30000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2309/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 25/07/2018

Mademoiselle KIEBRE Amissetou

C/

1-Monsieur HOUNGLA Koffi Gustave
2-Madame TANH Pascale Elvire

DECISION CONTRADICTOIRE

Déclare recevables l'action principale de mademoiselle KIEBRE Amissetou et la demande reconventionnelle et de monsieur HOUNGLA Koffi Gustave;

Dit mademoiselle KIEBRE Amissetou partiellement fondée en son action principale;

Condamne monsieur HOUNGLA Koffi Gustave à lui payer la somme de cent mille francs (100.000 F) CFA au titre des avances versées pour la consommation d'eau et d'électricité ;

La déboute du surplus de ses demandes ;

Dit monsieur HOUNGLA Koffi Gustave partiellement fondé en sa demande reconventionnelle;

Condamne mademoiselle KIEBRE Amissetou à lui payer la somme de trois cent mille francs (300.000F) CFA à titre de dommages-intérêts;

Le déboute du surplus de sa demande ;

Condamne mademoiselle KIEBRE Amissetou et monsieur HOUNGLA Koffi Gustave aux dépens de l'instance, chacun pour moitié.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 25 juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame TANO A. Isabelle épouse DIAPPONON, messieurs COULIBALY ADAMA, N'GUESSAN K. Eugène et EMERUWA EDJIKEME, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KOUAKOU Florand**, Greffier;

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

Mademoiselle KIEBRE Amissetou, née le 08/04/1985 à Adjamé, commerçante, ivoirienne, Cel: 08 42 30 42 / 40 25 55 30 et domiciliée à Cocody Riviera-Palmeraie-complexe;

Demanderesse;

d'une part,

Et

1-Monsieur HOUNGLA Koffi Gustave, ivoirien, Entrepreneur et propriétaire immobilier, Cel: 06 54 32 00 / 07 01 75 96, domicilié à Cocody Riviera-Palmeraie-Saint- Viateur;

2-Madame TANH Pascale Elvire, ivoirienne, Cadre, Cel: 09 53 53 50, 17 BP 430 Abidjan 17, domiciliée à Cocody-Riviera-Palmeraie-Saint-Viateur ;

Défendeurs;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 201, l'affaire a été appelée ;
Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ;

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 27 juin 2018, Mademoiselle KIEBRE Amissetou a fait servir assignation à monsieur HOUNGLA Koffi Gustave et à madame TANH Pascale Elvire d'avoir à comparaître devant le Tribunal de ce siège le 21 juin 2018 aux fins d'entendre :

-Déclarer son action recevable et bien fondée;

-Condamner solidairement les défendeurs à lui payer les sommes d'un million deux cent cinquante mille (1.250.000 F) CFA représentant le montant des caution et pas de porte et de 500.000 F CFA à titre de dommages-intérêts;

-Condamner les défendeurs aux dépens;

Au soutien de son action, mademoiselle KIEBRE Amissetou expose que par contrat de bail à usage commercial du 01/07/2016, monsieur HOUNGLA Koffi Gustave lui a donné en location, un magasin sis à la Riviera Palmeraie Saint Viateur, pour y exploiter son activité commerciale;

Elle explique qu'à la conclusion dudit contrat, elle a versé à madame TANH Pascale Elvire, précédent locataire, pour le compte du bailleur, plusieurs sommes d'argent d'un montant total de 3.200.000 F CFA contre remise des clefs;

Elle ajoute qu'après paiement de ce montant que le bailleur a reconnu, les difficultés dans ses affaires l'ont obligée à solliciter et à obtenir du bailleur, la rupture consensuelle de leur contrat;

Mais, poursuit-elle, celui-ci ne lui a pas remboursé diverses sommes qui lui sont restées dues à savoir : 250.000 F CFA au titre de la caution de garantie, 900.000 F CFA au titre du pas-de-porte, 50.000 F CFA, pour la caution et 50.000 F CFA comme caution SODECI, soit au total 1.250.000F CFA ;

Elle indique qu'en dépit des nombreuses démarches amiables entreprises par elle, les défendeurs refusent de lui payer ce montant, lui causant ainsi un réel préjudice, puisque cette somme constitue le fonds de roulement de son activité commerciale et le défaut de reversement conduit à la paralyser ;

C'est pourquoi, elle sollicite le tribunal aux fins sus indiquées ;

En réplique, Monsieur HOUNGLA Koffi Gustave fait valoir que suivant contrat en date du 1er juillet 2016, il a donné à bail à madame TANH Elvire Pascale, son magasin sis à la riviera palmeraie saint Viateur, au rond-point menant au CHU d'Angré;

Il fait savoir qu'alors que celle-ci a pris possession des lieux suite à la remise des clefs, contre toute attente, elle l'a informé de sa volonté de céder son bail, mais il l'a ramenée aux dispositions du contrat qui les liait en lui rappelant qu'elle devait faire preuve de bonne foi dans son exécution;

Cependant, poursuit-il, peu de temps après leurs échanges, mademoiselle KIEBRE Amissetou, inconnue de lui, l'a informé qu'elle était la nouvelle occupante des lieux, à l'issue d'un accord qu'elle aurait conclu avec madame TANH Elvire Pascale;

Il indique qu'il a ainsi compris que cette dernière s'était autorisée, à son insu et en violation des termes de leur contrat, à céder effectivement son bail à mademoiselle KIEBRE AMISSETOU;

Aussi, a-t-il refusé à celle-ci tout droit d'occupation des lieux, jusqu'à ce qu'il change d'avis suite à ses nombreuses supplications, ayant soutenu ne plus disposer de fonds pour s'acquitter des mois de caution et d'avance, parce qu'elle avait payé à madame TANH Pascale Elvire la somme d'un million cinq cent mille francs (1. 500.000 F) CFA, hormis les frais d'aménagement;

Il souligne que pris de compassion, il a donc accepté que mademoiselle KIEBRE Amissetou intègre son magasin sans lui verser de somme d'argent et sans payer les loyers des mois de juillet et août 2016 ;

Il fait également noter qu'invitée à engager des poursuites contre madame TANH Elvire Pascale, mademoiselle KIEBRE a estimé qu'elle ne pouvait le faire, celle-ci étant sa sœur en christ ;

Il relève qu'après avoir occupé son magasin de juillet 2016 à janvier 2018, il y a remarqué, à partir du 10 janvier 2018, la présence de personnes inconnues de lui et qu'interpellée, la demanderesse déclarait simplement qu'étant revenue d'un voyage et pour cause de fatigue, elle a demandé à des amis de l'église de l'aider à évacuer quelques affaires du magasin;

Il rappelle que cependant, le mardi 16 janvier 2018, ayant constaté que le magasin a été entièrement vidé de son contenu et que des travaux de rénovation étaient en cours, il a joint la demanderesse au téléphone pour se laisser dire que lesdits travaux étaient de son fait ;

Il ajoute que plus tard, un jeune s'est présenté à lui en qualité de petit frère du nouveau locataire du magasin, monsieur GBADJE BI BOTTY Hyppolite et que déterminé à ne pas autoriser leur présence dans les lieux, madame GBADJE BI née KONAN AYA Marcelline lui a avoué le

22 janvier 2018 que c'est mademoiselle KIEBRE qui a proposé la cession du magasin moyennant le remboursement de diverses sommes, à savoir les frais d'aménagement du magasin, 02 mois de caution d'un montant de 250 000 F CFA, une avance de 100 000 F CFA sur la consommation d'eau et d'électricité, 900 000 F CFA à titre de pas-de-porte, soit un total de 1 250 000 F CFA et que ce montant étant trop élevé, son époux et elle ont décidé de le rencontrer directement;

Après avoir répondu qu'il n'était pas concerné par cette affaire, poursuit-il, la demanderesse l'a rencontré le 11 février 2018 pour lui proposer sans succès, la sous location du magasin à une personne intéressée en vue de récupérer son investissement et le montant du pas-de-porte qu'elle aurait versé entre les mains de madame TANH Elvire;

Selon lui, contrairement aux allégations de cette dernière, il n'a jamais reçu de sommes d'argent d'elle, toutes les transactions financières qu'elle a pu éventuellement effectuer, l'ayant été avec madame TANH Elvire ;

Il en déduit que toutes les demandes de mademoiselle KIEBRE Amissetou sont mal fondées et doivent être rejetées ;

D'ailleurs, poursuit-il, c'elle qui a commis une faute en rompant abusivement le contrat de bail les liant, en violation l'article 4 alinéa 2 dudit contrat et en percevant indument des époux GBADJE BI, la somme totale de 2.700.000F CFA;

C'est pourquoi, il sollicite reconventionnellement, la condamnation de cette dernière à lui payer la somme de 5.000.000F CFA à titre de dommages intérêts ;

En réaction à cette réplique, mademoiselle KIEBRE Amissetou prétend que la preuve du versement des sommes réclamées entre les mains du bailleur résulte clairement de l'article 18 de leur contrat de bail ainsi que de la décharge produite par la mandataire de ce dernier, madame TANH Pascale Elvire ;

Elle conclut qu'il est mal venu à soutenir qu'il n'a pas reçu ce montant et maintient ses demandes;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur HOUNGLA Koffi Gustave a comparu et a même fait valoir ses

moyens de défense;
Quant à madame TANH Pascale Elvire, elle a été assignée à sa personne ;
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°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, la demanderesse sollicite la condamnation solidaire des défendeurs à lui payer la somme totale d'un million sept cent cinquante mille (1.750.000 F) CFA;

Quant à monsieur HOUNGLA Koffi Gustave, il sollicite reconventionnellement que le tribunal condamne la demanderesse à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages intérêts;

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

Sur la recevabilité de l'action

L'action de mademoiselle KIEBRE Amissetou a été initiée suivant les forme et délai légaux, de même que la demande reconventionnelle de monsieur HOUNGLA Koffi Gustave;

Elles sont donc recevables;

AU FOND

Sur le bien-fondé de la demande principale

Sur le paiement de la somme d'un million deux cent cinquante mille francs (1.250.000F) CFA

Mademoiselle KIEBRE Amissetou sollicite la condamnation solidaire de madame TANH Pascale Elvire et de monsieur HOUNGLA Koffi Gustave à lui payer la somme d'un million deux cent cinquante mille francs (1.250.000F) CFA à titre de caution et de pas de porte ;

Elle explique que madame TANH Pascale a reçu ce montant en qualité de

mandataire de son bailleur;

Le défendeur s'y oppose, au motif qu'il n'a jamais donné mandat à cette dernière dans ce sens et que la présence de la demanderesse dans le local résulte d'une sous location à laquelle il n'a pas consenti;

Le tribunal constate, à l'analyse des pièces du dossier que monsieur HOUNGLA Koffi Gustave a signé avec madame TANH Pascale et mademoiselle KIEBRE Amissetou deux contrats de bail différents, portant sur le même local sis à Abidjan Cocody Riviera Palmeraie-complexe;

De ces mêmes pièces, il n'apparait pas que monsieur HOUNGLA Koffi Gustave a donné un mandat à la défenderesse pour recevoir de la demanderesses des sommes d'argent ;

Il s'ensuit que la preuve du mandat allégué n'étant pas rapporté, la demande de condamnation solidaire ne peut prospérer ;

Il convient donc de traiter la situation des défendeurs au cas par cas ;

S'agissant de monsieur HOUNGLA Koffi Gustave

La demanderesse sollicite la condamnation de ce défendeur à lui payer la somme d'un million deux cent cinquante mille francs (1.250.000 F) CFA représentant pour partie la caution d'un montant de 250 000 F CFA, une avance de 100 000 F CFA sur la consommation d'eau et d'électricité à raison 50.000F CFA par rubrique et la somme de 900 000 F CFA à titre de pas-de-porte ;

Le tribunal rappelle que la caution qui s'entend d'une garantie, est 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 ;

Quand au pas de porte ou droit d'entrée, c'est une somme d'argent, librement déterminée par les parties, versée au bailleur et qui reste définitivement acquise à celui-ci, non remboursable au locataire sauf si les parties conviennent qu'elle sera restituée à la fin du bail ;

En l'espèce, des pièces du dossier, il n'apparait pas que la demanderesse a procédé à une remise en état des lieux loués, de sorte qu'elle est mal venue à réclamer le remboursement par le bailleur de la somme versée à ce titre caution;

En outre, du contrat de bail en date du 1er juillet 216 le liant à la

demanderesse, notamment aux articles 17 et 18, il ressort que cette dernière lui a versé au moment de la conclusion dudit bail, les sommes de 250.000F CFA à titre de caution et de 250.000F CFA représentant deux mois de loyers d'avance, 900.000F CFA à titre de pas de porte et 100.000F CFA comme caution sur la consommation d'eau et d'électricité ;

Toutefois, il ne ressort pas de ces stipulations contractuelles que le pas de porte est remboursable à la fin du bail ;

Il s'ensuit que la demanderesse est également mal venue à réclamer le pas de porte de 900.000F CFA au défendeur ;

S'agissant de la caution de 100.000F CFA sur la consommation d'eau et d'électricité, il ressort dudit contrat qu'elle a été versée pour se prémunir contre toute mauvaise foi du preneur ;

Il n'est pas contesté que cette somme a été versée au défendeur, lors de la conclusion du bail le liant à mademoiselle KIEBRE Amissetou ;

Or, le bailleur n'a pas rapporté la preuve d'une telle mauvaise foi de la demanderesse relativement au règlement de sa consommation d'eau et d'électricité notamment par le non-paiement des factures d'eau et d'électricité ;

Il convient donc de le condamner à lui restituer ce montant ;

S'agissant de madame TANH Pascale

La demanderesse réclame la condamnation de la défenderesse à lui payer également la somme d'un million deux cent cinquante mille francs (1.250.000F) CFA sus indiquée ;

Le tribunal constate à l'analyse des pièces du dossier, notamment de la décharge en date du 19/08/2018 que madame TANH Pascale a reçu de mademoiselle KIEBRE Amissetou la somme de 3.200.000F CFA *« comme payement de son magasin, sis à la Riviera Palmeraie saint Viateur »* et que ce montant comprend d'une part une avance d'un million cinq cent mille francs (1.500.000F) CFA versée à monsieur HOUNGLA Koffi Gustave et 1.700.000F CFA concernant le remboursement du coût des aménagements faits dans le local ;

Il résulte de l'expression *« payement de mon magasin »*, que les sommes versées à cette dernière sont relatives à la cession du fonds de commerce de cette dernière, puisqu'il est constant qu'elle n'est pas propriétaire du magasin en cause, ayant elle-même été locataire de monsieur HOUNGLA Koffi Gustave, avant la demanderesse ;

Il est également constant comme ressortant du procès-verbal de mise en état du 12 juillet 2018 que mademoiselle KIEBRE Amissetou reconnait avoir installé dans le magasin avant de le quitter, madame GBADJE et d'avoir perçu d'elle la somme de 2.710.000F CFA à titre de remboursement des travaux d'aménagement par elle effectués et d'installation du tableau et du compteur CIE ;

Ainsi, la demanderesse ayant cédé à son tour son fonds de commerce pour lequel elle a la somme sus indiquée en remboursement desdits travaux, elle est mal venue à réclamer paiement d'une quelconque somme d'argent à madame TANH Pascale surtout que la somme réclamée représente la caution perçue par monsieur HOUNGLA Koffi Gustave;

De tout ce qui précède, il y a lieu de dire la demande de mademoiselle KIEBRE Amissetou partiellement fondée, de condamner monsieur HOUNGLA Koffi Gustave à lui payer la somme de 100.000F CFA représentant la somme versée comme avance au titre de la consommation d'eau et d'électricité et de la débouter du surplus de sa demande ;

Sur les dommages intérêts

Mademoiselle KIEBRE Amissetou sollicite également la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 500.000F CFA à titre de dommages-intérêts ;

Etant liée à monsieur HOUNGLA Koffi Gustave par un contrat de bail et à madame TANH Pascale par une convention de cession de fonds de commerce, sa demande sera examinée sur le fondement de la responsabilité contractuelle ;

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 la demanderesse 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, des pièces du dossier, il ne ressort la preuve ni de la faute commise par les défendeurs ni du préjudice que la demanderesse prétend avoir subi du fait de cette faute ;

Ainsi, les conditions de la responsabilité contractuelle des défendeurs n'étant pas réunies en l'espèce, il y a lieu de dire ce chef de demande de

Mademoiselle KIEBRE Amissetou mal fondé et de l'en débouter ;

Sur la demande reconventionnelle

Monsieur HOUNGLA Koffi Gustave sollicite que le tribunal condamne Mademoiselle KIEBRE Amissetou à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages intérêts;

Aux termes de l'article 1147 précité, il ressort qu'une telle réparation suppose l'existence de trois conditions cumulatives à savoir une faute, un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice ;

En l'espèce, il est constant que la demanderesse a cédé son fonds de commerce à une tierce personne sans l'accord du bailleur et a quitté le local donné à bail ;

Or, il ressort de l'article 8 du contrat de bail la liant au demandeur que toute cession du droit au bail doit faire l'objet d'un écrit porté à la connaissance du bailleur ;

Ne l'ayant pas fait, il y a lieu de dire qu'elle a commis une faute contractuelle ;

Le défendeur prétend que son préjudice réside dans le fait que la demanderesse a quitté son local sans le remettre en l'état et l'a cédé à une tierce personne après avoir reçu paiement de la somme de 2.710.000F CFA, à son détriment, s'enrichissant ainsi sans cause;

Du procès-verbal de mise en état sus indiqué, il s'établit que la demanderesse a reçu de madame GBADJE la somme de 2.710.000F CFA pour lui céder son bail, en violation de la stipulation contractuelle sus indiquée ;

Il en résulte manifestement un préjudice pour le bailleur qui n'a pas consenti à une telle transaction portant sur son magasin mais qui l'a subie;

Ainsi se trouvent réunies les conditions de la responsabilité contractuelle de mademoiselle KIEBRE Amissetou qui ouvre droit à réparation ;

Toutefois, monsieur HOUNGLA Koffi Gustave ayant finalement accepté la nouvelle locataire de son magasin qui a commencé à lui payer des loyers, , il y a lieu de réduire le quantum du montant sollicité, dire ce dernier partiellement fondé en sa demande reconventionnelle et de condamner mademoiselle KIEBRE Amissetou à lui payer la somme de trois cent mille francs (300.000F) CFA à titre de dommages-intérêts tout en le débouter du surplus de cette demande ;

Sur les dépens

Monsieur HOUNGLA Koffi Gustave et mademoiselle KIEBRE Amissetou succombant ainsi, il y a lieu de les condamner aux dépens, chacun pour moitié;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action principale de mademoiselle KIEBRE Amissetou et la demande reconventionnelle et de monsieur HOUNGLA Koffi Gustave;

Dit l'action principale de mademoiselle KIEBRE Amissetou partiellement fondée;

Condamne monsieur HOUNGLA Koffi Gustave à lui payer la somme de cent mille francs (100.000 F) CFA au titre des avances versées pour la consommation d'eau et d'électricité ;

La déboute du surplus de ses demandes ;

Dit monsieur HOUNGLA Koffi Gustave partiellement fondé en sa demande reconventionnelle;

Condamne mademoiselle KIEBRE Amissetou à lui payer la somme de trois cent mille francs (300.000F) CFA à titre de dommages-intérêts;

Le déboute du surplus de sa demande ;

Condamne mademoiselle KIEBRE Amissetou et monsieur HOUNGLA Koffi Gustave aux dépens de l'instance, chacun pour moitié.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 0028275

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 15 OCT 2018
REGISTRE A.E.J Vol. 115 F° 77
N° 1276 Bord. 544 95
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistement et du Timbre