REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2098/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/06/2018

Affaire :

OUEDRAOGO GOUAMAN MARIAM

OUEDRAOGO MOUSSA

OUEDRAOGO SALIF LAMINE

OUEDRAOGO SALIMATA POKO VEUVE OUEDRAOGO née DIARRA MARIE ALBERTINE

C/

MADAME AKE N'DRIN Philomène

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare l'action de messieurs OUEDRAOGO Moussa, OUEDRAOGO Salif Lamine, et mesdames OUEDRAOGO Gouaman Mariam, OUEDRAOGO Salimata Poko et OUEDRAOGO née DIARRA Marie Albertine irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable;

Les condamne aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 JUIN 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 06 juin 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Mesdames ABOUT Olga N'GUESSAN épouse ZAH, TRAORE née KOUAO Marthe, Messieurs COULIBALY ADAMA et DOUKA Christophe, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **N'ZAKIRIE Assaud Paule Emilie**, Greffier;

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

OUEDRAOGO GOUAMAN MARIAM, née le 05 avril 1975 à Adjamé 220 logements, de nationalité burkinabé, demeurant à Abobo ;

OUEDRAOGO MOUSSA, né le 24 octobre 1977 à Adjamé 220 logements, de nationalité burkinabé, demeurant à Abobo ;

OUEDRAOGO SALIF LAMINE, né le 31 mai 1984 à Adjamé 220 logements, de nationalité burkinabé, demeurant à Abobo ;

OUEDRAOGO SALIMATA POKO, née le 31 mai 1984 à Adjamé 220 logements, de nationalité burkinabé, demeurant à Abobo ;

Veuve OUEDRAOGO née DIARRA MARIE ALBERTINE, née le 27 décembre 1951 au Burkina Faso, de nationalité Burkinabé, demeurant à Abobo ;

Demandeur;

d'une part,

Et

MADAME AKE N'DRIN PHILOMENE, née le 1er janvier 1971 à Agboville, de nationalité ivoirienne, demeurant à Angré ;

Maître BAGUY LANDRY, Avocat à la cour ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience publique du 06 juin 2018, l'affaire a été appelée ;

Après délibérations, le tribunal a rendu la décision;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Ouï 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 de justice en date du 18 mai 2018, messieurs OUEDRAOGO Moussa, OUEDRAOGO Salif Lamine, et mesdames OUEDRAOGO Gouaman Mariam, OUEDRAOGO Salimata Poko et OUEDRAOGO née DIARRA Marie Albertine ont fait servir assignation à madame AKE N'Drin Philomène d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 06 juin 2018, aux fins d'entendre :

-Déclarer leur action recevable et bien fondée ;
- Condamner la défenderesse à remettre les lieux à elle loué en l'état ou à leur payer la somme de neuf millions deux cent cinquante-six mille trois cent quarante-quatre francs (9 256 344F) CFA au titre du coût des travaux réalisés par l'ancien preneur;

-La condamner à leur payer la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts ;

- La condamner aux dépens.

Au soutien de leur action, les demandeurs expliquent qu'ils sont propriétaires d'un local qu'ils avaient précédemment loué à monsieur BREKOU Lath Sylvanus ;

Ils ajoutent que ce dernier, avec leur accord, a transformé ledit local en quatre bureaux, avec des toilettes et une salle de réception, dont les murs ont été décorés en bois massif, pour un coût total de neuf millions deux cent cinquante-six mille trois cent quarante-quatre francs (9.256.344 F)CFA ;

Ils allèguent que le sus cité ayant quitté les lieux, ils l'ont donné en location, à usage professionnel, à madame AKE N'Drin Philomène, moyennant loyer mensuel de soixante-quinze mille francs (75.000 F) CFA ;

Ils soutiennent que, contrairement à l'article 6 de l'avenant de leur contrat de bail qui stipule que : « *le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur, à condition que le bailleur n'ait expressément accepté de rembourser le coût des travaux de transformations, embellissements,*

JP

améliorations, constructions nouvelles ou meubles fixés aux murs, sols au plafonds supportés par le preneur ; », celle-ci, sans leur autorisation a fait démolir tous les murs et cloisons internes du local et l'a transformé en une vaste salle abritant les rassemblements des fidèles de l'église qu'elle dirige.

Ils font valoir qu'ils lui ont alors servi par exploit du 22 septembre 2017, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Ils allèguent qu'elle a par la suite libéré le local, et le 12 Décembre 2017, ils ont procédé à un état des lieux contradictoire et à la remise des clés, en présence de madame N'ZI Diane Euphrasie, représentant la défenderesse ;

Ils relèvent que madame AKE N'Drin Philomène n'ayant pas procédé à la remise en l'état des lieux, ils l'ont fait constater, suivant exploit d'Huissier de justice du 02 avril 2018 ;

Ils soulignent en outre qu'ils subissent un préjudice du fait de la défenderesse puisque, vu l'état actuel du local, ils ne peuvent trouver un locataire pour l'occuper, alors que le coût des travaux de rénovation effectués par l'ancien preneur a été compensé par plusieurs années de loyers ;

Pour toutes ces raisons, ils sollicitent que le tribunal condamne la défenderesse à remettre les lieux loués en l'état ou à leur payer la somme de neuf millions deux cent cinquante-six mille trois cent quarante-quatre francs (9 256 344F) CFA au titre du coût de réalisation des travaux effectués par l'ancien preneur, et la condamne à leur verser la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts ;

La défenderesse n'a pas fait valoir ses moyens de défense

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame AKE N'Drin Philomène a été assignée à sa personne ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du litige

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 » ;

Les demandeurs prient le tribunal de condamner la défenderesse à remettre les lieux à elle loué en l'état ou à leur payer la somme de neuf millions deux cent cinquante-six mille trois cent quarante-quatre francs (9 256 344 F) CFA au titre du coût de réalisation des travaux effectués par l'ancien preneur, et à leur verser la somme de cinq cent mille francs (500.000 F) CFA à titre de dommages et intérêts ;

La remise en l'état des lieux étant une demande indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

<u>Sur la recevabilité de l'action</u>

Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi organique n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce : « *la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation* »

En outre, l'article 41 dernier alinéa de la même loi dispose que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il résulte de ces dispositions légales que la saisine du tribunal de commerce est soumise à une condition préalable de tentative de règlement amiable par les parties avant toute saisine du tribunal, sous peine d'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier qu'il n'en existe aucune qui atteste une tentative de règlement amiable initiée entre les parties ;

Il s'en déduit que les demandeurs ne rapportent pas la preuve d'une telle tentative, alors qu'une telle exigence est un préalable obligatoire pour initier la présente action;

Dès lors, il y a lieu, en application des textes précités, de déclarer leur l'action de messieurs OUEDRAOGO Moussa, OUEDRAOGO Salif Lamine, et mesdames OUEDRAOGO Gouaman Mariam, OUEDRAOGO Salimata Poko et OUEDRAOGO née DIARRA Marie Albertine

irrecevables pour défaut de tentative de règlement amiable préalable;

Sur les dépens

Messieurs OUEDRAOGO Moussa, OUEDRAOGO Salif Lamine, et mesdames OUEDRAOGO Gouaman Mariam, OUEDRAOGO Salimata Poko et OUEDRAOGO née DIARRA Marie Albertine succombant, ils doivent être condamnés aux dépens de l'instance;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort ;

Déclare l'action de messieurs OUEDRAOGO Moussa, OUEDRAOGO Salif Lamine et mesdames OUEDRAOGO Gouaman Mariam, OUEDRAOGO Salimata et OUEDRAOGO née DIARRA Marie Albertine irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable;

Les condamne aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER

1800

N° 00 28 27 38

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 13 AOUT 2018
REGISTRE A.J. Vol. 00 F° 04
N° 1347 Bord. 468/128
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre