

KV

N°39 COM/19

Du 15/03/2019

15 NOV 2019

GREFFE DE LA COUR

D'APPEL D'ABIDJAN

ARRET COMMERCIALE INFORMATIQUE

GREFFE DE LA COUR

D'APPEL D'ABIDJAN

CONTRADICTOIRE SERVICE INFORMATIQUE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

**AFFAIRE**

LA SOCIETE IVOIRIENNE DE  
TRANSPORT ET COMMERCE  
dite SITCO

(CABINET BEUGRE ADOU  
MARCEL)

C/

LA SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE LES  
MIRABELLES dite SCI LES  
MIRABELLES

(Me YAO MICHEL)



GROSSE  
EXPÉDITION

15/03/2019  
Me Yao Michel

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN COTE D'IVOIRE

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

AUDIENCE DU VENDREDI 15 MARS 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, Chambre Présidentielle, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du Vendredi quinze mars deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur ALY YEO, Premier Président, PRESIDENT ;

Messieurs KOUADIO CHARLES WINNER et OULAI LUCIEN, Conseillers à la Cour, MEMBRES

Avec l'assistance de Maître N'GOUAN OLIVE,  
Attachée des greffes et parquets, GREFFIER

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

**ENTRE**

**LA SOCIETE IVOIRIENNE DE TRANSPORT ET COMMERCE DITE SITCO, SARL** au capital de 5.000.000 de francs CFA dont le siège social est à Abidjan Boulevard de Marseille, Marcory Biétry, Zone 4C, Rue du canal, 18 BP 154 Abidjan 18, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, monsieur SAKR ABDALLAH né le 21 mars 1975 à Abidjan, Gérant de ladite société, de nationalité ivoirienne;

**APPELANTE**

Représentée et concluant par le Cabinet BEUGRE ADOU MARCEL, avocat à la cour leur conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :**

**LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MIRABELLES dite SCI LES MIRABELLES, SARL**  
dont le siège social est à Abidjan Cocody les II Plateaux,  
27 BP 818 Abidjan 27, propriétaire du lot 639 bis TF  
54117 et 5421 sis à Marcory Zone 4, rue du canal,  
représentée par madame DIBY AKISSI MARIE LOUISE, Administrateur de société, de nationalité ivoirienne;

**INTIMEE**

Représentée et concluant par Me YAO MICHEL, avocat à la cour leur conseil ;

**D'AUTRE PART**

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

**FAITS** : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, Statuant en la cause en matière commerciale, a rendu le jugement N°2196 du 26 juillet 2017, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 15 septembre 2017, **LA SOCIETE IVOIRIENNE DE TRANSPORT ET COMMERCE DITE SITCO**, a Déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MIRABELLES dite SCI LES MIRABELLES**, à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 10 novembre 2017, Pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°1455 de l'an 2017;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 25 mai 2018, sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;



Le Ministère Public à qui le dossier a été communiqué le 29 juin 2018 a requis qu'il plaise à la cour entre autres :

- infirmer partiellement le jugement ;
- ordonner l'expulsion des appellants ;
- dire qu'il n'y a pas lieu à paiement d'une indemnité d'éviction ;

**DROIT :** En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 08 mars 2019, délibéré qui a été prorogé au 15 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 15 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

### **LA COUR**

Vu les dispositions de l'article 127-2° de l'acte uniforme relatif au droit commercial général aux termes desquelles, **le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de les reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés ;**

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'arrêt avant dire droit n°105 du 27 juillet 2018 ;

Vu l'appel principal de la société SITCO;

Vu l'appel incident de la SCI LES MIRABELLES ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public du 22 juin 2018;

Vu les procès-verbaux d'audition des parties des 20 décembre 2018 ;

Vu le rapport de mise en état du 04 janvier 2019 ;

Vu les conclusions écrites du Ministère Public après mise en état du 18 janvier 2019;

Vu l'ordonnance de clôture de la mise en état du 08 février 2019 ;

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## EXPOSÉ DU LITIGE

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE LES MIRABELLES en abrégé « SCI LES MIRABELLES » a acquis la propriété de deux (02) parcelles de terrains urbain, sises à Abidjan ZONE 4/C Biétry, formant :

- le lot 639 bis îlot 47 d'une superficie de 1875 m<sup>2</sup> ;
- le lot 640 bis îlot 47 d'une superficie de 3000 m<sup>2</sup> (précédemment loué à la société SITCO par madame YAO ADJOUA) ;

Suivant contrat de bail à usage professionnel à durée déterminée, conclu pour une durée de douze (12) mois, la SCI LES MIRABELLES, ayant pour gérant mandataire, l'agence IMMOBILIÈRE TEDDY MULTI ACTIONS dénommée TDM, a donné lesdits terrains en location à la SOCIETE IVOIRIENNE DE TRANSPORTS ET COMMERCE dite SITCO, avec les précisions suivantes :

### PREAMBULE

*La SCI LES MIRABELLES a acquis les lots 639 et 640 pour y édifier des immeubles de standing ;*

*Les travaux d'architecture déjà entamés, devant prendre douze (12) mois, les parties ont convenu de mettre à profit ce temps-là, dans leur intérêt respectif par un bail ;*

### AMENAGEMENTS TRANSFORMATIONS

*Le preneur pourra effectuer toutes transformations et tous aménagements des locaux loués sous la condition expresse et déterminante que le bailleur ait donné par écrit, son accord, pour les transformations et aménagements dont s'agit;*

*Tous travaux, aménagements, embellissements, améliorations ou constructions, meubles fixés aux murs, qui seraient faits par le PRENEUR même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail, de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité ; Toutefois, le BAILLEUR conservera la possibilité de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR ;*

A l'expiration du terme convenu, les parties ont continué leurs relations contractuelles, muant ainsi le bail commercial à durée déterminée les liant en un contrat de bail à durée indéterminée ;

Entendant reprendre les lieux loués pour y réaliser son projet de construction d'immeubles, la SCI LES MIRABELLES a fait servir, par acte d'huissier de justice du 19 août 2016, un congé de (06) mois à la société SITCO, laquelle a

contesté ledit congé le 18 octobre 2016, en excitant du caractère illégitime du motif invoqué et de son droit à une indemnité d'éviction;

### **PROCEDURE DE PREMIERE INSTANCE:**

Poursuivant la reprise judiciaire des lieux loués, la SCI LES MIRABELLES a assigné le 07 juin 2017 la société SITCO par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, à l'effet d'entendre :

- Déclarer son action recevable ; -Valider le congé du 19 août 2016 ;
- Ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Ordonner la démolition de toutes constructions érigées sur les deux lots 639 et 640 par la société SITCO, aux frais de celle-ci ;
- Dire que la société SITCO ne bénéficie daucun droit de garantie d'éviction ;
- Condamner la société SITCO à lui payer la somme de 15.563.501 francs CFA au titre des frais financiers occasionnés par son refus d'autoriser la société CRISTAL CONSTRUCTION à faire des études de sol ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- Condamner la société SITCO aux dépens ;

Vidant sa saisine, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a rendu, le jugement n°2196/2017 du 26 juillet 2017 dont le dispositif est ci-dessous résumé :

- Déclare la SCI LES MIRABELLES recevable en son action ; -L'y dit partiellement fondée ;
- Ordonne l'expulsion de la société SITCO des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Dit que la société SITCO a droit à une indemnité d'éviction ; -Déboute la SCI LES MIRABELLES du surplus de ses demandes ; -Dit que sa demande de démolition est sans objet ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la décision, nonobstant toute voie de recours ;
- Condamne la société SITCO aux dépens ;

### **PROCEDURE D'APPEL**

Sollicitant respectivement la réformation du jugement attaqué, la société SITCO et la SCI LES MIRABELLES ont relevé appel principal et incident ; Au soutien de son appel principal, la société SITCO fait grief aux premiers juges de l'avoir expulsé alors qu'ils ont déclaré illégitime le motif invoqué dans le congé ;

Elle conclut à l'existence d'un nouveau rapport contractuel, nonobstant la résiliation du bail prononcée par les juges d'autant que la SCI LES MIRABELLES continue de percevoir les loyers, comme l'attestent les QUITTANCES DE LOYER produites ;

Elle subordonne son départ des lieux loués au paiement d'une indemnité d'éviction ;

Au soutien de son appel incident, la SCI MIRABELLES reproche aux premiers juges d'avoir rejeté sa demande aux fins de démolition et en remboursement des frais financiers d'étude de sol alors que les preuves du paiement desdits frais ont été rapportées ;

C'est à tort, indique-t-elle, que les juges d'instance ont déclaré illégitime le congé servi et reconnu à la société SITCO, un droit à paiement d'une indemnité d'éviction dès lors que le projet de construction d'immeuble était connu du preneur et que le paiement d'une indemnité était exclu dans leur contrat;

Aussi, sollicite-t-elle, le paiement de la somme de 2.600.000.000 francs CFA à titre de dommages intérêts, en réparation du préjudice souffert depuis le prononcé du jugement entrepris jusqu'à ce jour;

En réponse, la société SITCO a plaidé l'irrecevabilité de cette demande en nouvelle ;

La Cour ne s'estimant pas suffisamment édifié a ordonné une mise en état, **par arrêt avant dire droit n°105 COM/18 du 27 juillet 18**, auquel il y a lieu de se reporter pour plus amples exposés des faits et prétentions des parties;

### **MISE EN ETAT:**

Lors de l'audience de mise en état, les parties entendues en l'absence l'une de l'autre ont fait les déclarations suivantes:

La SCI LES MIRABELLES représentée par Madame DIBY BEATRICE a indiqué que les lots n°639 et 640 litigieux comportaient déjà des constructions **en matériaux précaires**, avant leur acquisition ;

Elle confirme avoir donné mandat à l'agence immobilière TDM à l'effet de louer les (02) lots litigieux à la société SITCO ;

Selon elle, les fonds reçus par l'agence TDM des mains de la société SITCO depuis le prononcé de la décision d'expulsion constituent une indemnité d'occupation ;

LA SOCIETE SITCO représentée par Monsieur SAKR ABDALLAH a indiqué qu'elle ne connaît aucun dirigeant de la SCI LES MIRABELLES, sa véritable BAILLERESSE;

Elle précise qu'elle a conclu le contrat de bail en cause, avec le représentant de l'agence immobilière TDM ;

Elle affirme qu'elle a lu le contrat avant de le signer ;

Elle reconnaît avoir été informé du projet de construction d'immeubles sur les lieux loués, avant la signature du contrat ;

Elle déclare se maintenir sur les lieux loués en dépit de son expulsion, parce qu'elle demeure dans l'attente du dédommagement que lui a promis, l'agence immobilière TDM ;

Elle affirme qu'elle est l'auteur de toutes les constructions réalisées sur les lieux loués ;

Cependant, elle relève que pour la construction **en matériaux définitif**, elle n'a obtenu aucune autorisation écrite de la part de madame YAO ADJOUA, la première bailleresse et de la SCI LES MIRABELLES ;

Elle fait observer qu'elle continue à payer des loyers entre les mains de l'agence TDM ;

C'est à partir du mois de novembre 2018, souligne-t-elle, que la mention LOYER portée sur les QUITTANCES a été changée par INDEMNITE D'OCCUPATION ;

A l'issue de la mise en état, la procédure fut communiquée, avant clôture, au Ministère Public, lequel a conclu le 18 janvier 2018 s'en rapporter à ses conclusions initiales tendant à l'affirmation partielle du jugement d'expulsion attaquée ;

## SUR CE

La SCI LES MIRABELLES ayant eu connaissance de la présente procédure, il convient de statuer contradictoirement ;

## EN LA FORME

### • SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL PRINCIPAL ET LAPPEL INCIDENT

Par arrêt avant dire droit n°105 COM/18 du 27 juillet 18, la Cour a déclaré recevables, tant l'appel principal de la société SITCO que l'appel incident de la SCI MIRABELLES ; Il convient de s'en rapporter;

### • SUR L'EXCEPTION D'IRRECEVABILITE SOULEVEE PAR LA SOCIETE SITCO

**Il résulte de l'alinéa 2 de l'article 175 du code de procédure civile et commerciale qu'en cause d'appel, les parties peuvent demander des dommages intérêts pour le préjudice souffert depuis le prononcé du jugement entrepris ;**

La société SITCO a soulevé l'irrecevabilité de la demande en paiement de dommages intérêts, formulée par la SCI LES MIRABELLES, en réparation du préjudice souffert depuis le prononcé du jugement d'expulsion, comme étant une demande nouvelle;

Il sied cependant, en application des dispositions de l'article 175 alinéa 2 précité, de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par la société SITCO et partant de déclarer recevable la demande en paiement de dommages intérêts critiquée ;

- SUR LA RECEVABILITE DE LA DEMANDE DE LA SOCIETE SITCO TENDANT A CONSTATER L'EXISTENCE D'UN NOUVEAU CONTRAT DE BAIL

Il est acquis aux débats que des paiements ont été effectués par la société SITCO entre les mains de l'agence immobilière TDM après le prononcé du jugement d'expulsion ;

Il est non moins, constant qu'en considération de tels paiements, la société SITCO entend voir la Cour, dire et juger qu'il existe ipso jure, entre les parties, un nouveau contrat de bail verbal à usage professionnel ;  
Une telle demande régulièrement formée, mérite d'être reçue ;

### AU FOND

- SUR L'APPEL PRINCIPAL DE LA SOCIETE SITCO

->Sur la validité du congé

**Il résulte des dispositions de l'article 127-2° de l'acte uniforme relatif au droit commercial général que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée indéterminée qu'autant qu'il invoque un motif légitime, notamment s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de les reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés ;**

Selon la société SITCO, le motif du congé tiré de la construction d'immeubles invoqué par la SCI LES MIRABELLES est illégitime et mérite invalidation dudit congé ;

Cependant, une telle prétention de la société SICTO n'est pas fondée d'autant que celle-ci a reconnu lors de la mise en état, qu'elle avait été informée du projet de construction d'immeubles sur les lieux loués, **bien avant la signature du contrat** ;

De plus, la société SITCO a reconnu lors de la mise en état, **qu'elle avait lu** le contrat avant de le signer, lequel comportait dans son préambule, la précision suivante:

## PREAMBULE

*La SCI LES MIRABELLES a acquis les lots 639 et 640 pour y édifier des immeubles de standing*

Les conventions légalement formées tenant lieu de loi à ceux qui les ont faites et devant s'exécuter de bonne foi, il sied de constater que la société SICTO ne fait pas preuve de bonne foi, en contestant à présent ce motif dont elle a eu connaissance, avant de conclure le bail avec la SCI LES MIRABELLES ;

Le motif invoqué, à savoir la construction des immeubles, **étant connu et accepté** par la société SITCO, c'est à tort que les premiers juges ont retenu que le congé n'était pas fondé sur un motif légitime prévu par l'article 127 précité, pour insuffisance de preuves de la nature et de la description des travaux projetés ;

D'où il suit qu'il y a lieu de réformer le jugement rendu sur ce point, et de déclarer légitime le motif invoqué, valider le congé servi à la société SITCO et prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Dès lors, convient-il, de confirmer par substitution de motifs, la décision déférée en ce qu'elle a prononcé l'expulsion de la société SITCO des lieux loués ;

### ->Sur la formation d'un nouveau contrat de bail

**Il résulte des dispositions de l'article 1998 alinéa 2 du code civil, que le mandant n'est tenu de ce qui a été fait ou pu être fait par son mandataire au-delà du mandat, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement ;**

En l'espèce, la société SITCO expose qu'en dépit du prononcé de son expulsion et partant de la résiliation de son bail, elle continue à s'acquitter du paiement de loyers entre les mains de l'agence TDM, mandataire de la SCI LES MIRABELLES ;

Selon elle, de tels paiements ont emporté novation des rapports contractuels des parties de sorte que la Cour, devra dire qu'il existe un nouveau contrat de bail, qui s'est substitué à celui résilié par le jugement d'expulsion attaqué ;

Cependant, la société SITCO ne conteste pas qu'en poursuivant judiciairement son départ des lieux loués, tant en première instance qu'en appel, la SCI LES MIRABELLES n'entend pas renouveler le contrat de bail commercial les ayant lié ;

De plus, des déclarations de la SCI MIRABELLES suivant lesquelles les paiements effectués par la société SITCO entre les mains de l'agence TDM, son mandataire constituent pour elle, des indemnités d'occupation et non des loyers, il faut

déduire que le mandant- bailleur n'a ratifié ni expressément, ni tacitement, les mentions « loyer » portées par l'agence immobilière TDM, sur les quittances dont se prévaut la Société SITCO ;

Il convient donc de débouter la société SITCO, de sa demande tendant à dire et juger, que les parties sont liées par un nouveau contrat de bail, consécutivement aux paiements qu'elle effectue entre les mains de l'agence immobilière TDM ;

• **SUR LE MERITE DE L'APPEL INCIDENT DE LA SCI LES MIRABELLES**

->indemnité d'éviction

Il résulte des dispositions de l'article 127-2° de l'acte uniforme relatif au droit commercial général que, **le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, qu'autant qu'il invoque un motif légitime** ;

Il n'est pas contesté par la société SITCO qu'à l'article 5 du contrat-de bail la liant à la SCI LES MIRABELLES, les parties ont exclu le paiement d'une indemnité, en convenant de ce qui suit :

« *Tous travaux, aménagements, embellissements, améliorations ou constructions, meubles fixés aux murs, qui seraient faits par le PRENEUR même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail, de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité* » ;

En tout état de cause, il résulte des précédents développements que le motif du congé tiré des constructions d'immeubles sur les lieux loués est légitime ; Ce n'est donc pas à bon droit, que les premiers juges ont déclaré que la société SITCO avait droit à une indemnité d'éviction;

D'où il suit qu'il y a lieu de réformer le jugement rendu sur ce point, et de dire que la société SITCO n'a pas droit à paiement d'une indemnité d'éviction ;

->la demande en démolition

**II résulte des dispositions de l'article 1134 du code civil, que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ;**

La société SITCO qui reconnaît avoir lu le contrat de bail le liant à la SCI LES MIRABELLES, avant de le signer sans réserve aucune, ne conteste pas qu'à l'article 5 dudit contrat, les parties ont convenu ce qui suit :

Article 5 : AMENAGEMENTS TRANSFORMATIONS

*Le preneur pourra effectuer toutes transformations et tous aménagements des locaux loués sous la condition expresse et*

déterminante que le bailleur ait donné par écrit, son accord, pour les transformations et aménagements dont s'agit ;

Tous travaux, aménagements, embellissements, améliorations ou constructions, meubles fixés aux murs, qui seraient faits par le PRENEUR même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail, de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité ; Toutefois, le BAILLEUR conservera la possibilité de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR ;

La société SITCO ne conteste pas que la SCI LES MIRABELES, s'est réservée le droit de solliciter le rétablissement des lieux loués, à ses frais ;

Or, la société SITCO a avoué lors de la mise en état qu'elle a édifiée des constructions sur les lieux loués, sans l'autorisation écrite des bailleurs successifs, en l'occurrence madame YAO ADJOUA et la SCI LES MIRABELLES ;

Dans ces conditions, c'est à tort, que les premiers juges ont rejeté la demande en démolition formulée par la SCI LES MIRABELLES ;

Dès lors, convient-il de réformer le jugement rendu sur ce point, et d'ordonner la démolition, aux frais de la société SITCO, de toutes les constructions par elle érigées, sur les lieux loués ;

->Remboursement des frais financiers occasionnés par le refus de la société SITCO d'autoriser les études du sol

La preuve du paiement desdits frais n'ayant pas été rapportée à suffisance par la SCI LES MIRABELLES, c'est à bon droit que les juges d'instance l'ont débouté de sa demande en répétition ;

D'où il suit qu'il y a lieu de confirmer le jugement rendu sur point ;

->Paiement de dommages intérêts en réparation du préjudice souffert depuis le prononcé du jugement attaqué

Les différents paiements effectués par la société SICTO depuis le prononcé du jugement attaqué, étant regardés par la bailleresse, comme une indemnité d'occupation, c'est-à-dire une contrepartie-compensation financière, du maintien du preneur sur les lieux loués, la SCI LES MIRABELLES est mal venue à réclamer réparation d'un préjudice souffert, dont elle peine à en justifier le montant ;

Dans ces conditions, il sied de la débouter, de sa demande en paiement de dommages intérêts ;

- SUR LES DEPENS

La société SITCO succombant, il sied de la condamner aux dépens ;



## PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de bail commercial et en dernier ressort ;

## EN LA FORME

- S'en rapporte à l'arrêt avant dire droit n°105 COM/18 du 27 juillet 18, ayant déclaré recevables tant l'appel principal de la société SITCO que l'appel incident de la SCI MIRABELLES;
- Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par la société SITCO ;
- Déclare recevables tant la demande en paiement de dommages intérêts formée par la SCI MIRABELLE que celle tendant au constat de l'existence d'un nouveau contrat de bail à usage professionnel formulée par la société SITCO;

## AU FOND

### SUR L'APPEL PRINCIPAL DE LA SITCO

- L'y dit mal fondée ;
- L'en déboute ;

### SUR L'APPEL INCIDENT DE LA SCI LES MIRABELLES

- L'y dit partiellement fondée ;

## **REFORMANT**

- Valide le congé, pour cause de motif légitime ;
- Ordonne la résiliation du contrat de bail à durée indéterminée ayant lié la SCI LES MIRABELLES à la société SITCO ;
- Dit que la société SITCO n'a pas droit à paiement d'une indemnité d'éviction ;
- Ordonne la démolition, aux frais de la société SITCO, des constructions par elle érigées sur les lieux loués ;
- Confirme le jugement n°2196/2017 du 26 juillet 2017 attaqué en ce qu'il a d'une part, prononcé l'expulsion de la société SITCO et d'autre part, rejeté la demande en remboursement de frais formulée par la SCI LES MIRABELLES ;
- Déboute les parties du surplus de leurs demandes respectives ;
- Condamne la société SITCO aux dépens ;

NS 00 28 28 00

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 26 MARS 2019.....  
REGISTRE A.J. Vol..... F°.....  
N°..... Bord.....  
REÇU : Vingt quatre mille francs

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

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), les jours, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier.