

RÉPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1927/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES

AFFAIRE

**La société Distribution de Matériel
Technique dite DIMATEC**

(SCPA DOGUE-Abbé YAO & Associés)

Contre

Monsieur KONE Ali

DECISION

CONTRADICTOIRE

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée par la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC ;

Nous déclarons compétent pour connaître de la demande reconventionnelle de Monsieur KONE Ali ;

Déclarons la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC recevable en son action ;

Déclarons par contre la demande reconventionnelle de Monsieur KONE Ali irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable du preneur ;

Disons la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC partiellement fondée en son action ;

Ordonnons à Monsieur KONE Ali, de procéder à la réalisation des grosses réparations devenues nécessaires dans l'immeuble occupé par la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC ;

Déboutons la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC du surplus de ses demandes ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur KONE Ali ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 28 JUN 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le vingt-huit Juin ;

Nous, TRAORE BAKARY, Vice-Président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de Maître N'CHO PELAGIE ROSELINE, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit en date du 16 Mai 2018, la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC, a servi assignation à Monsieur KONE Ali, d'avoir à comparaître le 24 Mai 2018 devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

-Constater que le local qu'elle occupe nécessite de grosses réparations ;

-Dire que ces grosses réparations sont à la charge du bailleur ;

-Constater qu'en dépit de la mise en demeure et de la lettre qu'elle lui a adressé, Monsieur KONE Ali n'a procédé à aucune réparation ;

-Dire que face à sa résistance, il y a lieu de condamner Monsieur KONE Ali à procéder à la réalisation des grosses réparations devenues nécessaires dans l'immeuble occupé sous astreinte comminatoire de 2.000.000 F CFA par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir, à savoir :

*la pose de poteaux pour la sécurisation de l'immeuble ;

*la remise en état de toutes les cloisons endommagées ;

*la réfection du plafond ;

*le remplacement des vitres cassées ;

*la remise en état de l'électricité ;

*la peinture ;

Au soutien de son action, la société DIMATEC expose que par acte notarié en date du 21 Avril 1995, Monsieur KONE Ali lui a consenti un bail à usage professionnel portant sur un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à Abidjan Treichville, moyennant un loyer mensuel de 750.000 F CFA, payable à hauteur de 637.500 F CFA, après une retenue d'un montant de 112.500 F CFA au titre de l'impôt foncier ;



Elle ajoute que suite aux intempéries qui ont occasionné d'importants dégâts matériels dans le local occupé qu'elle occupe, Monsieur KONE Ali a entrepris des travaux d'étanchéité qui sont demeurées sans efficacité, de sorte que le 16 Juillet 2015, elle a fait procéder à un constat des lieux attestant des dégâts

Elle indique qu'en lieu et place des grosses réparations devenues nécessaires, Monsieur KONE Ali a entrepris des travaux de construction de nouveaux locaux au niveau supérieur de l'immeuble, alors que la faible structure du rez-de-chaussée ne permet pas de supporter de tels travaux ;

Elle fait noter que du fait des nouvelles constructions, les portes, placards muraux et cloisonnements ont cédé, la contraignant à entreposer des contre-plaqués afin de permettre la poursuite de son activité commerciale ;

Elle relève que Monsieur KONE Ali n'ignore pas cette situation, puisqu'il résulte du procès-verbal de constat dressé à sa requête le 30 Octobre 2017, que « A l'intérieur du bâtiment, surtout au rez-de-chaussée, le spectacle est apocalyptique. En effet, comme les photos l'attestent et sous l'effet de l'affaissement dudit immeuble, les poutres et autres cloisons sont tordus. Les portes ne se ferment plus également, les vitres de fenêtre se cassent dorénavant seules... » ;

Elle fait noter que par exploit d'huissier en date du 23 Mars 2018, elle a adressé une mise en demeure à Monsieur KONE Ali d'avoir à réaliser les grosses réparations mises à sa charge par le contrat de bail et qu'en réponse, par le canal de son conseil, celui-ci lui a proposé de quitter purement et simplement les lieux ;

Aussi, sollicite-t-elle les mesures susvisées ;

En réplique, Monsieur KONE Ali explique que l'immeuble dont s'agit a été construit dans les années 1950 et présente actuellement des signes de dégradations très prononcés, mettant en péril la vie des locataires, tel que cela ressort du rapport d'expertise en date du 04 Décembre 2017, établi par Monsieur GAFAROU Ozéin, expert immobilier agréé près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Il ajoute que selon cet expert, pour réaliser les grosses réparations devenues indispensables, il est nécessaire que

l'immeuble soit vide de tout occupant, puisqu'il y a des risques d'effondrement ;

Il indique que tenant compte de cet avis, il a donné congé aux différents locataires aux fins de reprise des lieux pour les démolir et les reconstruire et que ceux-ci ont tous quitté les lieux à l'exception de la société DIMATEC ;

Il fait noter qu'il a proposé à la société DIMATEC, un appartement au 1^{er} étage dans le nouvel immeuble déjà achevé et que celle-ci a refusé cette offre ;

Pourtant, fait-il valoir, il ne peut commencer les travaux tant que la société DIMATEC se maintient dans l'immeuble devenu dangereux ;

Par demande reconventionnelle, Monsieur KONE Ali sollicite de la juridiction de céans, qu'elle fasse injonction à la société DIMATEC d'avoir à libérer immédiatement les lieux pour permettre la réalisation des gros œuvres et éviter des pertes en vie humaines, compte-tenu de la saisie des pluies qui a déjà commencé ;

En réaction à ces écrits, la société DIMATEC allègue l'incompétence du juge des référés pour connaître de la demande reconventionnelle de Monsieur KONE Ali, motif pris de ce qu'avant de se prononcer sur son expulsion, le juge des référés devra au préalable se prononcer sur la validité du congé que celui-ci lui a servi ;

La société DIMATEC allègue également l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle de Monsieur KONE Ali au motif qu'en violation des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, celui-ci sollicite son expulsion des lieux loués sans lui avoir servi préalablement une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses ou conditions du bail violées ;

Sur le bien-fondé de son action, elle déclare qu'aux termes de l'article 4 du contrat de bail liant les parties, « le bailleur ne sera tenu d'exécuter, au cours du bail que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires... » ;

Elle ajoute que selon l'article 5 dudit contrat de bail, « Le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires ou que le bailleur jugerait utile

d'effectuer dans le cours du bail, quelles qu'en soit l'importance ou la durée... » ;

Elle sollicite en conséquence qu'il soit fait droit à son action ;

Au cours de l'audience en date du 21 Juin 2018, Monsieur KONE Ali a versé aux débats un rapport d'expertise effectué par le Laboratoire du Bâtiment et des Travaux Publics dit LBTP qui a conclu que le bâtiment présente des pathologies (présence de fissures, tâches d'humidité, stagnation d'eau de pluie, tassement du bâtiment... » ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KONE Ali a conclu ;
Il convient de statuer par décision contradictoire ;

Sur la compétence de la juridiction de céans

La société DIMATEC allègue l'incompétence de la juridiction de céans pour connaître de la demande reconventionnelle de Monsieur KONE Ali, motif pris de ce que cette demande est fondée sur le congé que celui-ci lui a servi par exploit en date du 10 Janvier 2018 ;

Toutefois, contrairement aux prétentions de la société DIMATEC, dans sa demande reconventionnelle, Monsieur KONE Ali n'a fait aucune allusion à l'exploit de congé susvisé, se contentant de solliciter de la juridiction de céans qu'elle fasse injonction à la demanderesse d'avoir à libérer les lieux pour lui permettre d'entreprendre les grosses réparations sollicitées ;

Il échet en conséquence de rejeter l'exception d'incompétence soulevée par la société DIMATEC et nous déclarer compétent pour connaître de la demande reconventionnelle formulée par Monsieur KONE Ali ;

Sur la recevabilité de l'action principale

L'action de la société DIMATEC a été introduite conformément aux exigences légales de forme et de délai ;
Il convient de la déclarer recevable ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle de Monsieur KONE Ali

La société DIMATEC allègue l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle de Monsieur KONE Ali pour violation des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, motif pris de ce que celui-ci sollicite son expulsion sans lui avoir au préalable servi une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail violées ;

En effet, il est constant que les parties sont liées par un contrat de bail qui n'a pas encore expiré ;

Or, aux termes de l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « 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 » ;

Il résulte de cette disposition, que la mise en demeure est une formalité préalable, obligatoire à l'action en justice aux fins de résiliation du bail et d'expulsion du locataire qui ne remplit pas ses obligations résultant du contrat de bail ;

En l'espèce, Monsieur KONE Ali ne justifie pas avoir servi à la société DIMATEC une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions du bail violées ;

Il échet en conséquence de déclarer sa demande reconventionnelle aux fins d'expulsion du locataire irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable ;

AU FOND

Sur la demande relative à la condamnation de Monsieur KONE Ali à procéder à la réalisation des grosses réparations

La société DIMATEC déclare que le local qu'elle occupe nécessite de grosses réparations et que par exploit en date du 23 Mars 2018, elle a mis en demeure le bailleur, en la personne de Monsieur KONE Ali d'avoir à y procéder ;

En dépit de cette mise en demeure, fait-elle valoir, celui-ci n'a procédé à aucune réparation ;

Aussi, sollicite-t-elle de la juridiction de céans, qu'elle condamne Monsieur KONE Ali à procéder à la réalisation des grosses réparations ;

Pour sa part, Monsieur KONE Ali déclare qu'il est disposé à exécuter les grosses réparations, mais voudrait que la société DIMATEC libère les lieux auparavant car, selon l'expertise réalisée, il est nécessaire que l'immeuble soit vide de tout occupant, puisqu'il y a des risques d'effondrement ;

Aux termes de l'article 106 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « Le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes.

En ce cas, le preneur en supporte les inconvénients... » ;

En application de ce texte, il y a lieu d'ordonner à Monsieur KONE Ali, l'exécution des grosses réparations, à charge pour la société DIMATEC, d'en supporter les conséquences ;

Sur l'astreinte comminatoire

La société DIMATEC sollicite que la condamnation à procéder aux grosses réparations soit assortie d'une astreinte comminatoire de 2.000.000 F CFA par jour de retard à compter de la signification de la présente décision ;

L'astreinte comminatoire est une mesure coercitive destinée à contraindre le débiteur d'une obligation à s'exécuter ;

La résistance de la partie sur laquelle pèse cette obligation ne pouvant être présumée, il y a lieu d'en rapporter la preuve ;

En l'espèce, Monsieur KONE Ali a déclaré qu'il est disposé à exécuter les grosses réparations ;

Il résulte de ce qui précède, qu'il ne s'opposera pas à l'exécution de la présente décision ;

Dès lors, il convient de déclarer la société DIMATEC mal fondée en cette demande et l'en débouter ;

Sur les dépens

Monsieur KONE Ali succombe ;
Il sied de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée par la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC ;

Nous déclarons compétent pour connaître de la demande reconventionnelle de Monsieur KONE Ali ;

Déclarons la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC recevable en son action ;

Déclarons par contre la demande reconventionnelle de Monsieur KONE Ali irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable du preneur ;

Disons la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC partiellement fondée en son action ;

Ordonnons à Monsieur KONE Ali, de procéder à la réalisation des grosses réparations devenues nécessaires dans l'immeuble occupé par la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC ;

Déboutons la société Distribution de Matériel Technique dite DIMATEC du surplus de ses demandes ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur KONE Ali ;

Et avons signé avec le Greffier./.

N 500 28 2734

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRÉ AU PLATEAU
Le 02 AOÛT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 51
N° 301 Bord 449 05
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

18 000