conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 la recevabilité des actions**

##### **Sur la recevabilité de l'action principale**

L'action principale a été introduite dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

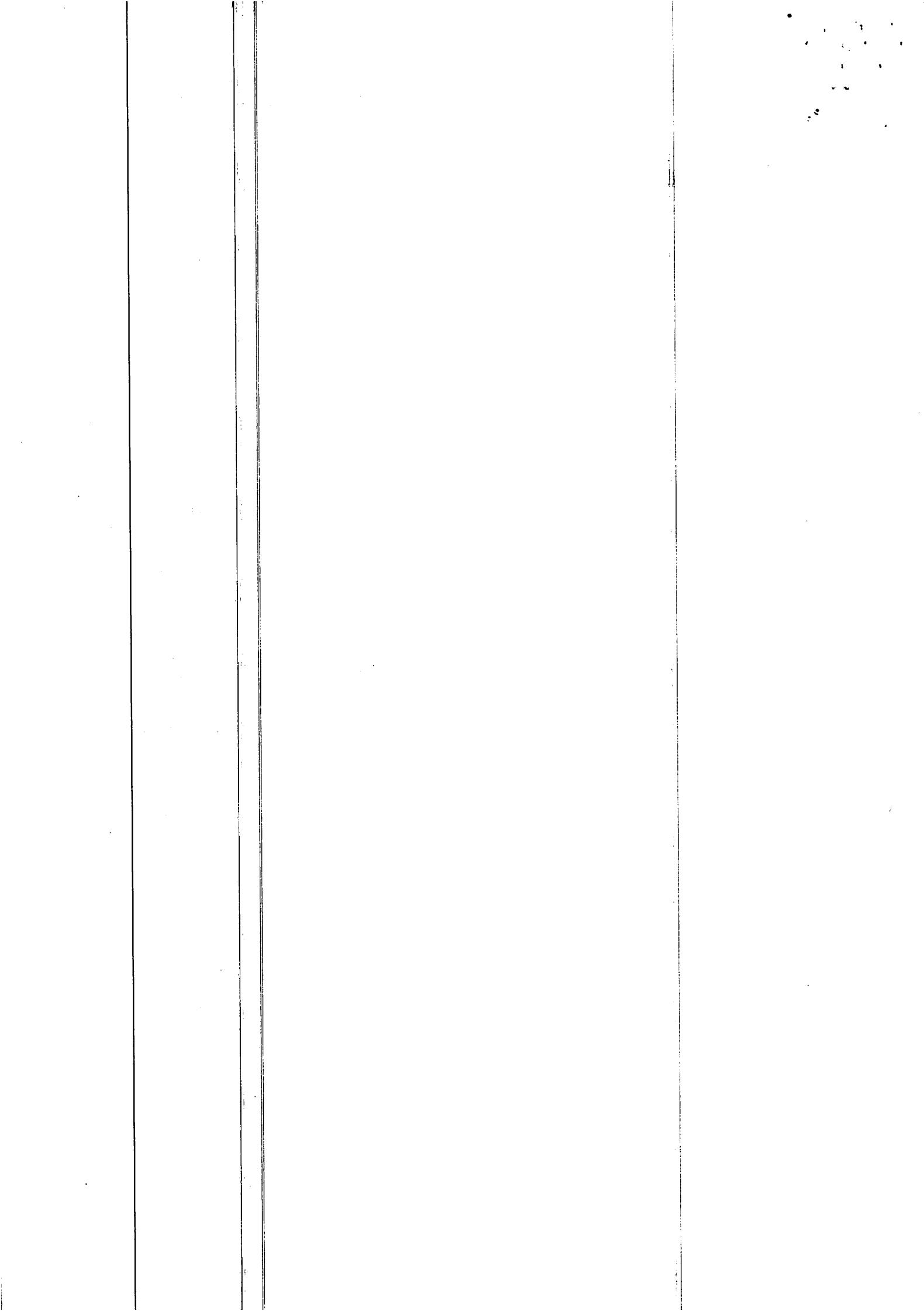
##### **Sur la recevabilité des demandes reconventionnelles**

Les demandes reconventionnelles sont connexes à l'action principale et lui servent de défense au fond ;

Il sied de les déclarer recevables ;

##### **Sur l'exception de communication de pièces**

Monsieur ZANTOUT MOHAMED excipe de l'exception de communication de pièces au motif que les pièces 9 et 10 ne lui ont pas été communiquées ;



Toutefois, il ressort de l'examen des pièces produites par la demanderesse que les pièces dont communication est réclamée n'existent pas dans la côte pièces ;

Dès lors, il sied de rejeter cette exception de communication de pièces le défendeur ne pouvant solliciter communication de pièces qui n'ont même pas été produites au dossier;

### **Au fond**

#### **Sur les demandes principales**

##### **Sur la demande aux fins de restitution de matériels**

La société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY sollicite que le défendeur soit condamné à lui restituer tous les biens qu'il a retenus par devers lui et/ou à payer la valeur desdits biens à savoir la somme de 300.000.000 FCFA ;

Aux termes de l'article 1134 du code civil : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ;

*Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.* » ;

Il s'ensuit que le contrat est la loi des parties qui ne peuvent se soustraire à son exécution que d'un commun accord ou pour des causes autorisées par la loi ;

Il est constant comme ressortant des pièces produites que, suite au non-respect de ses charges locatives, notamment le paiement des loyers échus et impayés résultant du contrat de bail liant les parties et à la rupture dudit contrat, celles-ci ont convenu, le 24 Janvier 2018, que la demanderesse mettait en gage jusqu'à la reddition des comptes, trois de ses engins à savoir, un transformateur, une fourchette chariot élévateur et un camion 10 tonnes en garantie de la créance du défendeur ;

Il est établi, comme ressortant de l'analyse du procès-verbal de constat des lieux en date du 29 Janvier 2018 que le défendeur a gardé l'entrepôt fermé empêchant ainsi la demanderesse de procéder à l'évacuation de tout son matériel entreposé sur les lieux précédemment loués à l'exception de ceux donnés en gage ;

Cette rétention des biens de la défenderesse autres que ceux donnés en gage est donc injustifiée ;

Dans ces conditions, il y a lieu d'ordonner à Monsieur ZANTOUT MOHAMED de restituer les biens appartenant à la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY qu'il détient par devers lui en dehors de ceux donnés en gage pour la garantie du paiement des loyers échus et impayés que celle-ci reste lui devoir ;

#### **Sur la demande aux fins de dommages et intérêts**

La société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY sollicite la condamnation de Monsieur ZANTOUT MOHAMED à lui payer la somme de 500.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour pertes éprouvées et pour gains manqués ;

L'article 1147 du code civil dispose :

*« 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 mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle fondée sur ce texte, nécessite l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité ;

En l'espèce, s'il a été sus jugé que Monsieur ZANTOUT MOHAMED a commis une faute suite à la rétention injustifiée des biens appartenant à la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY, encore faut-il que la demanderesse rapporte la preuve de l'existence d'un préjudice qu'elle aurait subi ;

Celle-ci prétend qu'elle a éprouvé des pertes et manqué des gains suite à cette rétention injustifiée sans en apporter le moindre élément de preuve ;

En outre, le préjudice allégué par la demanderesse n'est pas caractérisé;

L'absence du préjudice faisant obstacle à la réparation, il sied de débouter la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY de ce chef de demande ;

#### **Sur les demandes reconventionnelles**

##### **Sur la demande aux fins de paiement d'arriérés de loyers**

Monsieur ZANTOUT MOHAMED sollicite la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme de 18.000.000 FCFA à titre de paiement de loyer Monsieur ZANTOUT MOHAMED ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> de l'acte uniforme portant droit commercial général : « *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. » ;*

Il s'induit de cette disposition que l'obligation principale qui pèse sur le locataire est le paiement des loyers échus et impayés ;

Il est constant que les parties étaient liées par un contrat de bail aux termes duquel la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY reste devoir la somme de 18.000.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Cette dernière prétend qu'elle a payé la somme de 30.000.000 FCFA au titre la caution ou dépôt de garantie et prie le Tribunal de céans de faire jouer la compensation ;

Toutefois, le Tribunal fait noter que la restitution de la caution ou dépôt de garantie exige que les parties fassent au préalable un état des lieux ;

Aucune pièce du dossier n'atteste qu'un état des lieux a été fait par les parties suite à la rupture du contrat de bail ;

Dans ces conditions, la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY est mal venue à solliciter la restitution du dépôt de garantie qu'elle a versé ;

La demanderesse prétend qu'elle a laissé sur les lieux loués trois engins à titre de gage en garantie du remboursement des loyers échus et impayés jusqu'à ce jour ;

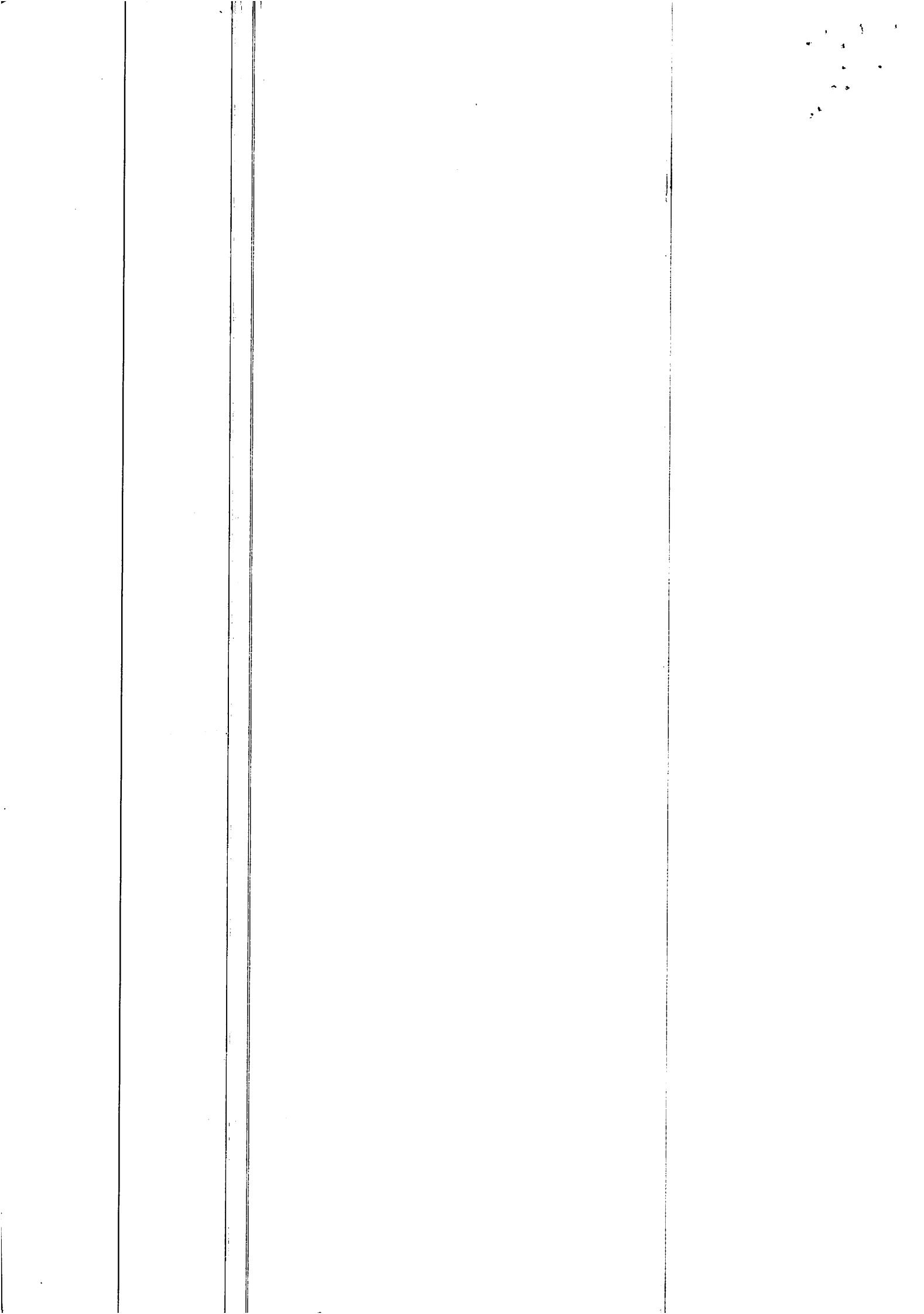
Cependant, le défendeur, pour le remboursement de sa créance, n'ayant pas opté pour la réalisation du gage, la demanderesse ne peut lui opposer ce motif pour faire obstacle au paiement de loyers échus et impayés qui fera l'objet d'une restitution après l'extinction de la créance dont le recouvrement est poursuivi ;

Aucune compensation entre les loyers et les objets gagés n'ayant été prévue, celle-ci reste donc devoir la somme de 18.000.000 FCFA au défendeur ;

Dès lors, il sied de condamner la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY à payer à Monsieur ZANTOUT MOHAMED la somme de 18.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés ;

**Sur la demande aux fins de paiement de la somme de  
45.000.000 FCFA**

Monsieur ZANTOUT MOHAMED sollicite la condamnation de la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY à lui payer la somme de 45.000.000 FCFA à titre d'indemnité de préavis pour rupture spontanée du contrat de bail liant les parties ;



Toutefois, le contrat liant les parties n'a prévu aucun délai de préavis avant la rupture dudit contrat ;

C'est donc en vain que le défendeur sollicite qu'il lui soit alloué la somme de 45.000.000 FCFA à titre de préavis ;

Il y a lieu de débouter de cette demande, parce que mal fondée ;

**Sur la demande aux fins de paiement de la somme de  
12.000.000 FCFA**

Monsieur ZANTOUT MOHAMED sollicite que la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY soit condamnée à lui payer la somme de 12.000.000 FCFA au titre des frais de remise en état des locaux ;

Toutefois, une telle demande exige que soit effectué un état des lieux ;

L'état des lieux n'ayant pas été réalisé par les parties, cette demande est donc prématurée de sorte qu'il sied de débouter le défendeur de ce chef de demande ;

**Sur la demande aux fins de dommages et intérêts**

Le défendeur sollicite la condamnation de la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY à lui payer la somme de 75.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour manque à gagner ;

Toutefois, le préjudice allégué n'est ni caractérisé ni justifié, ce qui correspond à une absence de préjudice ;

L'absence de préjudice faisant obstacle à la réparation, il y a lieu de débouter le défendeur de ce chef de demande ;

**Sur les dépens**

La demanderesse succombant en partie, il y a lieu de faire masse des dépens et de les mettre à la charge des parties pour moitié ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception de communication de pièces soulevée ;

Reçoit la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY en son action principale et Monsieur ZANTOUT MOHAMED en ses demandes reconventionnelles ;

Les y dit chacun partiellement fondés ;



Ordonne à Monsieur ZANTOUT MOHAMED de restituer les biens appartenant à la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY qu'il détient par devers lui en dehors de ceux donnés en gage pour la garantie du paiement des loyers échus et impayés que celle-ci reste lui devoir ;

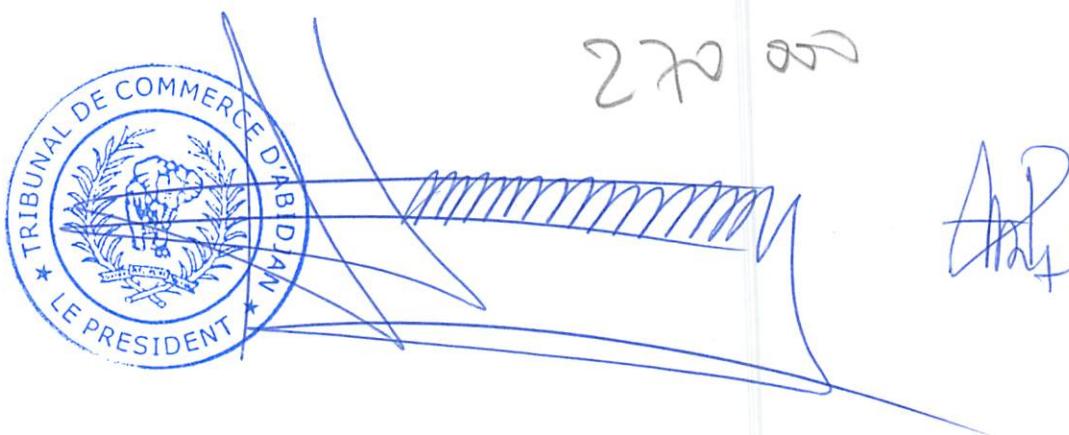
Condamne la société WEST AFRICA STEEL MANUFACTURY à payer à Monsieur ZANTOUT MOHAMED la somme de 18.000.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés ;

Déboute chacune des parties du surplus de ses prétentions ;

Fait masse des dépens et les met à la charge de chacune des parties pour moitié.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.



100% x 18.000.000 = 18.000.000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 12 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 20

N° 409 Bord. 170 11

DEBET : *Deux cent quatre-vingt-deux mille francs*

Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

*[Signature]*

ALL DAY S