

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE D'ABIDJAN PLATEAU
(COTE D'IVOIRE)

VO
JUGEMENT CIVIL
CONTRADICTOIRE

(1ère FORMATION B)
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 MAI 2019

RG. N° 4964/2018
N°451 CIV 1^{ère} A
Du 09-05-2019

Le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau (COTE D'IVOIRE) statuant en matière civile, en son audience publique ordinaire du neuf mai deux mil dix-neuf, tenue au Palais de Justice de ladite ville, à laquelle siégeaient :

Monsieur **CISSOKO AMOURLAYE I.**, PRESIDENT ;

1-Mr. **TCHEYA FALLE**

2-**ANINI YEMAN** Assesseurs Juge de ce Tribunal ;

ENTRE
**KOUADIO KOUADIO
MAXIME ALBERT**

CONTRE

SANOGO ADAMA
(Mc. **TOURE
HASSANATOU**)

Avec l'assistance de Maître **COULIBALY ALAMADOGO**
Greffier ;
A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE

Monsieur **KOUADIO Kouadio Maxime Albert**, né le 4 Mars 1978, à Daoukro, de nationalité Ivoirienne. Responsable commercial, domicilié à Abidjan-Commune de Cocody, ccl :09 03 71 18 ;

Le demandeur représenté comparaisant et concluant en personne
Demandeur :

D'UNE PART

ET

1-Monsieur **SANOGO Adama**, né le 11 juillet 1952 à Abidjan-Treichville, de nationalité ivoirienne, Comptable à la retraite domicilié à Abidjan-Commune de Cocody Les Deux Plateaux 7^{ème} Tranche, Cel :09 66 63 96 ;

Le défendeur représenté comparaisant et concluant, en personne par son conseil Maître **TOURE HASSANDOU** Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Défendeur

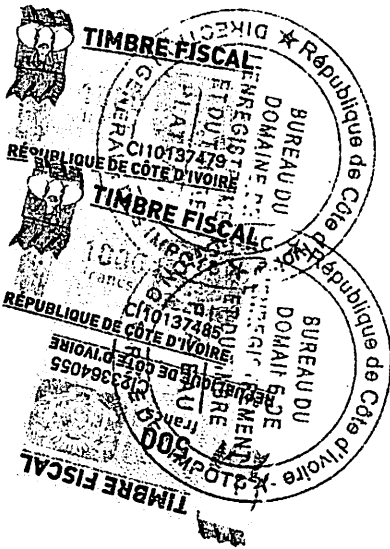
D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités ne puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

Evoquée pour la première fois à l'audience du 08/03/2018 devant la première formation A du Tribunal de céans, du cause a subi plusieurs renvois ;

La cause a été mise en délibéré à l'audience du 24 mai 2018 devant la première formation B du tribunal de céans la cause a subi plusieurs renvoi ; La cause a été mise en délibéré à l'audience du 09-05-2019 ;

Advenu cette date, Le Tribunal a rendu la décision dont la teneur suit ;





LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Où le demandeur en ses demande, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier du 05 mai 2018, KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT a fait assigner SANOGO ADAMA par-devant le Tribunal de ce siège statuant en matière civile, à l'effet d'entendre ladite Juridiction :

- Déclarer son action recevable ;
- Dire celle-ci bien fondée ;
- Condamner SANOGO ADAMA à lui payer la somme de 290.000 francs représentant le remboursement de sa caution ;
- Condamner, en outre, ce dernier à lui payer la somme de 2.400.000 francs à titre de dommages et intérêts;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir;
- Condamner la requise aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT expose qu'il a conclu un contrat de bail à usage d'habitation avec le nommé SANOGO ADAMA, sur un immeuble situé au II Plateaux 7^{ème} tranche, en date du 14 juin 2014 avec prise d'effet le 1^{er} juillet de la même année ;

Il explique, qu'ayant exigé en vain un état des lieux avant d'accéder au local, il a dû procéder à plusieurs réparations suite au refus du bailleur de les faire ;

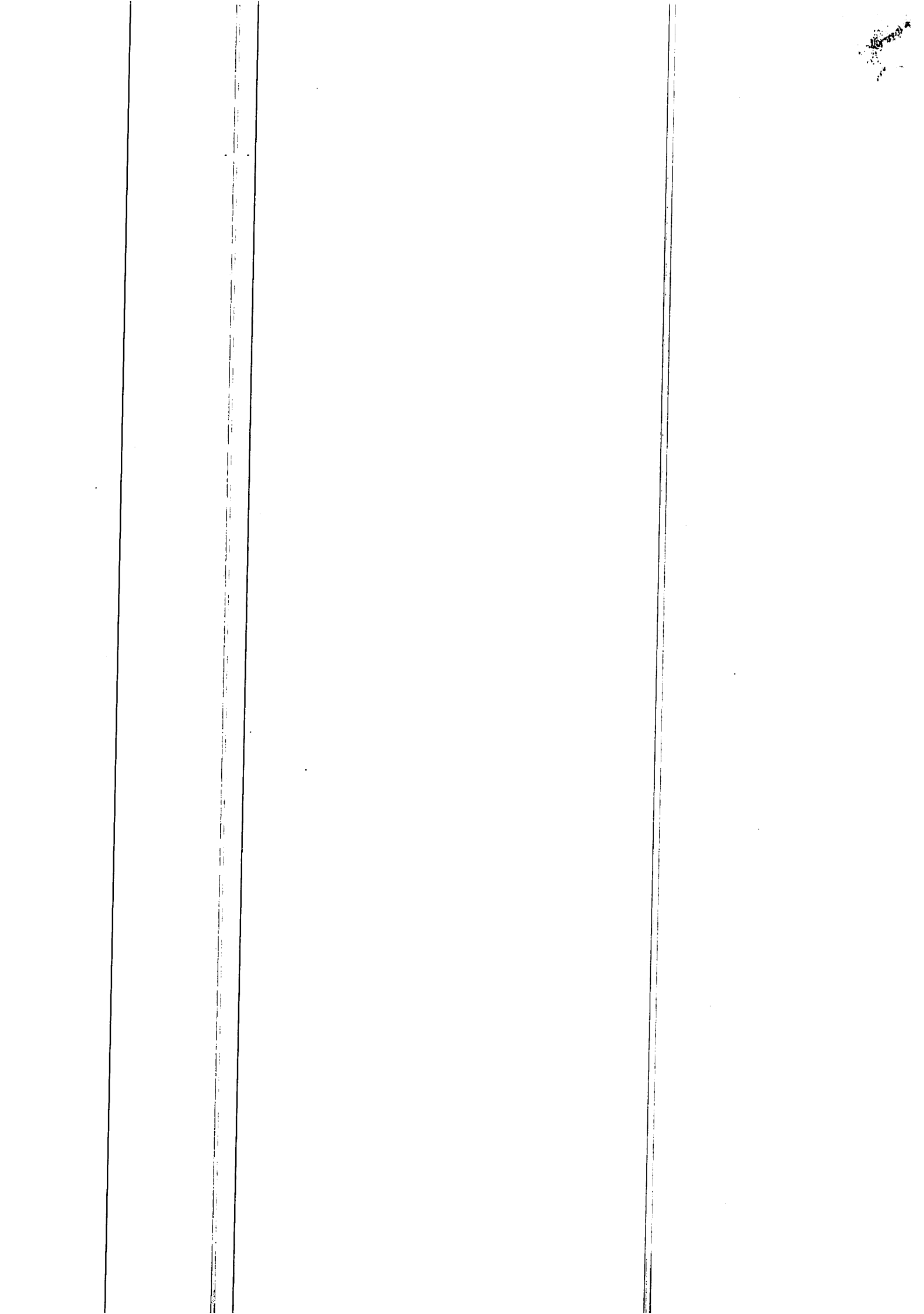
Il ajoute que suite à l'entreposage de briques sur la dalle du local qu'il occupait, et sous l'impulsion de leur poids, la dalle a cédé pendant les pluies diluviennes endommageant tous les biens garnissant le local loué, et fragilisant l'état de santé de ses enfants, face au refus du bailleur d'entendre raison;

Il relève qu'à la suite de la demande verbale de son bailleur de quitter les lieux, et excédé par les injures et indécrotesses de ce dernier, il quittait précipitamment le local le 08 décembre 2017 ;

Il affirme qu'ayant réclamé en vain le remboursement de sa caution, le défendeur lui répliquait que les travaux de réparation n'excéderaient pas la somme de cent mille (100.000) francs et qu'il lui rembourserait la somme reliquataire, au plus tard le 25 décembre 2017 ;

Il soutient que cependant, ce dernier lui demandait de s'adresser en définitive à son huissier qui l'informait qu'il restait lui devoir la somme de 47.000 ;

Il affirme que les agissements du défendeur lui ont causé divers préjudices dont il sollicite la réparation ;



Raison pour laquelle, outre le paiement de la somme de 290.000francs représentant le montant de la caution, il sollicite de la juridiction de céans, la condamnation de son bailleur à lui payer la somme de 4.200.000 francs à titre de dommages et intérêts ;

En réplique SANOGO ADAMA déclare qu'au départ de KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT, aucun état des lieux n'a été fait ;

Il explique qu'en dehors des réparations qu'il a eu à effectuer, il a dû régler les factures impayées par ce dernier notamment celle de la CIE, de la SODECI, ainsi qu'un mois de loyer, dont le total s'élève à 382.000.688francs ;

Il sollicite pour sa part le paiement de la somme de 92.688 francs correspondant au reliquat dû après réparations ; et celle de 500.000francs à titre de dommages et intérêts ;

SUR CE

SANOGO ADAMA ayant fait valoir ses moyens de défense, il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard;

AU FOND

Sur la demande en paiement de la somme de 290.000francs à titre de dépôt de garantie

S'il est vrai qu'il résulte du contrat de bail entre les parties que le dépôt de garantie sert à faire les réparations nécessaires au local loué et toutes autres dépenses relatives au bail, il n'en demeure pas moins que l'état des lieux doit être fait contradictoirement et la preuve faite des dépenses exposées ;

En l'espèce, l'état des lieux et les réparations ont été faites unilatéralement par le bailleur, de sorte que les dépenses en résultant ne peuvent être opposées au preneur ;

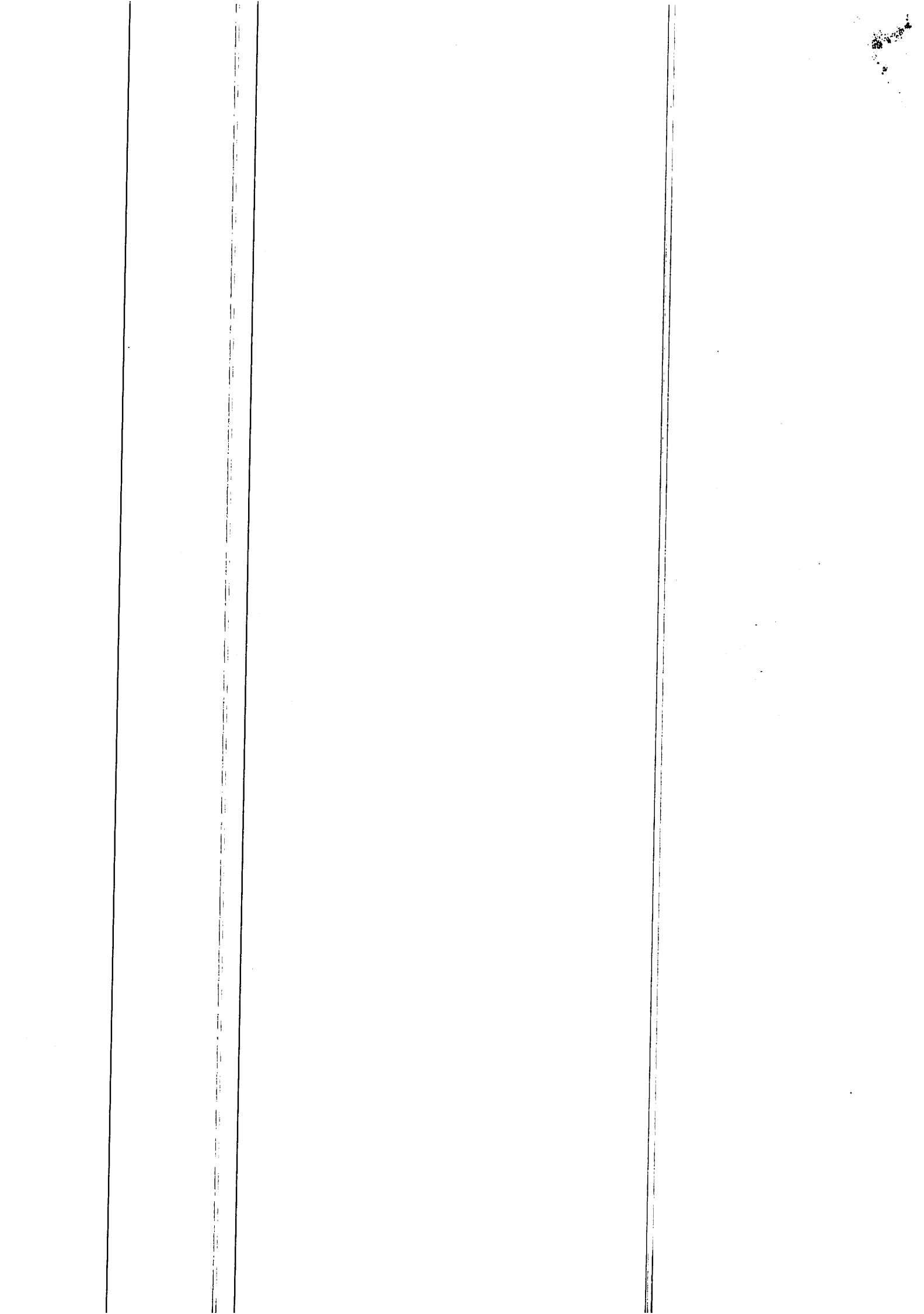
Par ailleurs, il ressort du procès-verbal dressé à la demande du défendeur que monsieur KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT ne lui était redevable d'aucun loyer au moment de son départ ;

En outre aucune preuve suffisante n'est versée au dossier pour justifier le paiement des factures qui auraient été laissées par le demandeur ;

Par conséquent le dépôt de garantie par lui fait, doit lui être restitué, déduction faite de la somme de cent mille (100.000) sur laquelle est intervenue leur accord en ce qui concerne la remise en état de lieux ;

Il convient donc de condamner monsieur SANOGO ADAMA à lui payer la somme de deux cent quatre-vingt dix mille (290.000) francs à titre de reliquat de dépôt de garantie ;

Sur le bien fondé de la demande en paiement de la somme de 4.200.000 francs à titre de dommages et intérêts formulée par KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT à l'encontre de SANOGO ADAMA



Suivant les dispositions de l'article 1153 du code civil, dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme d'argent, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi ;

Il ressort des précédents développements, que SANOGO ADAMA n'a pas respecté le délai de remise de la somme de 290.000francs correspondant au dépôt de garantie, entre les mains de KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT ;

Faisant application du texte de loi susvisé, ce n'est donc pas à bon droit que celui-ci sollicite le paiement de dommages et intérêts, en réparation d'un préjudice moral, matériel et financier subi en raison de la non réparation du local qu'il louait et de son refus de lui restituer sa caution;

Une telle demande en paiement de dommages et intérêts autres que les intérêts de retard est donc dépourvue de fondement et doit être rejetée comme telle ;

Sur le bien fondé de la demande reconventionnelle de SANOGO ADAMA en paiement de la somme de 92.688francs

Il résulte des développements précédents que KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT n'est redevable d'aucune somme d'argent au titre des réparations à son bailleur ;

Aussi convient-il de le débouter de sa demande en paiement de la somme reliquataire de 92.688francs formulée à l'égard de ce dernier comme mal fondée ;

Sur le bien fondé de la demande en paiement de la somme de 500.000 francs à titre de dommages et intérêts formulée par SANOGO ADAMA à l'encontre de KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT

Le paiement de dommages et intérêts suppose une faute , un préjudice et un lien de causalité entre la faute et le préjudice, la faute s'entendant d'une violation de la loi ou de l'.. ;

En l'espèce, aucun comportement fautif n'a été relevé à l'encontre de KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT ;

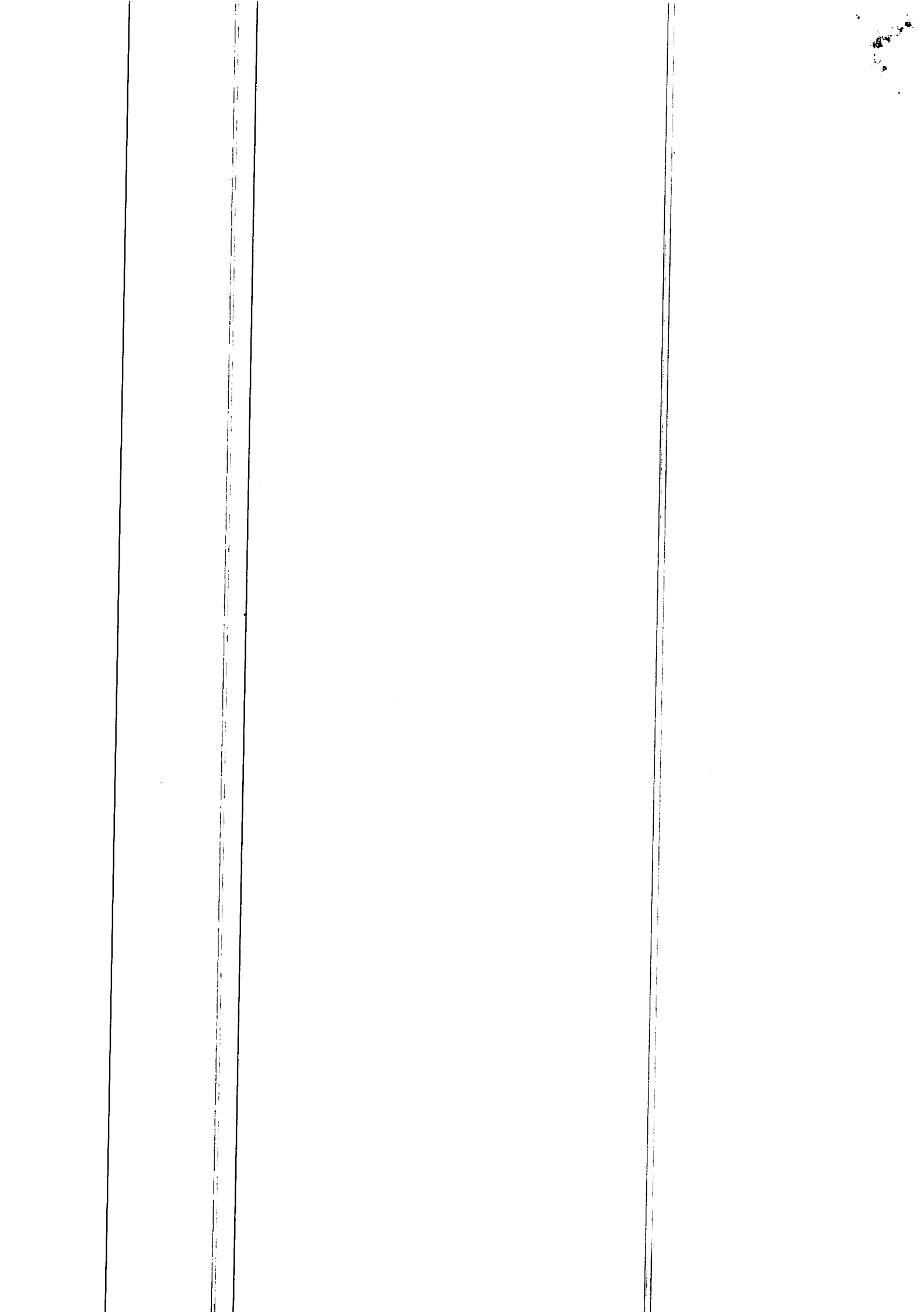
Il convient par conséquent de débouter SANOGO ADAMA de sa demande en paiement de dommages et intérêts comme mal fondé ;

Sur l'exécution provisoire

Il ressort de l'article 145 du code de procédure civile que l'exécution provisoire doit être ordonnée d'office s'il y a titre privé non contesté ;

En l'espèce, il n'est aucunement contesté la remise du dépôt de garantie par KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT ;

Il convient donc d'ordonner l'exécution provisoire en ce qui concerne le paiement de la somme de 290.000francs ;



SUR LES DEPENS

SANOGO ADAMA succombant, il convient de mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort ;

EN LA FORME

- Déclare recevables les demandes aussi bien principale que reconventionnelle ;

AU FOND

SUR LA DEMANDE PRINCIPALE

- Dit partiellement fondé KOUADIO KOUADIO MAXIME ALBERT en son action;
- Condamne SANOGO ADAMA à lui payer la somme de 290.000francs à titre de remboursement de son dépôt de garantie ;
- Le déboute de sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

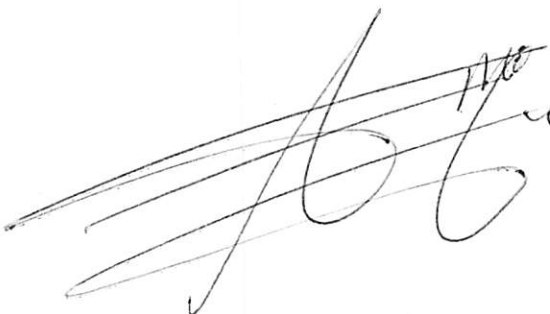
SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

- Dit SANOGO ADAMA mal fondé en ses demandes ;
- L'en déboute ;
- Ordonne l'exécution provisoire en ce qui concerne le paiement de la somme de 290.000francs
- Condamne SANOGO ADAMA aux dépens de l'instance ;

AINSI FAIT JUGE ET PRONONCE LES JOUR MOIS ET AN QUE DESSUS;
ET ONT SIGNE

LE PRESIDENT

LE GREFFIER.



M 102006255

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le. 29 007 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 55
N° 1355 Bord 512/113
REÇU: Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre