30000
MG

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°1537/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/06/2018

Affaire :

MADAME KPONON DOGBEVI SENAME SERAPHINE

(Maître Cyprien F. Koffi HOUNKANRIN)

C/

MONSIEUR SANDJA KOMLA AKLESSO

LA SOCIEET STALLION

DECISION CONTRADICTOIRE

Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Déclare toutefois irrecevable l'action en résiliation et en expulsion de madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine pour défaut de mise en demeure préalable;

Déclare recevable l'action en paiement de cette dernière et la demande reconventionnelle des défendeurs ;

Met monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO hors de cause ;

Dit madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine mal fondée en son action ;

L'en déboute ;

Dit la société STALLION mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

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

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:

MADAME KPONON DOGBEVI SENANE SERAPHINE, née le 19 juillet 1957 à lomé/Golfe, ancien Agent retraité d'air Afrique, de nationalité Togolaise, demeurant à Abidjan Vridi ;

Ayant pour conseil, Maître Cyprien F. Koffi HOUNKANRIN, Avocat à la cour, demeurant immeuble « SIGNAL », boulevard de la République Angle 2, avenue Lamblin, 04 BP 386 Abidjan 04 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

MONSIEUR SANDJA KOMLA AKLESSO, de nationalité togolaise, né le 16 02 1982 à BADOU, passeport P T GO EB181990 délivré le 02 12 2014 et validité 10 12 2019, domicilié à Abidjan Cocody Riviera 2 ;

La SOCIETE STALLION, société à responsabilité limitée au capital de 2.000.000 FCFA, siège social Abidjan Cocody riviera II lot 172 ilot 14, 08 BP 2372 Abidjan 08, gérant : monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO, RCCM N° CI-ABJ-2017-B-15691 du 27 06 2017 au tribunal de commerce d'Abidjan ;

Ayant pour conseil, Maître OBEING KOFI FIAN, Avocat à la cour, y demeurant, 01 BP 6514 Abidjan 01, téléphone : 22 44 68 36, fax : 22 44 68 72;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 26 avril 2018, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 02 mai 2018 pour attribution;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge TANO A. Isabelle épouse DIAPPONON et la cause a été renvoyée au 23 mai 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°666/2018 ;

A l'audience du 23 mai 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 juin 2018 ;

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 en date du 18 avril 2018, madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine a fait servir assignation à monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO et à la société STALLION d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 26 avril 2018, aux fins d'entendre:

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Condamner les défendeurs à lui payer les sommes de cinq millions deux cent cinquante mille francs (5.250.000F) CFA à titre d'indemnité d'occupation d'octobre 2017 à avril 2018, ainsi que l'indemnité échue en cours d'instance, de dix millions de francs (10.000.000F) CFA à titre de dommages intérêts pour inexécution contractuelle et de dix millions de francs (10.000.000F) CFA à titre de dommages intérêts pour préjudice moral;

-Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;

-Ordonner leur expulsion des locaux qu'ils occupent à Abidjan Cocody Riviera II lot 172 ilot 14, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

-Condamner les défendeurs aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine expose que suivant contrat de bail à usage professionnel, elle a donné en location à monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO, sa villa, bâtie sur le Lot 272 ilot 24 sis à Abidjan Cocody Riviera 2, moyennant un loyer mensuel de 800.000 F CFA, payable d'avance, trimestriellement et revu à la baisse à sept cent cinquante mille (750.000F) CFA par mois à partir de décembre 2017;

Elle ajoute que le défendeur a installé sur ledit lot, le siège de sa société dénommée «STALLION», mais il ne s'acquitte pas régulièrement des loyers, de sorte qu'il est resté lui devoir les loyers des mois de décembre 2017, Janvier et Février 2018, d'un montant de deux millions deux cent cinquante mille (2.250.000F) CFA;

Elle explique que ne pouvant manifestement pas faire face à ses obligations locatives, monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO a déposé un courrier sur entête de sa société pour matérialiser sa volonté de quitter les lieux de façon amiable ;

Elle fait savoir qu'une visite contradictoire des lieux ayant été organisée avant les travaux de réhabilitation, elle a été surprise de voir que le locataire a effectué des travaux sans son autorisation écrite, en transformant la cuisine en douche-WC et en modifiant le cadre de la porte centrale du salon, dégradant et portant ainsi atteinte aux installations de base de sa villa ;

Elle fait également noter que monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO et ses employés ont arrêté les travaux de réhabilitation prévus et ont cessé de paraître dans la villa en emportant les clefs par devers eux ;

Elle estime que cette situation lui cause un réel préjudice consistant en un manque à gagner, du fait du non-paiement des loyers de la période allant du mois d'octobre à décembre 2017 et de janvier 2018 à la date de la présente action, voir jusqu'à l'entrée en jouissance définitive de l'immeuble, mais aussi en un préjudice économique résultant de la réalisation des travaux de réhabilitation et de réparation des dégâts qui étaient censés être faits par le locataire ;

Elle indique qu'à cela, il faut ajouter les frais de justice qu'elle est obligée d'engager pour obtenir l'expulsion des défendeurs ainsi que le préjudice moral résultant qu'elle subit, du fait de la mauvaise image qu'ils ont donnée à sa villa ;

C'est pourquoi, elle sollicite la condamnation solidaire des défendeurs à lui payer les sommes de cinq millions deux cent cinquante mille francs (5.250.000F) CFA à titre d'indemnité d'occupation d'octobre 2017 à avril 2018, sans préjudice des loyers à échoir en cours d'instance, de dix millions de francs (10.000.000F) CFA à titre de dommages intérêts pour inexécution contractuelle et

de dix millions de francs (10.000.000F) CFA à titre de dommages intérêts pour préjudice moral;

En réplique, les défendeurs soulèvent in limine litis l'irrecevabilité de l'action de la demanderesse pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Ils soulèvent en outre l'exception de communication de pièces au motif que madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine fonde son action sur une série de pièces qu'elle se garde de produire au dossier du tribunal;

Sur le fond, ils font valoir que c'est avec la société STALLION que la demanderesse a conclu le contrat de bail et qu'avec l'accord de cette dernière, la maison étant dans un état de dégradation avancée, elle a entrepris des travaux de réhabilitation, à savoir la réfection du plafond, du plancher et la révision complète du circuit électrique et de la plomberie;

Ils ajoutent que Sept(07) mois après la signature du contrat de bail, soit au moins de novembre 2017, l'un des principaux partenaires de la société STALLION a fait défaut de sorte qu'elle n'était plus à mesure de garder le local;

Ils indiquent que pour se faire rembourser les frais de réhabilitation évalués à la somme de 15.000.000 F CFA, ladite société a trouvé un nouveau locataire pour poursuivre le bail et pour la bonne règle, elle l'a présenté au bailleur qui l'a accepté à condition que le loyer soit fixé à 1.000.000 FCFA ;

Ils expliquent que cette condition a été acceptée par ce locataire vu l'amélioration apportée aux locaux, mais quelques jours plus tard, madame Séraphine KPONON-DOGBEVI est revenue sur sa décision en exigeant désormais un loyer d'un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) CFA et une avance de 12 mois comme caution, ce que le repreneur n'a pu supporter;

Ils rappellent qu'avant la libération des lieux, les travaux de mise en état ont été effectués sous la supervision du mandataire de madame Séraphine KPONON-DOGBEVI et que les clés ont été remises à cette dernière ;

Ils en déduisent que la demande d'expulsion est sans objet et que la demande d'indemnité d'occupation est mal fondée parce qu'ils ont occupé les lieux en vertu d'un contrat de bail ;

Ils s'opposent à la demande de paiement de dommages-intérêt pour préjudice moral, estimant que des travaux de réhabilitation d'une villa

dans un état de délabrement avancé ne peuvent pas occasionner un choc émotionnel et qu'au contraire, la villa a été tellement améliorée que la bailleresse a voulu la donner en location moyennant loyer mensuel d'un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) CFA;

Ils résistent également à la demande de paiement des dommages-intérêts pour inexécution contractuelle, au motif que la société STALLION étaient à jour de ses loyers au moment où elle remettait les clés à la bailleresse ;

Ils prétendent qu'ils n'ont pas pu récupérer la somme de 15.000.000 FCFA investis pour les travaux de réhabilitation du fait de madame KPONON-DOGBEVI qui n'a pas accepté le nouveau locataire ;

Ils relèvent qu'en outre, cette dernière ne leur a pas remboursé la caution correspondant à deux (02) mois de loyer qu'ils ont payés lors de la conclusion du bail, ainsi que la somme de 292 000 F CFA qu'ils lui ont donnée pour l'achat de billets d'avion ;

Ils sollicitent donc reconventionnellement la condamnation de la demanderesse à leur payer les sommes de 15.000.000 F CFA en remboursement du coût de travaux de réhabilitation de sa villa, 1.600.000 F CFA à titre de caution et 292.000 F CFA en remboursement du billet d'avion ;

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

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO et la société STALLION ont comparu et ont fait valoir leurs 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 organique n°01011/2016 du 08 décembre 2016, « *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, la demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail la liant aux défendeurs ainsi que la condamnation de ces derniers à lui payer la somme totale de 25.250.000 F CFA à titre d'indemnité d'occupation et de dommages-intérêts;

La demande de résiliation et d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Sur l'exception d'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable

Les défendeurs prétendent que l'action de madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine est irrecevable pour non-respect de la procédure de tentative de règlement amiable préalable prescrite par la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce;

Le tribunal rappelle que l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commerciale général, organise l'action en justice initiée par une des parties à un contrat de bail à usage commercial ou professionnel, pour non-respect des clauses ou conditions dudit bail, en soumettant cette action à une mise en demeure préalable, servie à la partie débitrice de l'obligation contractuelle, un mois avant la saisine de la juridiction compétente;

Il s'ensuit que ledit texte a prévu une procédure particulière de saisine du tribunal aux fins de résiliation du bail à usage professionnel et d'expulsion, le cas échéant, du preneur ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que la présente action initiée par madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine vise la résiliation du contrat de bail la liant aux défendeurs, l'expulsion de ces derniers des lieux loués et leur condamnation à lui payer une indemnité d'occupation;

Il est également constant que la demanderesse a servi une mise en demeure aux défendeurs, par exploit du 14 décembre 2016 ;

Il en résulte que pour le présent litige, les modalités de saisine de la juridiction compétente ayant été soumises par l'article 133 de acte uniforme précité, à une mise en demeure demeurée sans suite, un

mois après sa réception par la partie contre laquelle l'action est initiée, l'exigence d'une tentative de règlement amiable à initier par les parties avant toute saisine du tribunal de commerce compétent, prescrite par les articles 5 et 41 de la loi ivoirienne n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce, ne peut s'appliquer;

Ce, en application d'ailleurs, des dispositions de l'article 10 du traité OHADA qui selon une jurisprudence constante, « *prévoit l'application directe et obligatoire des actes uniformes dans les Etats parties nonobstant toute disposition contraires de droit interne* » ;

En conséquence, il y a lieu de rejeter l'exception d'irrecevabilité de l'action, soulevée par les défendeurs ;

Toutefois, 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 résiliation du bail commercial 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 des pièces du dossier, il n'apparait pas que la

demanderesse a servi aux défendeurs une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail avant d'initier son action tendant à obtenir la résiliation du bail les liant et leur expulsion des lieux loués ;

Cette exigence étant une condition préalable impérative prescrite par ledit texte pour ouvrir droit à l'action en résiliation et expulsion, il y a lieu de déclarer irrecevable ladite action initiée par la demanderesse, pour défaut de mise en demeure préalable;

Sur la recevabilité de l'action en paiement

L'action en paiement de madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine a été introduite la demande reconventionnelle dans les forme et délai légaux;
Elle est donc recevable;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle des défendeurs a été initiée suivant les forme et délai légaux ;
Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la mise hors de cause de monsieur KOUASSI BERTIN

Aux termes de l'article 329 de l'acte uniforme relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique : « *Dans les rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que le présent Acte uniforme attribue expressément aux associés.*
La société est engagée, même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.
Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants qui résultent du présent article sont inopposables aux tiers de bonne foi. »

Il ressort de ce texte que tous les actes du gérant d'une Société à Responsabilité Limitée engagent la société dont il est le représentant légal ;

En l'espèce, il n'est pas contesté que la Société STALLION est une SARL dont monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO est le gérant ;

La demanderesse prétend que c'est avec ce dernier qu'elle a conclu son contrat de bail portant sur le local dans lequel il a installé le siège de sa société ;

Or, des pièces du dossier, il ne ressort ni la preuve d'une telle allégation ni celle d'un engagement personnel pris par celui-ci et qui pourrait justifier qu'il soit tenu personnellement au paiement des sommes réclamées, en même temps que la société dont il est le gérant ;

En conséquence, il y a lieu de de mettre monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO hors de cause dans la présente procédure ;

Sur le bien-fondé de la demande principale

Sur le paiement de la somme de 5.250.000F CFA

La demanderesse sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de cinq millions deux cent cinquante mille francs (5.250.000F) CFA à réajuster au moment du prononcé de la décision ;

Le tribunal constate à la lecture de l'acte d'assignation en date du 18 avril 2018 que madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine prétend tantôt que la société STALLION lui doit des loyers de la période de novembre 2017 à février 2018 tantôt que le montant sus indiqué lui est dû par la défenderesse à titre d'indemnité d'occupation d'octobre 2017 à avril 2018;

Il s'ensuit que la demanderesse ne précise pas à quoi correspond le montant réclamé aux défendeurs, de sorte que le tribunal ne peut apprécier ni le régime juridique ni le fondement légal de sa demande ;

En effet, l'indemnité d'occupation laisse supposer que les défendeurs ont continué d'occuper les lieux loués alors que le contrat les liant a été résilié soit en justice soit de façon conventionnelle;

Or, aucun élément du dossier ne permet de faire un tel constat, surtout que la demanderesse soutient elle-même que les portes du local sont fermées et que ses occupants sont introuvables ;

Dans ces conditions, à défaut de précision sur la nature des sommes réclamées, il y a lieu de dire ce chef de demande de madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine mal fondé en l'état et de l'en débouter en l'état;

Sur les dommages intérêts

Madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine sollicite la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 10.000.000 F CFA à titre de dommages intérêts pour inexécution de ses obligations et 10.000.000F CFA à titre de dommages intérêts pour préjudice moral;

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 a été sus jugé que la demanderesse n'a pas précisé la nature des sommes qu'elle réclame à la défenderesse;

Il s'ensuit que le tribunal ne peut pas apprécier si le preneur a exécuté ou non ses obligations contractuelles pour lui reprocher une faute contractuelle;

En outre, la demanderesse explique son préjudice moral par une transformation substantielle de la structure de sa maison par le preneur ;

Or, des productions du dossier, il ne ressort pas la preuve d'une telle transformation ;

En conséquence, à défaut de preuve de la faute commise par la société STALLION et du préjudice allégué, il y a lieu de dire que les conditions de la responsabilité contractuelle de cette dernière ne sont pas réunies, de déclarer ce chef de demande de madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine mal fondé et de l'en débouter ;

Sur la demande reconventionnelle

La société STALLION sollicite reconventionnellement la condamnation de madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine à lui payer les sommes de 15.000.000 F CFA en remboursement du coût de travaux de réhabilitation de sa villa, 1.600.000 F CFA à titre de caution et 292.000 F CFA en remboursement du billet d'avion ;

Sur le paiement de la somme de 15.000.000F CFA

af

Suivant les dispositions de l'article 131 de l'acte uniforme précité: « *le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, peut être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur.*
A défaut d'accord entre les parties, le preneur peut saisir la juridiction compétente dès l'expiration du bail à durée déterminée non renouvelé, ou encore dès la notification du congé du bail à durée indéterminée. » ;

Il ressort de ce texte que le remboursement au preneur des travaux de constructions et aménagements réalisés dans les lieux loués est soumis à l'autorisation préalable du bailleur pour la réalisation desdits travaux ;

En l'espèce, il s'induit du procès-verbal de mise en état en date du 17 mai 2018 que la société STALLION précise que c'est en vertu d'un accord verbal de la bailleresse qu'elle a réalisé les travaux de réhabilitation de la villa louée, dont elle réclame paiement du coût ;

Or, le bailleur, demandeur à la présente instance a déclaré qu'elle a été surprise de voir que le locataire a effectué des travaux sans son autorisation ;

Il s'ensuit qu'à défaut de rapporter la preuve de l'autorisation expresse du bailleur pour la réalisation de ces travaux, la défenderesse ne peut prétendre au remboursement de leur coût ;

Il s'impose donc, en application du texté susvisé, de dire cette demande de la société STALLION mal fondée et de l'en débouter ;

Sur le paiement de la somme de 1.600.000F CFA

La défenderesse sollicite la condamnation de la demanderesse à lui payer ce montant en remboursement de la caution qu'elle lui a versée au moment de la conclusion du bail ;

Le tribunal rappelle que la caution s'entend d'une garantie, d'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, des éléments du dossier, il ne ressort pas la preuve que la société STALLION a parfaitement exécuté ses obligations contractuelles et a remis les lieux loués en état;

Dans ces conditions, elle n'est pas fondée à demander à être

remboursée de la caution versée à la bailleresse au moment de la conclusion du bail les ayant liés ;

En conséquence, il y a lieu de dire cette demande de la société STALLION également mal fondé et de l'en débouter en l'état;

Sur le paiement de la somme de 292.000F CFA

La défenderesse sollicite la condamnation de la demanderesse à lui rembourser ce montant qu'elle soutient avoir utilisé pour lui payer un billet d'avion ;

L'article 1315 du code civil dispose : « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.*

Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation »

Il ressort de cette disposition qu'il appartient au créancier de prouver l'existence de la créance dont il poursuit le paiement ;

En l'espèce, la défenderesse qui prétend avoir remis à la demanderesse la somme de 292.000F CFA pour le paiement d'un billet d'avion ne rapporte pas la preuve de cette remise notamment par la production d'une décharge ou d'un chèque remis à l'encaissement ;

Dans ces conditions, il y a lieu de rejeter cette demande comme mal fondée et d'en débouter la société STALLION;

Sur les dépens

Les parties succombant, il y a lieu de faire masse des dépens et de les mettre à leur charge chacune pour moitié ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Déclare toutefois irrecevable l'action en résiliation et en expulsion de madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine pour défaut de mise en demeure préalable;

Déclare recevable l'action en paiement de cette dernière et la demande reconventionnelle des défendeurs ;

Met monsieur SANDJA KOMLA AKLESSO hors de cause ;

Dit madame KPONON DOGBEVI SENAME Séraphine mal fondée en son action ;

L'en déboute ;

Dit la société STALLION mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

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

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 00282738

O.F. : 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le ... 13 AOUT 2018 .....
REGISTRE A.J. Vol. 14 F° 64
N° 1347 Bord. 168 53
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre