3000
MF

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°3071/2017

JUGEMENT DE DEFAUT
Du 06/12/2017

Madame MENSAH née TETEY ESSIA WONAM
(Cabinet JURISFORTIS)

C

Monsieur OUFFOUET YAO Edgar

DECISION
DEFAUT

Déclare madame MENSAH née TETEY ESSIA WONAM recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondée;

Condamne monsieur OUFFOUET YAO Edgar à lui payer les sommes detrente-cinq millions sept cent quatre-vingt-quinze mille sept cent soixante-huit francs (35.795.768F) CFA à titre de frais de remise en état du local donné à bail et de cinq millions de francs (5.000.000F) CFA à titre de dommages intérêts;

Déboute madame MENSAH née TETEY ESSIA WONAM du surplus de ses demandes ;

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance, dont distraction au profit de la société d'Avocats Juris Fortis, avocats aux offres de droit.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 DECEMBRE 2017

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 06 décembre 2017 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN,Président;

Mesdames TANO A. Isabelle épouse DIAPPONON, MATTO JOCELYNE, Messieurs COULIBALY ADAMA et N'GUESSAN K. Eugène, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **maître KOUAKOU FLORAND**, Greffier ;

A rendu le jugement dont la teneur suit entre :

Madame MENSAH née TETEY ESSIAWONAM, née le 16 aout 1950 à Lomé (Togo), de nationalité Togolaise, Commerçante, propriétaire immobilier, demeurant à Abidjan-Cocody Angré Château d'eau ;

Ayant fait élection de domicile en l'étude de son Conseil la Société d'Avocats JURISFORTIS, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Cocody les Deux-Plateaux, Rue des Jardins, quartier Sainte Cécile, Rue J 59, Villa numéro 570, 01 BP 2641 Abidjan 01, Tél: 22 42 92 17, 22 42 92 18, Fax: 22 42 83 91; Cel : 5700 0068, e-mail:jurisfortis@jurisfortis.com;

Demanderesse, comparant et concluant par le canal de son Conseil la Société d'Avocats JURISFORTIS, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Cocody les Deux-Plateaux, Rue des Jardins, quartier Sainte Cécile, Rue J 59, Villa numéro 570, 01 BP 2641 Abidjan 01, Tél: 22 42 92 17, 22 42 92 18, Fax: 22 42 83 91; Cel : 5700 0068, e-mail:jurisfortis@jurisfortis.com;

d'une part,

Et

Monsieur OUFFOUE YAO EDGARD, né le 09 Juin 1967 à Korhogo, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Abidjan-Cocody les Deux-Plateaux, non loin de l'ambassade du Ghana, au lot N° 2797, îlot 208,17 BP 1139 Abidjan 17, Tél: 22 41 31 68, Cel: 09 11 98 02;

Défendeur;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 24 Août 2017, l'affaire a été appelée à cette

0 20 717
op Surfort
22/01/19 cm

date puis renvoyée respectivement au 11/10/2017 et 18/10/2017 à la 3ème chambre pour attribution ;
Une mise en état a alors été ordonnée et confiée au Juge FIAN A. Rosine MOTCHIAN le 18/10/2017 et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 22/11/2017 pour être mise en délibérée ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°1107/2017 ;

A l'audience du 22/11/ 2017, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06/12/ 2017 ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

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 en date du 08 août 2017, madame MENSAH née TETEY ESSIA WONAM a fait servir assignation à monsieur OUFFOUE YAO Edgard d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 24 août 2017 aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Condamner le défendeur à lui payer la somme totale de cent dix-sept millions trois cent quatre-vingt-six millions de francs (117.386.238F) CFA dont trente-cinq millions sept cent quatre-vingt-quinze mille sept cent soixante-huit Franc (35.795.768F) CFA correspondant au coût de la remise en état de la villa, trente millions de francs (30.000.000F) CFA, au titre des équipements endommagés, un million cinq cent quatre-vingt-dix mille quatre cent soixante-dix mille francs (1.590.470F) CFA au titre de la facture d'électricité impayée, cinquante millions de francs (50.000.000F) CFA, au titre de préjudice économique et financier ;

-Condamner le défendeur aux dépens de l'instance dont distraction au profit de la société d'Avocats Juris Fortis, Avocats aux offres de droit;

Au soutien de son action, madame MENSAH née TETEY ESSIAWONAM expose que le 28 Décembre 2011, elle a conclu avec monsieur OUFFOUET Yao Edgard un bail à usage commercial portant sur sa maison de sept (07) pièces bâtie sur un terrain de 400 mètres carrés sis à Cocody boulevard LATTRILLE, quartier Perle I, îlot 2, destinée à l'exploitation d'un bar dancing, moyennant un loyer

mensuel de huit cent mille francs (800.000 F) CFA;

Elle ajoute qu'à l'expiration de ce bail, monsieur OUFFOUET YAO Edgar a été expulsé des lieux loués, pour non-paiement de loyer et que de l'état des lieux dressé par exploit d'huissier en date du 23 Mai 2016, il ressort de sérieuses dégradations des locaux et de ses installations;

Aussi, a-t-elle sollicité et obtenu de la juridiction présidentielle du tribunal de ce siège, une expertise immobilière à l'effet d'évaluer l'ampleur des dégâts, de déterminer le coût de leur réparation pour en imputer les frais au locataire ;

Elle souligne que les conclusions de monsieur KPOLO DJEDJE Daniel, Expert immobilier, révèlent que le coût de la remise en état de la villa est de trente-cinq millions sept cent quatre-vingt-quinze mille sept cent soixante-huit francs (35.795.768F) CFA;

Quant aux équipements également endommagés, poursuit-elle, l'Expert s'étant trouvé dans l'impossibilité d'en faire l'inventaire, il les a invités à fixerleurs coût de façon consensuelle;

Elle indique que cependant, le défendeur est injoignable et n'a pas répondu à sa lettre d'invitation à règlement amiable de leur litige, de sorte que connaissant bien ses équipements endommagés, elle en évalue le coût de réparation à la somme de Trente Millions de francs (30.000.000F) CFA;

Elle fait également noter que le défendeur n'a pas payé sa facture d'électricité du 11 Mars 2016 d'un montant d'un million cinq cent quatre-vingt-dix mille quatre cent soixante-dix mille francs (1.590.470 F) CFA ;

Par ailleurs, elle explique qu'à la suite de la remise des clés de la villa louée, elle en a procédé à la fermeture des portes, se trouvant dans l'impossibilité de l'exploiter elle-même ou de le mettre à nouveau en location, du fait des dégradations sus indiquées;

Elle conclut que cette situation lui cause un véritable préjudice financier en termes de manque à gagner, dont elle réclame réparation à hauteur de 50.000.000F CFA ;

C'est pourquoi, en définitive, elle sollicite la condamnation de monsieur OUFFOUET YAO Edgar à lui payer la somme totale de cent dix-sept millions trois cent quatre-vingt-six millions de francs (117.386.238F) CFA ci-dessus spécifiée ;

Monsieur OUFFOUET YAO Edgar n'a pas comparu et n'a pas fait valoir de moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur OUFFOUET YAO Edgar a été assigné à mairie ;
Il y a lieu de statuer par décision de défaut;

Sur le taux du ressort

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 » ;

En l'espèce, le demandeursollicitela condamnation dudéfendeur à lui payer la somme totale de cent dix-sept millions trois cent quatre-vingt-six millions de francs (117.386.238F) CFA;

Le taux du litige étant supérieur à 25.000.000F CFA, il y a lieu de statuer en premier ressort;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de madame MENSAH née TETEY ESSIA WONAM a été initiée suivant les forme et délai prévus par la loi ;
Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la demande en paiement de la somme de 45.000.000 CFA

Madame MENSAH née TETEY ESSIA WONAM sollicite la condamnation de monsieur OUFFOUET YAO Edgar à lui payer la somme de 35.795.768F CFA représentant le coût de la remise en état de la villa objet du contrat de bail les ayant liés ;

Aux termes de l'article 114 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *Le preneur est tenu aux réparations d'entretien. Il répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail.* » ;

Il ressort de ce texte qu'il pèse sur le preneur une obligation d'entretien des lieux loués tout au long du bail, en vertu de laquelle il est tenu de laisser lesdits lieux en bon état d'occupation à la fin du bail;

En l'espèce, le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier, notamment du rapport d'expertise n°1288/08-2016, dressé par monsieur KPOLO DJEDJE Daniel, que le coût de la remise en état de la villa est de trente-cinq millions sept cent quatre-vingt-quinze mille sept cent soixante-huit francs (35.795.768F) CFA ;

Il s'établit à l'examen dudit rapport que le montant sus indiqué tient compte de l'ensemble des dégradations causés au bien donné à bail, par le défendeur ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire cette demande de madame MENSAH née TETEY ESSIA WONAM bien fondée et de condamner monsieur OUFFOUET YAO Edgar à lui payer ce montant représentant le coût des travaux de remise en état des lieux loués;

<u>Sur le paiement de la somme de 30.000.000F CFA</u>

Madame MENSAH née TETEY ESSIAWONAM sollicite la condamnation de monsieur OUFFOUET YAO Edgar à lui payer la somme de 30.000.000F CFA représentant le coût des équipements endommagés ;

Toutefois, des pièces du dossier, il ne ressort la preuve d'aucune facture ni d'aucun autre élément pouvant justifier un tel montant;

Or, en application de l'article 1315 du code civil, celui qui allègue un fat doit en rapporter la preuve ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire cette demande de madame MENSAH née TETTEY ESSIA WONAM mal fondée et de l'en débouter;

<u>Sur le paiement de la facture d'électricité</u>

Madame MENSAH née TETEY ESSIA WONAM sollicite la condamnation du défendeur à lui payer la somme de 1.590.470F CFA au titre de la facture d'électricité ;

Les éléments du dossier notamment lepoint « m » du contrat de bail ayant lié les parties, révèlent que le preneur est tenu de payer les factures au concessionnaire d'électricité;

En outre, la demanderesse ne rapporte pas la preuve qu'elle s'est acquittée en lieu et place du preneur, du montant de la facture CIE dont elle réclame paiement;

Dans ces conditions, en raison du principe de l'effet relatif des contrats, le contrat de fourniture d'électricité étant conclu entre le défendeur et la CIE, madame MENSAH née TETEY ESSIAWONAM est mal venue à réclamer paiement entre ses mains, du montant de la facture CIE dont le défendeur est débiteur;

En conséquence, il y a lieu de dire cette demande mal fondée et de l'en débouter;

<u>Sur les dommages intérêts</u>

La demanderessesollicite la condamnation de OUFFOUET YAO Edgar à lui payer la somme de 50.000.000 F CFA à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice économique et financier qu'elle subit de son fait;

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 outre, article 1149 du code civil :« *Les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite el du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après» ;*

En l'espèce, il est constant qu'à ce jour, le preneur bien qu'ayant libéré les lieux, ne les a pas encore remis en l'état ;

Une telle attitude est constitutive de faute ;

En outre, la demanderesse explique son préjudice par le fait qu'elle se trouve dans l'impossibilité d'exploiter elle-même sa maison ou de la mettre à nouveau en location, du fait des dégradations sus indiquées;

Il a été sus jugé que le défendeur a quitté les lieux loués sans les laisser en bon état d'occupation puisque les dégradations constatées sont réelles ;

Il s'établit donc de ce qui précède que c'est l'attitude de monsieur OUFFOUET YAO Edgar qui met la demanderesse dans l'impossibilité

de remettre sa maison en location;

Il en résulte manifestement pour cette dernière, un préjudice qu'il s'impose de réparer ;

Toutefois le quantum du montant sollicité étant excessif, il y a lieu de le ramener à de justes proportions soit à la somme de cinq millions de francs (5.000.000 F) CFA et de condamner monsieur OUFFOUET YAO Edgar à la payer à la demanderesse à titre de dommages intérêts;

<u>Sur les dépens</u>

Monsieur OUFFOUET YAO Edgar succombant ainsi, il doit être condamné aux dépens de l'instance;

<u>PAR CES MOTIFS</u>

Statuant publiquement,par défaut et en premier ressort;

Déclare madame MENSAH née TETEY ESSIA WONAM recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondée;

Condamne monsieur OUFFOUET YAO Edgar à lui payer les sommes de trente-cinq millions sept cent quatre-vingt-quinze mille sept cent soixante-huit francs (35.795.768F) CFA à titre de frais de remise en état du local donné à bail et de cinq millions de francs (5.000.000F) CFA à titre de dommages intérêts;

Déboute madame MENSAH née TETEY ESSIA WONAM du surplus de ses demandes ;

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance, dont distraction au profit de la société d'Avocats Juris Fortis, avocats aux offres de droit.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N°00912375
1,5% = 5000.000 = 75000

ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 26 JUIN 2018
REGISTRE A.J. - Vol. 44 F° 49
N° 1070 Bord 348 5
REÇU : soixante quinze mil de francs
Le Chef du Bureau de l'enregistrement et du Timbre