

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 2493/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 31/10/2018

Affaire :

Monsieur DIABATE ADAMA

(Maître ZIE SORO)

c/

Monsieur KASSIM IDRIS JULES
CESAR

(SCPA ABEL KASSI KOBON)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevables l'action principale de monsieur DIABATE Adama et la demande reconventionnelle de monsieur KASSIM Idriss Jules César ;

Dit monsieur DIABATE Adama partiellement fondé en son action ;

Condamne monsieur KASSIM Idriss Jules César à lui payer la somme de deux millions quatre cent quatre-vingt-dix mille (2.490.000) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés des mois d'Août 2011 à Juillet 2018 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur KASSIM Idriss Jules César des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Ordonne la démolition des constructions érigées sur la parcelle de terrain sis à Yopougon-Niangon, lot N°1713 îlot 22 appartenant à Monsieur DIABATE Adama ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Dit monsieur KASSIM Idriss Jules César mal

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 OCTOBRE
2018**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 31 Octobre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE,**
Président;

**Madame N'GUESSAN ABOUT OLGA, Messieurs
DOUKA CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO
LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN
VIVIEN,** Greffier;

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

Monsieur DIABATE ADAMA, né le 16 décembre 1960 à Lakota, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan Yopougon Selmer, 23 BP 3349 Abidjan 23 ;

Pour lequel domicile est élu au Cabinet ZIE SORO, Avocat à la Cour, y demeurant, Abidjan-Cocody 2 Plateaux, 7^e Tranche, Résidence B.Y.D.N, 1^{er} étage, Appartement B2, 04 BP 2883 Abidjan 04, téléphone : 22-01-51-04, email : ziesoro@zsconseil.com;

Demandeur;

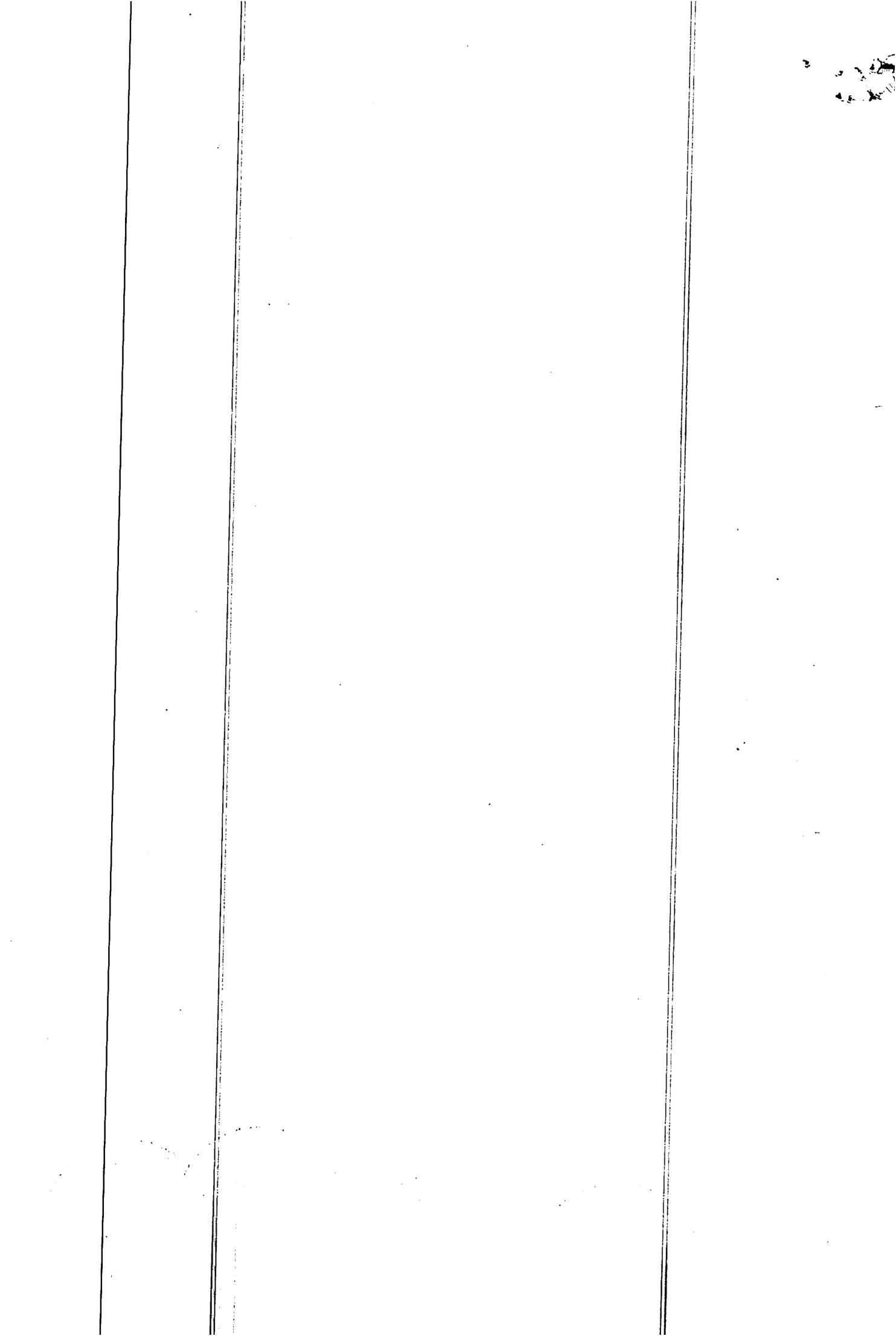
part ;

Et ;

Monsieur KASSIM IDRIS JULES CESAR, né le 04 octobre 1977, de nationalité béninoise, Commerçant demeurant à Abidjan Yopougon Niangon Sud, lot n° 1713 îlot 22 ;

D'une





fondé en sa demande reconventionnelle ;

Défendeur;

L'en déboute ;

D'autre

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

part ;

Met les dépens à la charge de monsieur KASSIM Idriss Jules César.

Enrôlée pour l'audience du mercredi 04 juillet 2018, l'affaire a été appelée;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 25 juillet 2018 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n°2493/18 du 20 juillet 2018 ;

A l'audience du 25 juillet 2018, la cause a été renvoyée au 03 octobre 2018 pour retenue ;

A cette dernière date de renvoi, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 17 octobre 2018 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 31 octobre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces au dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier en date 26 Juin 2018, monsieur DIABATE Adama a fait servir assignation à monsieur KASSIM Idriss Jules César d'avoir à comparaître, le 04 Juillet 2018, par-devant la juridiction de ce siège, à l'effet de s'entendre :

- prononcer la résiliation du bail le liant au défendeur,

100

ainsi que l'expulsion de celui-ci des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

- ordonner la démolition des constructions érigées par ce dernier sur la parcelle de terrain sise à Yopougon Niangon formant le lot n°1713 ilot 22, et ce, à ses frais ;
- condamner le défendeur à lui payer la somme de 2.370.000 F CFA, représentant 79 mois de loyers échus et impayés ayant couvert la période d'août 2011 à Mars 2018 ;
- ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Au soutien de son action, monsieur DIABATE Adama expose qu'il a donné à bail à monsieur KASSIM Idriss Jules César, sa parcelle de terrain sise à Yopougon Niangon formant le lot n°1713 ilot 22, moyennant paiement par celui-ci de la somme de trente mille (30.000) francs CFA au titre du loyer mensuel ;

Selon lui, dès l'occupation des lieux par le défendeur, ce dernier a refusé de signer le contrat écrit, de sorte que les relations de bail les liant sont demeurées verbales ;

Par la suite, il soutient qu'au titre de ce contrat, le défendeur lui est redevable de la somme de deux millions trois cent soixante-dix mille (2.370.000) francs CFA représentant 79 mois de loyers échus et impayés allant du mois d'août 2011 au mois de Mars 2018, ladite créance ayant été réévaluée en cours d'instance à hauteur de deux millions quatre cent quatre-vingt-dix mille (2.490.000) francs CFA, après ajout des loyers échus jusqu'en Juillet 2018 ;

Pour le recouvrement de cette créance, monsieur DIABATE Adama indique avoir mis en demeure son locataire de payer ses loyers par exploit du 10 Mars 2018 ;

Par ailleurs, monsieur DIABATE Adama relève que monsieur KASSIM Idriss Jules César a bâti sans son autorisation des constructions en dur sur la parcelle de terrain louée, servant entre autres de lieu d'habitation, ce, alors qu'il ne l'avait autorisé qu'à construire un atelier de fabrication de savon sur ledit site ;

Pour lui, ces constructions ont donc été érigées de mauvaise foi par le défendeur, qui de fait, selon lui, nourrit le projet de

19

le déposséder de sa parcelle de terrain ;

Au vu de ce qui précède, monsieur DIABATE Adama sollicite sur le fondement des articles 112 et 133 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur KASSIM Idriss Jules César, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Il sollicite également sa condamnation à lui payer la somme de deux millions trois cent soixante-dix mille (2.370.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers ayant couvert la période d'Août 2011 à Mars 2018, outre celle de trente-trois millions deux cent mille (33.200.000) francs CFA à titre d'indemnité d'occupation, soit la somme de quatre cent mille (400.000) francs CFA par mois à concurrence de 07 années d'occupation sans droit ni titre de la parcelle de terrain litigieuse ;

Par ailleurs, il prie le tribunal d'ordonner la démolition des constructions érigées sur l'espace loués, en application de l'article 555 du code civil, ce, aux frais du défendeur ;

Poursuivant, monsieur DIABATE Adama fait valoir que l'indemnité d'éviction sollicitée par le défendeur n'est nullement due, lorsque la résiliation du bail résulte de l'inexécution d'une clause contractuelle par le preneur ;

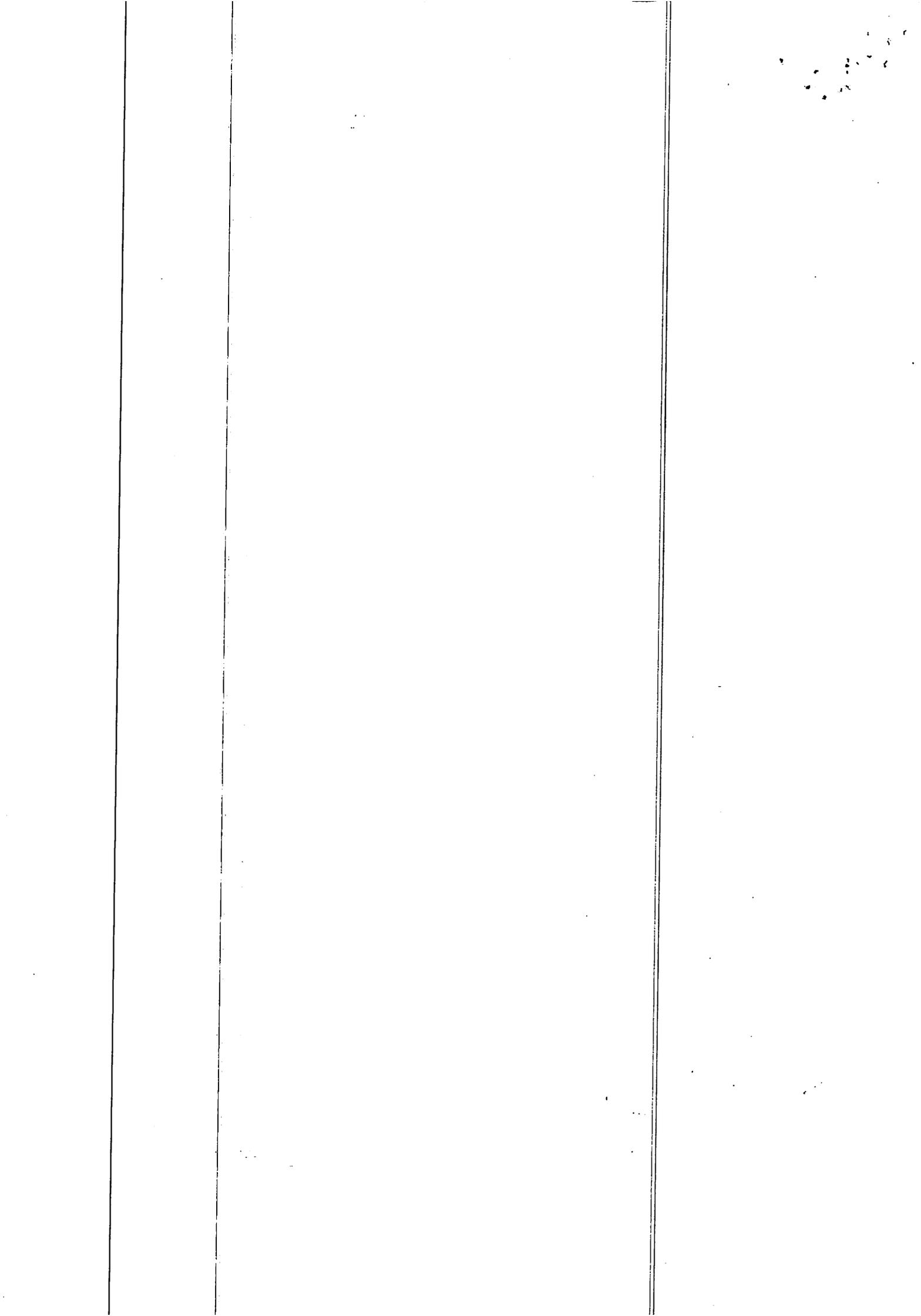
De même, tout en rappelant que monsieur KASSIM Idriss Jules César a agi de mauvaise foi en construisant l'immeuble à usage d'habitation sur sa parcelle de terrain, il relève que ce dernier ne peut valablement prétendre au remboursement de la plus-value apportée à ladite parcelle de terrain, ce, en application de l'article 555 susmentionné ;

Il conclut donc au rejet des demandes reconventionnelles formulées par monsieur KASSIM Idriss Jules César ;

En réplique, monsieur KASSIM Idriss Jules César explique qu'en réalité, le site litigieux lui a été donné à bail courant année 2012 par le nommé CHARITEIRO Tanitolom Komi, se disant attributaire de ladite parcelle de terrain ;

Il affirme que suivant les termes du contrat conclu avec ce dernier nommé, il a érigé sur l'espace loué, des constructions servant de pressing, et abritant également une unité industrielle de fabrication de savon ;

Le défendeur prétend que c'est au cours de l'exécution dudit contrat, que monsieur DIABATE Adama s'est présenté à lui, en prétendant être le véritable propriétaire de la parcelle de terrain objet du bail, ce, sans toutefois justifier d'aucun titre



de propriété ;

Il soutient que face à la crainte de mal payer les loyers entre les mains de l'un ou de l'autre des prétendus propriétaires de l'immeuble loué, il s'est abstenu de les acquitter, de sorte que monsieur CHARITEIRO Tanitolom Komi l'a attiré devant le Tribunal de Première Instance de Yopougon en déguerpissement et paiement de dommages et intérêts ;

Il avance que dans le même temps, monsieur DIABATE Adama, l'a assigné pour sa part, devant le juge des référés dudit Tribunal en paiement de loyers ;

Lesdites juridictions fait-il remarquer, les a respectivement déboutés de leurs actions par jugement N°359 rendu le 15 Avril 2014 et ordonnance N°594 R, RG 1246/2017 rendue le 10 Juillet 2012 ;

Monsieur KASSIM Idriss Jules César fait noter qu'à la suite de l'ordonnance sus référenciée, soit le 13 Septembre 2017, monsieur DIABATE Adama l'a assigné à nouveau devant les juridictions, en se prévalant cette fois d'un certificat de propriété foncière à lui délivré le 12 Juin 2017, par la Conservation foncière de Yopougon ;

Selon lui, c'est au cours de cette dernière instance, qu'il a été rassuré de ce que son bailleur légitime est monsieur DIABATE Adama ;

Ainsi, il prétend avoir formulé à son endroit par un exploit du 31 Mars 2018 une offre d'acquitter les loyers échus et impayés de Juillet 2017 à Septembre 2017, ladite proposition ayant été rejetée par le demandeur ;

Il indique également avoir même sollicité et obtenu par ordonnance N°307/2018 rendue le 18 Avril 2018 par le Président du Tribunal de Première Instance de Yopougon, l'autorisation de consigner les loyers entre les mains du Greffier en chef dudit Tribunal ;

A ce jour, monsieur KASSIM Idriss Jules César se dit disposer à payer les loyers de Juin 2017 à Mars 2018 entre les mains du demandeur, soit la somme de trois quatre-vingt-dix mille (390.000) francs CFA ;

En conséquence, il sollicite que ce dernier soit débouté tant de sa demande en résiliation de bail et expulsion, que de celle tendant au paiement de la somme de deux millions trois cent soixante-dix mille (2.370.000) francs CFA, représentant les arriérés de loyers des mois d'Août 2011 à Mars 2018 ;

100

En outre, il souligne que les constructions érigées sur l'immeuble loué sont indispensables à l'exercice de ses activités professionnelles, que dès lors, la demande tendant à leur démolitions doit être rejetée ;

Par la suite, se fondant sur l'article 126 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, monsieur KASSIM Idriss Jules César sollicite reconventionnellement la condamnation de monsieur DIABATE Adama à lui payer la somme de cinquante millions (50.000.000) de francs CFA à titre d'indemnité d'éviction, au cas où la juridiction de céans ferait droit à sa demande d'expulsion d'une part, et celle de vingt millions (20.000.000) de francs CFA correspondant au cout des impenses par lui réalisés sur les lieux loués conformément à l'article 555 du code civil, d'autre part ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KASSIM Idriss Jules César a fait valoir ses moyens de défense ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi 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, monsieur DIABATE Adama sollicite entre autres, la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur KASSIM Idriss Jules César, ainsi que l'expulsion de ce dernier du local loué ;

Ces demandes en résiliation de bail et en expulsion ne pouvant être évaluée pécuniairement, il y a lieu de dire que l'intérêt du litige est indéterminé et statuer en premier

100

ressort ;

Sur la recevabilité de l'action principale

L'action ayant été initiée selon les prescriptions de forme et de délai ; il y a lieu de la déclarer recevable ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle formulée par la monsieur KASSIM Idriss est connexe à l'action principale et lui sert de moyen de défense ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur le bien fondé des demandes principales

Sur le bienfondé de la demande en paiement d'arriérés de loyers

Monsieur DIABATE Adama sollicite la condamnation de monsieur KASSIM Idriss Jules César à lui payer la somme de deux millions quatre cent quatre-vingt-dix mille (2.490.000) francs CFA au titre des loyers échus et impayés des mois d'Août 2011 à Juillet 2017 ;

Pour s'opposer à cette demande, monsieur KASSIM Idriss Jules César prétend que c'est seulement à compter de Septembre 2017, que le contrat le liant à monsieur DIABATE Adama s'est noué de sorte qu'il ne reste devoir que la somme de trois cent quatre-vingt-dix mille (390.000) francs CFA au titre des arriérés de loyers de Juin 2017 à Mars 2018 ;

L'article 1315 du code civil dispose que : « *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 résulte de l'analyse de ce texte qu'il incombe au demandeur qui prétend que le contrat de bail liant les parties a été conclu en 2011, d'en rapporter la preuve ;

En l'espèce, pour justifier ses allégations, monsieur DIABATE Adama produit au dossier un procès-verbal en date du 16 septembre 2017 ;

Handwritten marks and scribbles in the top right corner.

Il est mentionné dans ledit procès-verbal de constat établi par Maître SIDIE Pascal, Huissier de justice à la demande de monsieur KASSIM Idriss Jules César lui-même ce qui suit :

« Que courant l'année 2011, monsieur DIABATE Adama lui a donné à usage commercial un terrain sis à Yopougon Niangon Académie pour un loyer mensuel de trente mille (30.000) francs CFA ;

Que de terrain était un dépotoir pour les riverains ; qu'il l'a aménagé et sur ordre de Monsieur DIABATE Adama, il y a construit un atelier où il fabrique du savon ;

Que dans les premiers jours des travaux de constructions de l'atelier, il reçoit la visite d'un individu appelé CHARITEIRO Tanitolom Komi pour lui dire qu'il est le propriétaire dudit terrain ;

Que se trouvant face à deux individus se réclamant propriétaire du terrain, il a saisi Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Yopougon afin que ceux-ci lui disent réellement qui est le véritable propriétaire dudit terrain... ;

« C'est monsieur DIABATE Adama qui m'a effectivement donné en location ce terrain. C'est lui qui dit de le bâtir et faire mes activités. C'est un contrat à usage commercial qui me lie à lui. J'avais cessé de lui payer le loyer lorsque Monsieur KONI m'a dit qu'il est le propriétaire du terrain. ; »

Il ressort clairement des extraits dudit procès-verbal, que contrairement aux prétentions de monsieur KASSIM Jules César avancées au cours de la présente instance, le contrat de bail en vertu duquel il occupe le local a été conclu depuis courant année 2011 avec monsieur DIABATE Adama et non à compter du mois de Septembre 2017 tel qu'il le reconnaît lui-même ;

Ainsi, c'est à juste titre que n'exécutant pas ses obligations contractuelles, monsieur DIABATE Adama l'a par exploit en date 19 Mars 2018, mis en demeure de lui payer les arriérés de loyers ayant couvert la période d'Août 2011 à Février 2018, soit la somme de 2.370.000 FCFA ;

Celui-ci prétend avoir fait une offre réelle au demandeur de payer les arriérés de loyers des mois de Juin 2017 à Mars 2018, en vain ;

Toutefois, aucune pièce du dossier notamment l'acte

GT

10

contenant l'offre de paiement réelle fait à monsieur DIABATE Adama par le défendeur n'est produit au dossier pour étayer ses allégations ;

Or, suivant les dispositions de l'article 112 portant sur le droit commercial général dispose : « *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 dûment mandaté.*

Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique ».

Il ressort de cette disposition, que le preneur jouissant paisiblement de l'immeuble loué est tenu d'en payer les loyers au bailleur aux termes convenus ;

En l'espèce, bien que reconnaissant avoir reçu la mise en demeure qui lui a été adressée par le demandeur d'avoir à respecter ses obligations contractuelles consistant au paiement des loyers, monsieur KASSIM Idriss Jules César n'a pas été en mesure de justifier qu'il s'est libéré desdits loyers, ce, jusqu'à ce jour ;

Dans ces conditions, la créance de loyer réclamée par monsieur DIABATE Adama est pleinement justifiée ;

IL y a lieu en conséquence de le déclarer bien fondé en sa demande et condamner monsieur KASSIM Idriss Jules César à lui payer la somme de deux millions quatre cent quatre-vingt-dix mille (2.490.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés jusqu'au mois de Juillet 2018 ;

Sur le bien fondé de la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

Monsieur DIABATE Adama sollicite la condamnation de monsieur KASSIM Idriss Jules César à lui payer la somme de trente-trois millions deux cent mille (33.200.000) francs CFA à titre d'indemnité d'occupation, soit la somme de quatre cent mille (400.000) francs CFA par mois à concurrence de sept (07) années d'occupation de la parcelle de terrain litigieuse ;

L'article 115 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *A l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux loués contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudices d'éventuels dommages et*

intérêts ».

Il s'induit de cette disposition, que l'indemnité d'occupation est due par le locataire qui à l'expiration du bail, continue d'occuper les lieux loués contre la volonté du bailleur ;

En effet, elle est destinée à compenser la jouissance sans droit ni titre de l'immeuble occupé et à réparer le préjudice du bailleur lié à la privation de son local ;

En l'espèce, il résulte des motifs susvisés, que monsieur KASSIM Idriss Jules César occupe la parcelle de terrain litigieuse appartenant à monsieur DIABATE Adama, en vertu d'un contrat de bail par eux conclu depuis le mois d'Août 2011 ;

Il s'en induit que monsieur KASSIM Idriss Jules César n'est pas un occupant sans droit ni titre de ladite parcelle de terrain, alors et surtout que le contrat susdit demeure valable jusqu'à ce jour ;

Au surplus, à l'analyse de l'article 115 précité, il ressort que la demande en paiement d'une indemnité d'occupation est incompatible avec celle tendant au paiement d'arriérés de loyers, en ce qu'elle suppose l'expiration du contrat de bail ayant lié les parties ;

Or, dans la présente cause, monsieur KASSIM Idriss Jules César a déjà été condamné à payer des arriérés de loyers à monsieur DIABATE Adama, pour la période d'Août 2011 à Juillet 2018 au cours de laquelle, il a eu à occuper les lieux loués, de sorte que ce dernier est mal venu à lui réclamer simultanément une indemnité d'occupation pour la même période ;

Il y a donc lieu de déclarer monsieur DIABATE Adama mal fondé en sa demande en paiement d'indemnité de d'occupation et la rejeter ;

Sur le bienfondé de la demande en résiliation de bail et expulsion

Monsieur DIABATE Adama sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur KASSIM Jules César, motif pris de ce qu'il ne paie pas ses loyers d'une part, et a érigé sans son autorisation des constructions à usage d'habitation sur le site loué, d'autre part ;

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit

64

10

commercial général dispose que: « *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.» ;

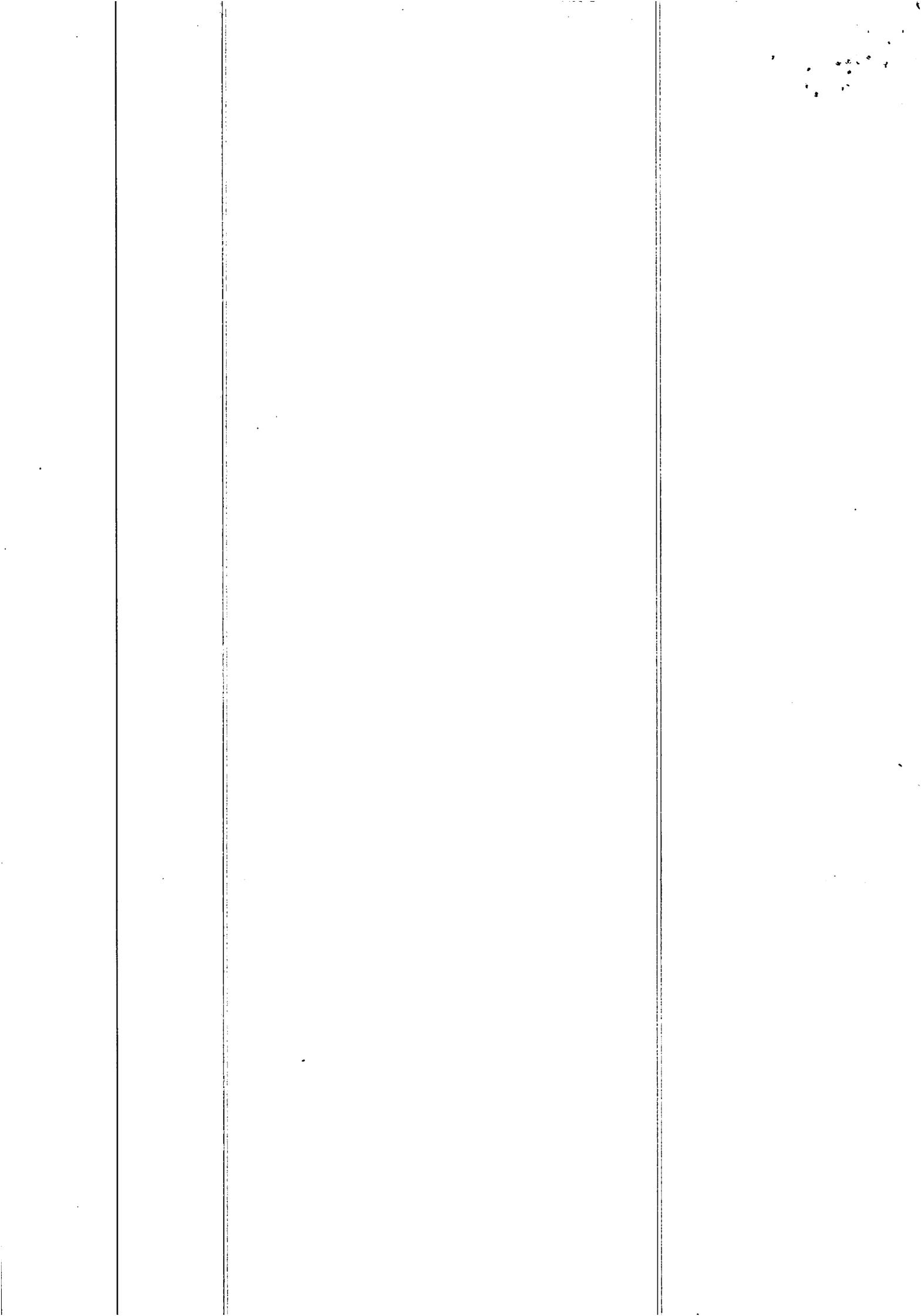
En l'espèce, il a été jugé que monsieur KASSIM Idriss Jules César reste devoir à monsieur DIABATE Adama la somme de deux millions quatre cent quatre-vingt-dix mille (2.490.000) francs CFA, représentant les loyers échus et impayés jusqu'au mois de Juillet 2018 ;

Il est constant qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en date du 19 mars 2018 adressée par monsieur DIABATE Adama au défendeur, celui-ci ne s'est pas exécutée ;

Ainsi, la juridiction de céans constate que monsieur KASSIM Idriss Jules César a manqué à ses obligations découlant du contrat de bail le liant à monsieur DIABATE Adama, en l'occurrence, celle tenant au paiement des loyers ;

Par ailleurs, le défendeur ne rapporte pas la preuve de l'autorisation qui lui a été donnée par Monsieur DIABATE Adama à hormis la construction de l'atelier de fabrication, d'ériger d'autres construction sur le terrain litigieux ;

Dès lors, il y a lieu de prononcer la résiliation du contrat de



bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de monsieur KASSIM Idriss Jules César des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Sur le bienfondé de la demande en démolition

Monsieur DIABATE Adama sollicite également la démolition, aux frais du défendeur des constructions par lui érigés sur sa parcelle de terrain ;

Aux termes de l'article 555 du code civil : *«Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir ou d'obliger ce tiers à les enlever.*

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à des dommages et intérêts s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande valeur que le fonds a pu recevoir.

Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été fait par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté la valeur » ;

De l'examen de ce texte, il ressort que lorsqu'un tiers construit sur un terrain qui ne lui appartient pas sans l'accord du propriétaire de ce terrain, celui-ci peut soit demander la remise en état des lieux aux frais du constructeur soit conserver les constructions à charge d'indemniser ce dernier ;

Toutefois, lorsque le constructeur est de bonne foi, le propriétaire du terrain perd le bénéfice de cette option

10

consistant à demander la démolition des ouvrages ou de les garder mais est obligé de conserver les constructions et même de rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre ou une somme égale à la plus-value que lesdites constructions ont prises, bien qu'il n'en veuille pas ;

La bonne foi est la croyance qu'a une personne de se trouver dans une situation conforme au droit, et la conscience d'agir sans léser les droits d'autrui ; elle se présume de sorte que c'est à celui qui se prévaut de la mauvaise foi d'en rapporter la preuve ;

Le constructeur de bonne foi est celui qui a édifié des constructions sur un terrain qu'il croyait être le sien ;

En l'espèce, il a été sus jugé que le défendeur occupe le local litigieux en vertu d'un contrat de bail conclu avec Monsieur DIABATE Adama ;

Il en résulte qu'en édifiant les constructions dont la démolition est sollicitée, le défendeur avait conscience qu'il n'était pas le propriétaire des lieux ;

Par ailleurs, le tribunal constate à l'analyse des éléments du dossier que monsieur KASSIM Idriss Jules César ne produit aucune pièce attestant que le bailleur lui a donné l'autorisation d'ériger d'autres constructions notamment un pressing et des locaux d'habitation sur le terrain qui lui a été donné à bail en dehors de celle qui lui a été donnée de construire un atelier de fabrication de savon ;

Il est également établi que la mise en demeure en date du 19 mars 2018 adressée au défendeur par Monsieur DIABATE Adama lui faisant injonction de détruire les constructions qu'il a érigé sur le terrain objet du contrat de bail sans son autorisation n'a pas été suivie d'effet puisque le défendeur a maintenu ses constructions sur ladite parcelle ;

Pour se justifier, le défendeur prétend avoir érigé les constructions sur l'autorisation de Monsieur CHARITEIRO Tanitolom Komi véritable propriétaire des lieux ;

Toutefois, aucune pièce du dossier n'atteste que celui-ci est le propriétaire du terrain litigieux d'une part, et d'autre part le défendeur a expressément reconnu dans le procès-verbal

susvisé qu'il a été installé sur le terrain litigieux par le demandeur, qui est son bailleur et qui est titulaire d'un certificat de propriété sur le terrain ;

Dès lors, pour élever des constructions autres que celles prévues dans le contrat de bail, il aurait fallu obtenir l'autorisation de monsieur DIABATE Adam, le bailleur ;

En l'absence d'une telle autorisation, monsieur KASSIM Idriss Jules César, ne peut valablement soutenir qu'il a élevé des constructions sur la parcelle en n'ayant pas conscience d'agir sans léser les droits de propriété du demandeur de sorte que sa mauvaise foi est établie ;

Le défendeur étant de mauvaise foi, le texte précité prescrivant la démolition des constructions édifiées sur la parcelle du propriétaire du sol aux frais du tiers, il y a lieu d'ordonner la démolition aux frais de monsieur KASSIM Idriss Jules César, des constructions par lui élevées sur la parcelle de terrain sis à Yopougon-Niangon, lot N°1713 îlot 22 appartenant à Monsieur DIABATE Adama ;

Sur la demande reconventionnelle

Sur le bienfondé de la demande en paiement d'une indemnité d'éviction

Monsieur KASSIM Idriss Jules César sollicite reconventionnellement, la condamnation de monsieur DIABATE Adama à lui payer une indemnité d'éviction ;

En réplique, monsieur DIABATE Adama fait valoir que l'indemnité d'éviction n'est nullement due, lorsque la résiliation du bail résulte de l'inexécution d'une clause contractuelle par le preneur ;

L'article 126 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général en son alinéa 1^{er} dispose: « *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée indéterminée ou indéterminé en réglant au locataire une indemnité d'éviction.* »

Il s'infère de cette disposition, que l'indemnité d'éviction est due par le bailleur qui s'oppose au droit au renouvellement du contrat de bail acquis par le preneur, à l'arrivé du terme convenu pour l'expiration dudit contrat ;

En l'espèce, il résulte des développements qui précèdent,

100

que le contrat de bail à cause a été résilié, pour non paiement des loyers par monsieur KASSIM Idriss Jules César ;

Il s'ensuit que ledit contrat a été rompu, non pas en raison de l'arrivée du terme convenu par les parties, mais plutôt, pour faute contractuelle commise par locataire ;

Dès lors, monsieur KASSIM Idriss Jules César ne peut valablement solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction à son profit, alors et surtout qu'en droit, nul n'est autorisé à se prévaloir de sa propre turpitude ;

Par conséquent, il y a lieu de le déclarer mal fondé en sa demande et l'en débouter ;

Sur le bienfondé de la demande en remboursement d'une somme égale à celle dont le fond aurait augmenté de valeur

Le défendeur sollicite la condamnation du demandeur à lui payer la somme de vingt millions (20.000.000) francs CFA représentant les frais exposés pour la construction des bâtiments qu'il a édifiés sur la parcelle sur le fondement de l'article 555 alinéa 3 du code civil sus énoncé ;

Toutefois, il a été sus jugé que cette disposition prévoit un tel remboursement lorsque le tiers évincé est de bonne foi ;

Or, il ressort des développements précédents que le défendeur est de mauvaise foi ;

En conséquence, sa demande doit être rejetée comme étant mal fondée ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur DIABATE Adama sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

Suivant les dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire peut être ordonnée dans tous les cas d'extrême urgence ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que depuis la conclusion de leur contrat de bail au mois d'Août 2011, monsieur KASSIM Idriss Jules César n'a payé aucun loyer à monsieur DIABATE Adama ;

Il s'ensuit qu'il y a extrême urgence à lui permettre de récupérer son immeuble pour en jouir paisiblement ;

Handwritten marks or scribbles in the top right corner.

Il convient donc d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Sur les dépens

Monsieur KASSIM Idriss Jules César succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur DIABATE Adama et la demande reconventionnelle de monsieur KASSIM Idriss Jules César ;

Dit monsieur DIABATE Adama partiellement fondé en son action ;

Condamne monsieur KASSIM Idriss Jules César à lui payer la somme de deux millions quatre cent quatre vingt dix mille (2.490.000) francs CFA, au titre des loyers échus et impayés des mois d'août 2011 à Juillet 2018 ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur KASSIM Idriss Jules César des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Ordonne la démolition des constructions érigées sur la parcelle de terrain sis à Yopougon-Niangon, lot N°1713 îlot 22 appartenant à Monsieur DIABATE Adama ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

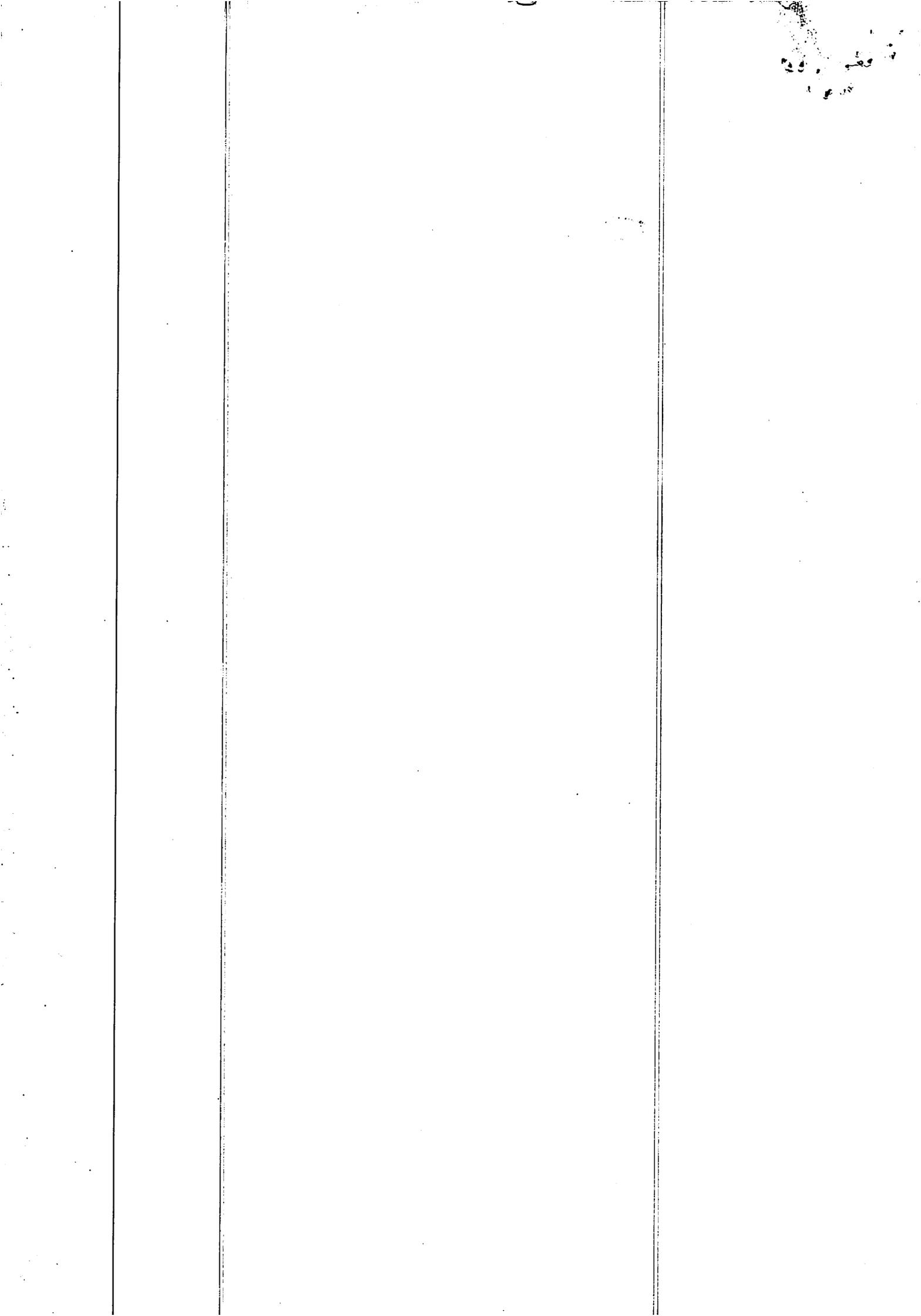
Dit monsieur KASSIM Idriss Jules César mal fondé en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Met les dépens à la charge de monsieur KASSIM Idriss Jules César.

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



ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

[Handwritten signatures in blue ink]

27/11/18
B



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 29 NOV 2018

REGISTRE A, J Vol..... F°.....

N° 1917 Bord.....

REÇU : GRATIS

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

[Handwritten signature in black ink]

