

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3346/17

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
du 20/12/2017

Affaire :

MONSIEUR DOUMBIA YACOUBA
(SCPA EMERITUS)

Contre

LA SOCIETE DEENAH
STRUCTURAL SERVICES TO
CORPORATE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur
DOUMBIA YACOUBA ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société DEENAH
STRUCTURAL SERVICES TO
CORPORATE à lui payer la somme
treize millions six cent cinquante
mille (13.650.000) francs CFA au titre
des loyers échus et impayés de la
période allant de décembre 2016 à
septembre 2017 et des pénalités de
retard correspondant à cette période ;

Déboute monsieur DOUMBIA
YACOUBA du surplus de sa demande ;

Condamne la société défenderesse aux
dépens

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 DECEMBRE
2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 20 Décembre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à
laquelle siégeaient :

**Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI,
Président;**

**Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs
EMERUWA EDJIKEME, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT
et SAKO KARAMOKO FODE, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de **Maître BAH Stéphanie**, Greffier;

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

MONSIEUR DOUMBIA YACOUBA, né le 31 janvier 1978 à
Lakota, Ingénieur généraliste, de nationalité Ivoirienne,
demeurant à Cocody riviera SYNACASSI 2, 01 BP 7777 Abidjan
01, téléphone 77 27 35 71, lequel a élu domicile en la SCPA
EMERITUS, Avocats près la cour d'Appel d'Abidjan y demeurant
es qualité ;

Demandeur;

d'une part,

Et

LA SOCIETE DEENAH STRUCTURAL SERVICES TO
CORPORATE, société à responsabilité limitée, au capital de
5.000.000FCFA, RCCM N° CI-ABJ-2014-B-8699, dont le siège
social est à Abidjan plateau, 7 Avenue Noguès, immeuble BSIC,
5^{ème} étage, 01 BP 5754 Abidjan 01, prise en la personne de son
représentant légal monsieur COULIBALY JULIEN, son Gérant ;

Défendeur;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 21/09/2017, l'affaire a été
appelée ; constate la non conciliation des parties ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au Juge
KOKOGNY SEKA VICTORIEN et la cause a été renvoyée à



l'audience publique du 08/11/2017;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 969/2017;

A l'audience du 08/11/2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20/12/2017;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative amiable préalable ;

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 en date du 14 août 2017, monsieur DOUMBIA YACOUBA, ayant pour conseil la SCPA EMERITUS, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, a fait servir assignation à la société DEENAH STRUCTURAL SERVICES TO CORPORATE, d'avoir à comparaître par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, à l'audience du jeudi 21 septembre 2017, statuant en matière commerciale à l'effet de voir :

En la forme

Constater que les parties ont sacrifié à la tentative de règlement amiable préalable à la saisine de la juridiction de céans ;

Au fond

L'y dire bien fondé ;

Constater le non-paiement des loyers par la société DEENAH STRUCTURAL SERVICES TO CORPORATE depuis le mois de décembre 2016 ;

Dire et juger que la non-exécution de ses obligations locatives par la société défenderesse est fautive ;

La condamner en conséquence, à lui payer les sommes

suivantes :

13.650.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés augmentés des pénalités de retard ;

10.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts pour toute cause de préjudice confondu ;

Au soutien de son action, il expose que le 2 février 2015, monsieur KOFFI STEPHANE a loué sa villa de sept pièces, formant le lot numéro 112, objet tu titre foncier numéro 11416 de la circonscription foncière de Bingerville, d'une contenance de 870 mètre carré, sise à Cocody-DANGA rue des Lauriers roses, à la société DEENAH STRUCTURAL SERVICES TO CORPORATE suivant un bail à usage commercial, moyennant un loyer bimensuel de deux millions six-cent mille(2.600.000) francs CFA payable par avance en début de chacune des périodes, pour une durée de six(6) ans ;

Il indique qu'au cours de l'exécution dudit contrat de bail, le 12 mai 2016, monsieur KOFFI STEPHANE a cédé son immeuble, objet du bail susvisé à monsieur DOUMBIA YACOUBA par devant maître BEUGRE GUY-ROGER, Notaire ;

Monsieur DOUMBIA YACOUBA, désormais nouveau propriétaire des lieux loués, a porté à la connaissance du preneur, le changement de propriétaire ;

Cependant, ajoute-t-il, ledit preneur, la société DEENAH STRUCTURAL SERVICES TO CORPORATE a cessé de s'acquitter des loyers depuis décembre 2016 ; de sorte qu'elle reste devoir à monsieur DOUMBIA YACOUBA, la somme de treize millions six cent cinquante mille(13.650.000) francs CFA représentant les loyers échus et impayés et les pénalités de retard ;

Il relève en outre que le locataire, en violation de l'article 7 du contrat de bail liant les parties, a entrepris des modifications et des aménagements dans les lieux loués sans son autorisation ;

Il souligne que le 3 mai 2017, il lui a fait servir une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail

qui est restée lettre morte après plusieurs courriers de relance et de règlement amiable ;

Il note que le 20 juin 2017, il l'a assigné en résiliation et en expulsion par devant le juge des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan qui, vidant sa saisine le 13 mai 2017, a fait droit à sa demande ;

Il fait savoir que sa dette de loyer demeurant toujours impayée, il sollicite de la juridiction de céans condamner la société locatrice à lui payer la somme de treize millions(13.000.000) de francs CFA représentant les loyers échus et impayés de décembre 2016 à septembre 2017 à laquelle s'ajoute celle de six cent cinquante mille(650.000) francs CFA correspondant aux pénalités de retard de la période, en application de l'article 16 du bail liant les parties ; soit la somme totale de 13.650.000FCFA ;

Il sollicite par ailleurs, en application des articles 1147 et 1149 du code civil, la condamnation du preneur à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subit pour non-exécution par le preneur de ses obligations résultant du contrat de bail notamment l'obligation de non-paiement régulier de loyers échus et modification et aménagement des lieux sans autorisation préalable du bailleur ;

La société défenderesse n'a ni comparu ni personne pour elle ni conclu ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société défenderesse a été assignée en la personne de son représentant légal, à savoir son gérant qui a visé l'acte introductif de la présente instance ;

Elle a donc eu connaissance de la présente procédure ;

Il y a lieu de rendre un jugement contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° 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 (25.000.000) 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 (25.000.000) de francs CFA» ;

En l'espèce, le demandeur sollicite que le tribunal condamne la société DEENAH STRUCTURAL SERVICES TO CORPORATE à lui payer la somme de treize millions six cent cinquante mille (13.650.000) francs CFA au titre de loyers échus et impayés outre les pénalités de retard et celle de dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts soit la somme totale de vingt-trois millions six cent cinquante mille(23.650.000) francs CFA ;

Le taux du litige étant inférieur à vingt-cinq millions(25.000.000), il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

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, sous peine d'irrecevabilité de l'action ;

En l'espèce, le demandeur justifie avoir satisfait à cette exigence légale ;

Il convient en conséquence de déclarer son action recevable pour être intervenue dans les conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

AU FOND
SUR LE PAIEMENT DES LOYERS ECHUS ET IMPAYES
AINSI QUE LES PENALITES DE RETARD

Monsieur DOUMBIA YACOUBA sollicite la condamnation de la société DEENAH STRUCTURAL SERVICES TO CORPORATE à lui payer la somme de treize millions (13.000.000) de francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période allant de décembre 2016 à septembre 2017 , celle de six cent cinquante mille(650.000) francs CFA correspondant aux pénalités de retard pour cette période en vertu de l'article 16 du contrat de bail liant les parties ;

Il résulte de l'article 112 alinéas 1^{er} de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général qu' « 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 légal dûment mandaté » ;

En outre, aux termes de l'article 133 alinéa 1 du même Acte Uniforme, « 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 » ;

Il ressort des dispositions des alinéas 1 de ces deux articles combinés que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose à chacune des parties des

obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer qui est la contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces et productions du dossier de la procédure que la société DEENAH STRUCTURAL SERVICES TO CORPORATE n'a pas exécuté convenablement son obligation de payer les loyers échus de la période allant de décembre 2016, à septembre 2017, alors que les parties étaient encore dans les liens du contrat de bail ;

Des pièces du dossier, il résulte que le bailleur, monsieur DOUMBIA YACOUBA réclame les loyers échus et impayés de la période sus invoquée ainsi que les pénalités de retard correspondant à cette période en application de l'article 16 du contrat de bail liant les parties ;

Sa demande étant justifiée, il convient d'y faire droit en condamnant la société défenderesse à lui payer les sommes réclamées au titre des arriérés de loyers et de pénalité de retard ;

SUR LA DEMANDE EN PAIEMENT DE DOMMAGE ET INTERETS

Monsieur DOUMBIA YACOUBA sollicite la condamnation de la société défenderesse à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts pour le préjudice qu'il subit pour mauvaise inexécution par son preneur de ses obligations locatives à savoir payer les loyers échus sur le fondement des articles 1147 et 1149 du code civil , pour violation de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial Général et du fait du comportement fautif du locataire ;

Il est acquis que du fait du principe de non cumul de responsabilité contractuelle et délictuelle, le bailleur qui sollicite des dommages et intérêts sur la base de la responsabilité contractuelle et délictuelle, ne peut pas se voir allouer d'indemnité ;

En l'espèce, monsieur DOUMBIA YACOUBA réclame la condamnation de la société DEENAH STRUCTURAL SERVICES TO CORPORATE à lui payer la somme de dix millions (10.000.000) francs CFA pour inexécution de contrat de bail, violation de l'article 133 de l'Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général et pour le préjudice qu'il subit du fait du comportement fautif du preneur ;

Il ressort de la demande du bailleur qu'il s'agit d'un cumul de responsabilité civile et délictuelle qui ne peut donner lieu à réparation ;

Il sied de dire mal fondé monsieur DOUMBIA YACOUBA de ce chef de sa demande, et de l'en débouter ;

SUR LES DEPENS

La société défenderesse succombant à l'instance ;

Il échet de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en premier et dernier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur DOUMBIA YACOUBA ;

L'y dit partiellement fondé ;

Condamne la société DEENAH STRUCTURAL SERVICES

TO CORPORATE à lui payer la somme treize millions six cent cinquante mille(13.650.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés de la période allant de décembre 2016 à septembre 2017 et des pénalités de retard correspondant à cette période ;

Déboute monsieur DOUMBIA YACOUBA du surplus de sa demande ;

Condamne la société défenderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



[Handwritten signature] 204700 *[Handwritten signature]*

$11.5\% \times 13650000 = 204700$

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le... 27 SEPT 2018
REGISTRE A. J. Vol... 45 F° 75
N° 1584 Bord... 54 F° 79

DEBET : Deux cent quatre mille sept cent cinquante francs

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

[Handwritten signature]