

REPUBLICQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°1000/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
DU 12/06/2019

Affaire :

Madame AHOUA SANGARE

(Maître LEVRY FABIEN)

C/

Madame TRAORE MAMA

(Maître N'GUETTA GERARD)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare irrecevable la demande de résiliation de bail et d'expulsion initiée par madame AHOUA Sangaré pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande reconventionnelle de madame TRAORE Mama ;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne à madame AHOUA SANGARE de procéder à la mutation du bail à la SCI SIGI au profit de madame TRAORE MAMA sous astreinte comminatoire de 50.000 francs CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ;

Condamne madame AHOUA SANGARE à payer à madame TRAORE MAMA la somme d'un million (1.000 000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute la défenderesse du surplus de sa demande ;

Condamne madame AHOUA SANGARE aux entiers dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président ;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA, 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:

**Madame AHOUA SANGARE**, née le 15 juin 1963 à Abobo Akeikoi, de nationalité ivoirienne, commerçante, demeurant à Abidjan Anyama, Tel : 07 63 97 55 / 07 64 33 99,

Pour laquelle domicile est élu en l'Etude de Maître **LEVRY FABIEN**, Avocat près à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody les II Plateaux, boulevard Latrille, immeuble SAGBE, escalier M, 2<sup>ème</sup> étage, porte 413, 04 BP 180 Abidjan 04, Tel : 22 41 58 01 ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

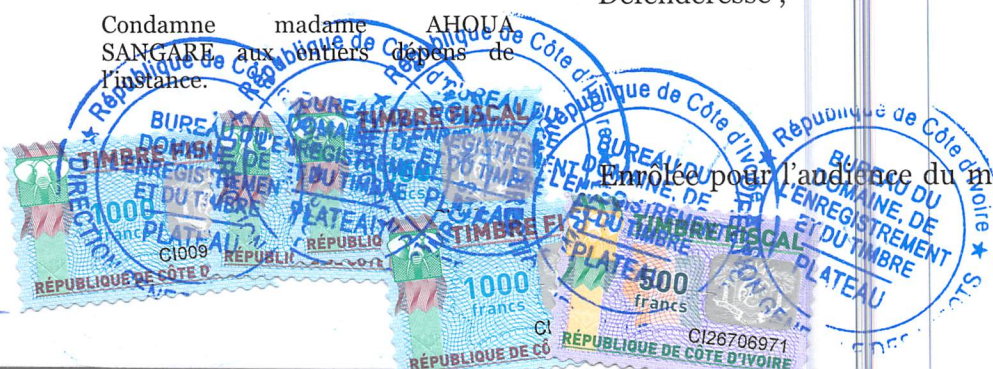
**Madame TRAORE MAMA**, née le 22 Avril 1975 à Bouaké, de nationalité ivoirienne, commerçante, demeurant à Abidjan Abobo Dokui SODECI, Tel : 06 07 69 53 / 08 54 76 73 ;

Ayant pour conseil Maître **N'GUETTA GERARD**, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 55 boulevard clozel immeuble SCI LA Réserve, sis face palais de Justice d'Abidjan Plateau, 16BB666 Abidjan 16, Tel : 20 22 02 61 / 63, fax : 20 22 32 42 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Envoies pour l'audience du mercredi 20 mars 2019, la cause a été



5/2019  
Cp ou Negus

appelée à cette date ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT OLGA et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 17 Avril 2019 pour être mise en délibéré ;

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

A la date du 17 Avril 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 29 Mai 2019 ;

A cette date, le délibéré a été prorogé pour décision être rendue le 12 juin 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Où 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 du 05 Mars 2019, Madame AHOUA SANGARE a fait servir assignation à Madame TRAORE MAMA d'avoir à comparaître le 20 mars 2019, devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail du 23 décembre 2018 la liant à la défenderesse
- Ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Assortir la décision de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours ;

Au soutien de son action, madame AHOUA SANGARE expose qu'elle a donné en sous-location à madame TRAORE MAMA moyennant paiement d'un loyer de 1 000 000 de francs CFA,

un box situé à Adjamé (petit-Lomé), qu'elle a elle-même pris en location avec la SCI SIGI ;

Elle déclare que la défenderesse lui a donné la somme de 18 000 000 de francs CFA représentant 18 mois de loyers payés d'avance;

Elle précise, cependant que madame TRAORE MAMA lui réclame les documents afférents au local, au motif qu'elle le lui aurait vendu ;

Dans ces conditions, et surtout, en raison de la mésestimation qui l'opposait à la défenderesse, elle affirme avoir entrepris de rompre le contrat de bail en cause ;

Elle fait observer, qu'elle a fait servir un acte de dénonciation et une offre réelle, afin de procéder au remboursement de la somme perçue par elle, toutefois cette dernière le refuse ;

Elle soutient que madame TRAORE MAMA se maintient de force dans le local alors qu'elle ne justifie d'aucun droit ni titre, elle sollicite donc son expulsion ;

Elle produit différentes pièces, notamment un exploit d'offre réelle du 21 février 2019, un exploit de dénonciation d'un contrat de bail verbal du 21 février 2019 ;

Réagissant, aux conclusions de la défenderesse, madame AHOUA SANGARE explique que c'est profitant de son alphabétisme que madame TRAORE MAMA lui a fait signer un manuscrit intitulé « décharge » et dont le contenu porte sur la vente du box en cause ;

Elle soutient que la prétendue attestation de vente de magasin produite au dossier est nulle, car selon elle il est loisible de constater que l'attestation ne porte ni sa signature ni celle de son prétendu témoin ;

Elle conclut n'avoir jamais donné son consentement pour une cession ;

Elle relève que n'étant pas propriétaire du local, elle ne peut légitimement le vendre de sorte que la prétendue cession intervenue doit être annulée au regard des dispositions de l'article 1599 du code civil ;

Elle fait valoir d'une part, qu'aucune mutation sous astreinte comminatoire de 300 000 francs par jour de retard ne peut être obtenu par la demanderesse en raison de la nullité de la vente

dont se prévaut la défenderesse et d'autre part, elle conclut au rejet de la demande au paiement de dommages et intérêts au motif qu'elle ne rapporte pas la preuve du préjudice souffert ;

En réplique madame TRAORE MAMA soutient qu'elle a conclu avec AHOUA SANGARE un contrat de cession de bail d'un box situé en bordure du boulevard Nangui Abrogoua, moyennant la somme de 18 000 000 francs CFA ;

Elle précise qu'au terme de ce contrat, madame AHOUA SANGARE qui était locatrice de la SCI SIGI, devait lui céder le box qu'elle occupe sis à Adjamé, faire une mutation du contrat de bail en son nom et signifier à la SCI SIGI qu'elle serait désormais la nouvelle locatrice ;

Elle fait observer que cette pratique est courante dans le milieu des commerçants d'Adjamé et que la cession a été consignée dans un acte dénommé « *attestation de vente de magasin* » ;

Poursuivant, elle affirme que madame AHOUA SANGARE n'exécute pas son obligation de mutation et lui a servi une assignation en expulsion, pour faire croire en l'existence d'un contrat de sous-location, alors qu'en réalité la demanderesse souhaite manifestement reprendre ledit local ;

Elle fait valoir que les agissements de la demanderesse lui cause un lourd préjudice, aussi bien moral que financier, surtout qu'elle l'empêche de jouir tranquillement de son bien et d'exercer ses activités ;

Ainsi, elle demande reconventionnellement la validation de la cession de bail intervenue entre les parties et sollicite qu'il plaise au Tribunal de bien vouloir ordonner à la demanderesse de procéder à la mutation du contrat de bail en son nom sous astreinte comminatoire de 300 000 francs CFA par jour de retard et 12 000 000 de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Poursuivant, madame TRAORE MAMA soutient que la décharge à l'issue de la vente a été rédigé en présence de la demanderesse, de son beau-fils TRAORE HAMED, et de l'intermédiaire qui avait facilité les rapports entre les deux parties et que cette décharge a été lu, approuvé et signé par toutes les parties ;

Elle relève que la signature sur la décharge est bien celle de madame AHOUA SANGARE comme il résulte de sa pièce et du contrat de bail par elle produit et qu'il en est de même pour son témoin TRAORE HAMED comme il résulte de sa pièce

d'identité ;

Elle explique que le témoin de madame AHOUA SANGARE a refusé de signer l'acte au motif que cette dernière restait encore devoir de l'argent au bailleur ;

Elle déclare que les deux parties ont convenu d'aller chez le bailleur aux fins d'effectuer la mutation du contrat de bail en son nom ;

Elle fait observer qu'elle a porté la cession à la connaissance du bailleur conformément à l'article 86 de l'Acte uniforme portant droit commercial général et que dans le procès-verbal de constat et d'audition du 15 janvier 2019 qu'elle a demandé, la demanderesse avait encore donné une autre version des faits toute chose qui révèle sa mauvaise intention ;

Elle fait valoir qu'en application de l'article 1134 du code civil, la cession est devenue parfaite entre les parties et que la légalisation sollicitée à la mairie et qui ne comporte pas de signature de la demanderesse et de son témoin du fait preuve de la mauvaise foi de cette dernière ;

Relativement à la mutation sous astreinte comminatoire de 300.000 francs CFA du contrat de bail à son profit, madame TRAORE MAMA, conclu au bienfondé de cette demande en raison de la résistance de la demanderesse et de sa mauvaise foi ;

Madame TRAORE MAMA justifie enfin la condamnation au paiement de dommages et intérêts de la demanderesse par le fait que la demanderesse l'empêche de jouir paisiblement des lieux loués et lui cause un préjudice moral résident dans la crainte de devoir quitter le magasin objet du litige à tout moment, surtout qu'elle y a de la marchandise ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

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

La défenderesse a comparu et conclu ;  
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA portant 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. La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits.* » ;

Il ressort de l'espèce que madame AHOUA SANGARE sollicite l'expulsion de madame TRAORE MAMA ;

Toutefois, il n'est pas établi que la demanderesse s'est conformée aux prescriptions de l'article 133 précité ;

En effet, il n'apparaît pas que la demanderesse a adressé à madame TRAORE MAMA une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Dès lors, il y a lieu de déclarer irrecevable l'action de madame AHOUA SANGARE ;

### **Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle**

La demande reconventionnelle a été exercée dans les forme et délai légaux ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

## AU FOND

- **Sur la demande de mutation sous astreinte  
comminatoire de 300 000 francs CFA**

Madame TRAORE MAMA sollicite du Tribunal la condamnation de AHOUA SANGARE à faire la mutation, du contrat de bail conclu par elle avec la SCI SIGI, en son nom sous astreinte comminatoire de 300 000 francs CFA par jour de retard ;

Madame AHOUA SANGARE, s'y oppose motif pris de ce qu'il n'a existé entre les parties qu'un contrat de bail d'une part, mais d'autre part, en raison de la nullité de l'attestation de vente tirée du défaut de consentement et de signature de l'acte de cession par elle et son témoin ;

Cependant, il résulte des pièces du dossier, notamment la décharge du 23 décembre 2019 et l'attestation de vente de magasin que le box sis à Adjamé (petit Lomé) a fait l'objet d'une cession par madame AHOUA SANGARE, preneur du bail entre les mains de la SCI SIGI, au profit de TRAORE MAMA moyennant paiement de la somme de dix-huit millions (18 000 000) de francs CFA ;

Cette transaction s'analyse en une cession de bail au regard des dispositions des articles 118 et suivants de l'acte uniforme portant droit commercial général, qui prescrivent l'accomplissement de formalité en vue de l'efficacité de la cession, notamment la signification ou la notification de la cession au bailleur ;

Or, il s'évince des pièces versées aux débats que dame AHOUA SANGARE doit procéder à la mutation du contrat de bail la liant à la SCI SIGI au nom de dame TRAORE MAMA, après le versement complet du prix de la cession fixé à 18 000 000 de francs CFA ;

S'il est vrai que dame AHOUA SANGARE conteste cet état de fait et la signature apposée sur l'acte de cession, il n'en demeure moins qu'elle ne rapporte pas la preuve que ladite signature n'est pas la sienne conformément aux dispositions des articles 94 et suivants du code de procédure civile commerciale et administrative ;

Ainsi, en application de l'article 1134 du code civil qui dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu à ceux qui les ont faites, elles doivent être accomplies de bonne foi, il sied d'ordonner à dame AHOUA SANGARE de procéder à la



mutation du contrat de bail la liant à la SCI SIGI au profit de dame TRAORE MAMA ;

Aussi, pour vaincre la résistance de la demanderesse, en raison des circonstances de l'espèce, il convient de prononcer en son encontre l'accomplissement des formalités de mutation sous astreinte comminatoire de 50 000 francs CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ;

- **Sur le bienfondé de la demande en paiement de dommages et intérêts**

Madame TRAORE MAMA sollicite la condamnation de madame AHOUA SANGARE au paiement de la somme de 12 000 000 de francs CFA, en raison du préjudice financier et moral qu'elle subit ;

Madame AHOUA SANGARE conteste cette prétention au motif que la défenderesse ne rapporte pas la preuve du préjudice par elle subit ;

Il résulte des dispositions de l'article 1147 du code civil que : « *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 de mauvaise foi de sa part.* »

Il en ressort, que la mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle exige la réunion d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité ;

En l'espèce, il est constant que bien qu'ayant cédé son droit au bail à madame TRAORE Mama, la demanderesse refuse manifestement d'accomplir les obligations découlant de leur contrat, particulièrement, la mutation du bail au nom de la susnommée ;

Cette attitude est constitutive d'une faute, ayant occasionné un préjudice certain à la défenderesse dans la jouissance paisible des lieux loués et ayant impacté négativement et nécessairement, son activité commerciale ;

Il s'ensuit, que les conditions de mise en œuvre de la responsabilité civile contractuelle sont réunies ;

Toutefois, le montant sollicité étant excessif en son quantum, il



convient de le ramener à de justes proportions et de condamner la demanderesse au paiement de la somme de 1.000.000 de francs CFA ;

### Sur les dépens

La demanderesse succombant, il y a lieu de la condamner aux entiers dépens de l'instance ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare irrecevable la demande de résiliation de bail et d'expulsion initiée par madame AHOUA Sangaré pour défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable la demande reconventionnelle de madame TRAORE Mama ;

L'y dit partiellement fondée ;

Ordonne à madame AHOUA SANGARE de procéder à la mutation du bail à la SCI SIGI au profit de madame TRAORE MAMA sous astreinte comminatoire de 50 000 francs CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision ;


Condamne madame AHOUA SANGARE à payer à madame TRAORE MAMA la somme d'un million (1.000 000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute la défenderesse du surplus de sa demande ;

Condamne madame AHOUA SANGARE aux entiers 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. /.



08/08/2019



**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le... 09 AOUT 2019  
REGISTRE A.J Vol... F°...  
N°... Bord...  
REÇU : GRATIS

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

