

30 av
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0535/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE DU
18/04/2018

Affaire :

MONSIEUR OUATTARA
IBRAHIM
(MAITRE TOURE &
PONGATHIE)

C/

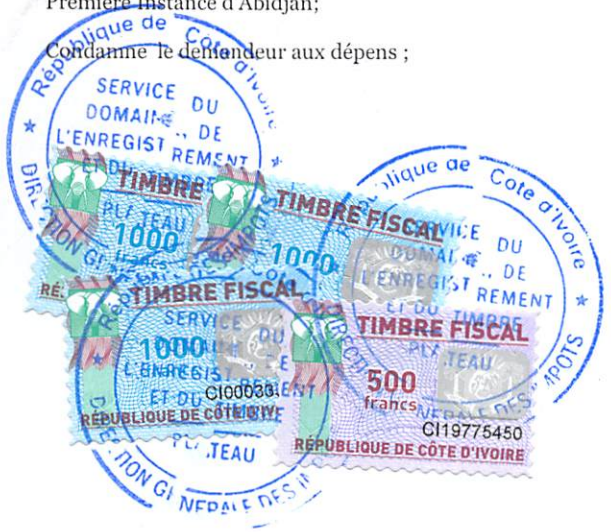
La SOCIETE PRECIS
IMMOBILIER
(MAITRE KOUASSI ROGER &
ASSOCIES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Statuant publiquement,
contradictoirement et en premier ressort
;

Se Déclare incompétent à connaître de la
présente affaire au profit du Tribunal de
Première Instance d'Abidjan;

Condamne le défendeur aux dépens ;



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18
AVRIL 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son
audience publique ordinaire du 18 Avril 2018
tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle
siégeaient :

Madame N'DRI-AMON PAULINE, Président;

**Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN,
EMERUWA EDJIKEME, BERET ADONIS,
KOUAKOU KOUADJO LAMBERT**, Assesseurs ;

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

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

Monsieur OUATTARA IBRAHIM, né le 07
Novembre 1972 à Bouaké, de nationalité
ivoirienne, demeurant à Cocody, Tél : 22 50 19 19
Cél : 08 95 20 20, 03 BP 281 ABIDJAN CEDEX
03 ;

Ayant pour **Conseil SPCA TOURE &
PONGATHIE**, Société Civile Professionnelle
d'Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y
demeurant, Abidjan Cocody II Plateaux,
Boulevard Latrille, carrefour MACACI, Rue K 36,
Villa n°356, 11 BP 1030 Abidjan 11, Tél : 22 41 90
62,

Demandeur;

d'une part,

Et

La **Société PRECIS IMMOBILIER, SARL** au
capital de 6.000.000 F CFA, dont le siège social
est sis à Abidjan-Cocody les II Plateaux, au 167

Boulevard Latrille en face de l'ENA, prise en la personne de son représentant légal, son Gérant, Monsieur N'DOUMY-KOUAKOU Roger, 28 BP 1223 Abidjan 28, demeurant ès qualité au siège de ladite société, où étant et parlant à :

Ayant pour Conseil **Le Cabinet KOUASSI ROGER**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, 04 BP 1011 Abidjan 04, Tél : 22 44 72 51 / 22 4 49 75 ;

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 13 Février 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 21 Mars 2018 pour instruction confiée au juge KOKOGNY Séka Victorien;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°330/2018 ;

A l'audience du 21 Mars 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 18 avril 2018 ;

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

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 25 janvier 2018, **monsieur OUATTARA IBRAHIM** a fait servir assignation à la **société PRECIS IMMOBILIER**, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 13 février 2018 aux fins de s'entendre:

- Condamner à lui payer la somme de 2.000.000 FCFA dont 1.000.000 FCFA au titre du remboursement de sa caution et 1.000.000 FCFA au titre des dommages et intérêts ;
- condamner en outre aux dépens ;

Au soutien de son action, le demandeur expose qu'il a contacté la société PRECIS IMMOBILIER pour conclure un contrat de bail à usage d'habitation au nom et pour le compte de son frère qui devrait être affecté à Abidjan dans le cadre de ses fonctions ;

Il explique qu'à la demande de la défenderesse, le contrat de bail a été conclu en son propre nom avec la possibilité de faire habiter les locaux par son frère ;

Il précise que le loyer étant fixé à 500.000 FCFA, il a payé deux mois de caution d'un montant d'un million (1.000.000) FCFA et deux autres mois d'avance de loyers ;

Il ajoute que son frère n'étant plus finalement affecté à Abidjan, il a trouvé bon d'y installer d'autres personnes pour éviter de perdre les loyers déjà payés puisqu'ils ne sont pas remboursables selon leur convention ;

Il indique qu'il a toujours payé le loyer sans difficulté mais contre toute attente, la défenderesse l'a informé de la rupture de son bail pour sous-location et qu'il resterait lui devoir la somme de 2.600.000 FCFA à ce titre ;

Il fait observer que la défenderesse a maintenu les locataires dans les mêmes locaux avant de conclure un nouveau bail avec eux sans préalablement faire l'état des lieux ;

Il relève qu'il a vainement réclamé la restitution de sa caution mais la défenderesse s'y oppose et menace de le poursuivre pour violation de leur clause contractuelle ;

Il estime que le refus de rembourser sa caution lui cause des préjudices énormes de sorte qu'il sollicite que le Tribunal accueille favorablement ses prétentions susvisées ;

En réplique, la défenderesse plaide *in limine litis* l'incompétence du Tribunal de céans et l'irrecevabilité de l'action d'une part pour défaut de règlement amiable préalable et d'autre part pour défaut de qualité à défendre ;

Au fond, elle estime que le demandeur a sous-loué le local malgré l'interdiction prévue à l'article 7 de leur convention ;

Elle avance que pour avoir perçu la somme de 700.000 FCFA des sous-locataires alors que le loyer est de 500.000 FCFA, il reste lui devoir un trop perçu de 200.000 FCFA par mois en raison de 18 mois soit la somme de 3.600.000 FCFA ;

Elle soutient qu'en déduisant de ladite somme, la caution d'un montant d'un million (1.000.000) FCFA, c'est désormais le demandeur qui reste lui devoir la somme de 2.600.000 FCFA ;

Elle sollicite donc le rejet de toutes les prétentions du demandeur et reconventionnellement sa condamnation à lui payer la somme de 2.600.000 FCFA au titre du reliquat du trop-perçu ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a conclu; il y a lieu de statuer par décision contradictoire à son égard ;

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 (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 cumul des demandes est de 4.600.000FCFA, Ce montant étant inférieur à 25.000.000 FCFA ; il y a lieu de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur l'exception d'incompétence du Tribunal de commerce

La défenderesse plaide l'incompétence du Tribunal de commerce aux motifs que le contrat les liant est un bail à usage d'habitation ;

L'article 9 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : *« les juridictions de commerce connaissent :*

- des contestations relatives aux engagements et transactions entre commerçants au sens de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général ;

- des contestations entre associés d'une société commerciale ou d'un groupement d'intérêt économique ;

- des contestations entre toutes personnes, relatives aux actes de commerce au sens de l'acte Uniforme relatif au droit commercial général. Toutefois, dans les actes mixtes, la partie non commerçante demanderesse peut saisir les tribunaux de droit commun ;
- des procédures collectives d'apurement du passif ;
- plus généralement, des contestations relatives aux actes de commerce accomplis par les commerçants à l'occasion de leur commerce et de l'ensemble de leurs contestations commerciales comportant même un objet civil ;
- des contestations et oppositions relatives aux décisions prises par les juridictions de commerce. » ;

L'article 3 de ladite loi précise : « *La compétence des juridictions de commerce est déterminée par la présente loi et éventuellement par les lois spéciales* » ;

En l'espèce, il ressort du contrat de bail produit au dossier que les parties sont liées par un bail à usage d'habitation ;

En outre, quoique la défenderesse soit une société commerciale, elle n'agit dans le cadre dudit contrat qu'en qualité de mandataire ;

Il en ressort que le présent litige n'entre pas dans le champ de compétence des juridictions de commerce ci-dessus spécifiées ;

Il sied dès lors de se déclarer incompétent à connaître de la présente affaire au profit du Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

Sur les dépens

Le demandeur succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Se Déclare incompétent à connaître de la présente affaire au profit du Tribunal de Première Instance d'Abidjan;

Condamne le demandeur aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



91100282705

C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 18 MAI 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 39
N° 207 Eord. 24053
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

