

3000
MO

APPEL N° 358 DU 25/03/19

TA/DM/KR

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3564/2018

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE du
24/01/2019

Affaire

Madame DIOP Diane N'date

(La Société Civile
Professionnelle
D'avocats BOUAFFON-
GOGO- et ASSOCIES)

Contre

La Société SUNDEEP

(le Cabinet de l'Indénié)

DECISION :

Contradictoire

Reçoit l'action Madame DIOP
Diane N'daté ;

Reçoit la demande
reconventionnelle de société
SUNDEEP ;

Dit Madame DIOP Diane
N'daté bien fondée en son
action ;

Dit que le contrat de bail la
liant à la société SUNDEEP a
expiré le 31 décembre 2018 ;

Ordonne par conséquent
l'expulsion de la société
SUNDEEP du local à usage
commercial situé à Abidjan,

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
du jeudi vingt-quatre janvier deux mil dix-neuf tenue au siège
dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du
Tribunal ;

Madame GALE MARIA épouse DADJE et Messieurs
N'GUESSAN BODO JOAN CYRILLE, DICOH BALAMINE
DAGO ISIDORE, N'GUESSAN GILBERT, DOSSO IBRAHIMA,
Assesseurs ;

Assisté de Maître N'ZAKIRIE PAULE EMILIE épouse EKLOU,
Greffier ;

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

Madame DIOP Diane N'date, née le 02 juin 1989 à Paris
(France), pharmacienne, de nationalité ivoirienne, demeurant à
Abidjan, commune du plateau ;

Demanderesse, représenté par LA SOCIETE CIVILE
PROFESSIONNELLE D'AVOCATS BOUAFFON-GOGO- et
ASSOCIES, Avocats à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant,
Abidjan Cocody-Angré Oscars, boulevard Latrille, Résidence
BLESSONNY, 2eme étage, N°201,20 BP 637 Abidjan 20, Tel :
22 42 80 94, Fax : 22 42 80 94, email :
scpabouaffon.gogo@gmail.com ;

d'une part ;

Et

La Société SUNDEEP, Société à Responsabilité Limité, au
capital de 20.000.000 F/CFA, immatriculée au Registre du
Commerce et du Crédit d'Abidjan sous la référence CI-ABJ 2013-
B-4001, dont le siège social est sis à Abidjan, commune
d'Adjame, à l'angle du Boulevard NANGUI ABROGOUA et la Rue
des Abourés, au Rez-de-chaussée de la Résidence ABLE

1
120319 on septe
160319 on DLM

dans la Commune d' Adjamé, à l'angle de la Rue des Abourés et du Boulevard Nangui Abrogoua, au rez-de-chaussée de la Résidence Ablé Frederic qu'elle occupe, tant de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Dit la société SUNDEEP mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en débute ;

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

Condamne la société SUNDEEP aux dépens.

Fréderic, 08 BP 282 Abidjan 08, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur GURBANI JAI KUMAR, gérant, de nationalité indienne, demeurant en cette qualité au siège de ladite entreprise, en ses bureaux ;

Défendeurs représentée par le Cabinet de l'Indenié, Cabinet d'Avocats, 7 bis, boulevard des Avidirés, Abidjan-plateau, Indeniés, 20 BP 1322 Abidjan 20 (Côte d'Ivoire), Tel : +225 20 20 34 55, télécopie : +225 20 24 23 42, E-mail : info@cabinetindenie.com;

D'autre part ;

Enrôlée le 24 octobre 2018 pour l'audience du 31 octobre 2018, l'affaire a été appelée et une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ABOUT pour y procéder et le Tribunal a renvoyé la cause et les parties au 28 NOVEMBRE 2018 pour retour après instruction ;

Celle-ci a fait objet de clôture suivant ordonnance 2038 en date du 23 novembre 2018;

Appelée le 28 novembre, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 26 décembre 2018 mais le délibéré a été rabattu et l'affaire renvoyée au 27 décembre 2018 devant la première chambre pour attribution ;

A cette date, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 janvier 2019

Advenue cette audience, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

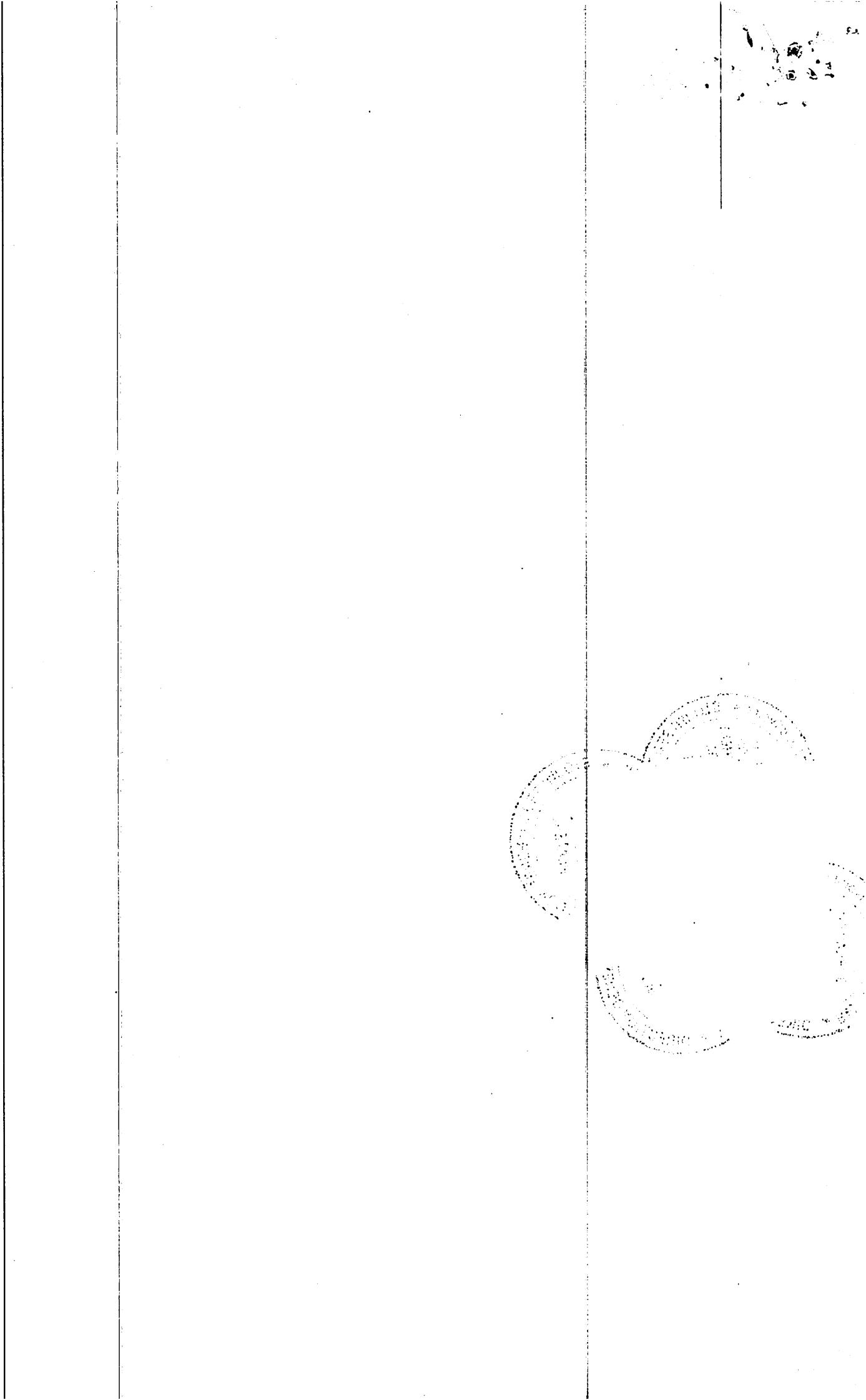
Ouï les parties en leurs moyens, fins et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit d'huissier du 22 octobre 2018, Madame DIOP Diane N'daté, a assigné la société SUNDEEP, à comparaître devant le tribunal de ce siège le 31 octobre 2018 à l'effet d'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;



- prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- ordonner l'expulsion de la société SUNDEEP tant de ses biens que de tous occupants de son chef des locaux qu'elle occupe ;
- assortir la décision de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner la défenderesse aux dépens de l'instance ;

Madame DIOP Diane N'daté déclare à l'appui de son action que par contrat daté du 17 décembre 2015, elle a donné à bail à la société SUNDEEP un local à usage commercial situé à Abidjan, dans la Commune d' Adjamé, à l'angle de la Rue des Abourés et du Boulevard Nangui Abrogoua, au rez-de-chaussée de la Résidence Ablé Frederic, moyennant un loyer mensuel de 125.000 F/CFA ;

Le bail a été conclu pour une période d'un an, allant du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016 ; A l'expiration du bail, la société SUNDEEP SARL s'est maintenue dans les lieux de sorte qu'en l'absence de clause de tacite reconduction, le contrat de bail initial s'est mué en contrat de bail à durée indéterminée ;

Dans le courant du mois d'octobre 2017, elle a été informée par la Mairie d' Adjamé de ce que son officine se trouve dans l'emprise du projet de construction du 4^e pont reliant la commune de Yopougon à celle d' Adjamé en passant par Attécoubé, et sera de ce fait démolie ;

Ce faisant, par exploit d'huissier daté du 20 décembre 2017, madame DIOP Diane N'date a donné à la société SUNDEEP SARL un congé de six mois, aux fins de reprise, de réhabilitation, de modification et d'aménagement des lieux loués pour y établir son officine ;

Par exploit d'huissier, en date du 11 janvier 2018, la société SUNDEEP a protesté contre le congé à elle servi le 20 décembre 2017 ;

Madame DIOP Diane N'daté indique qu'à ce jour, la société SUNDEEP qui a pourtant bénéficié d'un congé de six mois, se maintient dans les lieux loués à son préjudice ;

Or, il résulte des dispositions de l'article 125 de l'acte uniforme portant droit commercial général que :

« Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la

récception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance ;

Le preneur bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 123 ci-dessus peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire sa contestation de congé. Faute de contestation dans ce délai, le bail à durée indéterminée cesse à la date fixée par le congé » ;

Il s'infère de la teneur de cette disposition que seul le preneur bénéficiaire du droit au renouvellement du bail peut s'opposer au congé ;

En l'espèce, la société SUNDEEP a signé avec elle le 17 décembre 2015, un contrat de bail commercial à durée déterminée, allant du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016 ;

Ledit contrat a été renouvelé le 11 janvier 2017 pour une période allant du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 ;

La société SUNDEEP, qui bénéficiait d'un droit au renouvellement du bail, n'a pas formulé avant le 30 septembre 2017, soit trois mois avant l'expiration du contrat de bail à durée déterminée du 11 janvier 2017, sa demande de renouvellement du bail ;

Ainsi, depuis le 1^{er} octobre 2017, la société SUNDEEP est déchue de son droit au renouvellement du bail ;

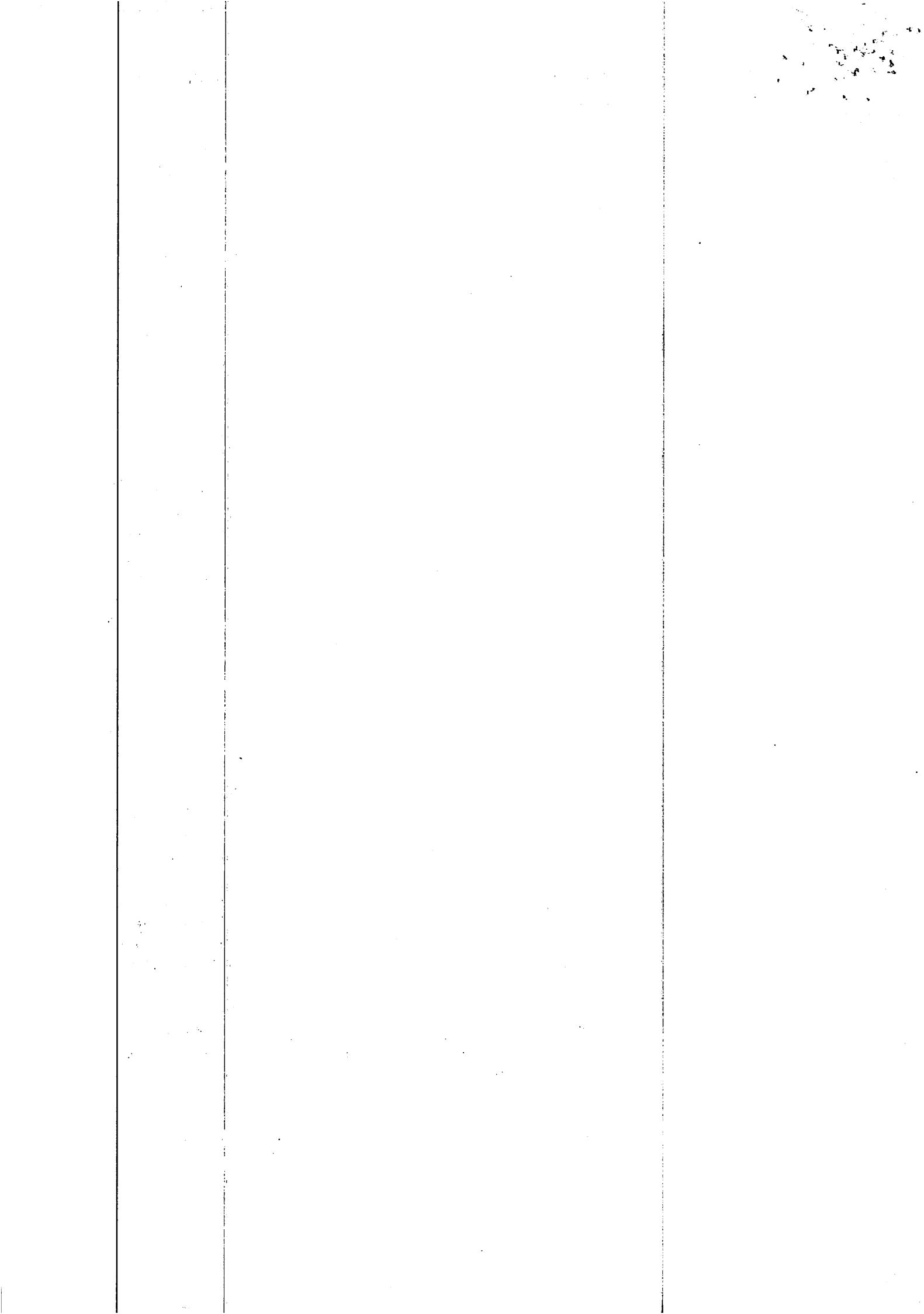
Le 20 décembre 2017, elle a fait servir à la société SUNDEEP un congé de six mois ;

Ne bénéficiant pas du droit au renouvellement du bail, la société SUNDEEP ne peut donc valablement s'opposer au congé qui lui a été servi le 20 décembre 2017 ;

Répondant aux prétentions de la demanderesse, la société SUNDEEP fait savoir qu'elle bénéficiait d'un premier contrat de bail conclu avec le premier propriétaire le 12 mars 2013 pour une durée de trois ans, courant du 12 mars 2013 au 12 mars 2016 ;

Exerçant ses activités depuis plus de deux ans dans ledit local, elle avait déjà acquis son droit au renouvellement du bail, en exécution du bail susvisé, lorsque Mme Diop a acquis le local du premier propriétaire ;

L'acquisition du magasin par Mme Diop n'a pas fait et ne pouvait faire obstacle au droit au renouvellement au bail déjà acquis, Mme Diop ayant été tout simplement substituée de plein droit dans les obligations de l'ancienne propriétaire, conformément aux



dispositions de l'article 110 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

C'est donc à tort que Mme Diop prétend qu'elle ne bénéficie pas du droit au renouvellement du bail ; Elle est aussi mal venue à solliciter la résiliation du bail et son expulsion sur la base de ce qu'elle ne bénéficie pas du droit au renouvellement du bail ;

La société SUNDEEP précise qu'en application des dispositions de l'article 110 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général suscitées, Mme Diop, substituée dans les obligations du premier propriétaire, a fait droit à la demande de renouvellement du bail conformément aux dispositions de l'article 124 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Le renouvellement a été matérialisé par la conclusion du contrat de bail en date du 17 décembre 2015 ;

Cependant, lors du renouvellement du bail, elle a appelé l'attention de Mme Diop sur le fait que le nouveau bail devait être conclu pour une durée minimale de trois ans, conformément à l'article 123 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qui dispose que « *En cas de renouvellement express ou tacite le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans* » ;

Mme Diop lui a opposé un refus catégorique, lui imposant deux contrats successifs d'une durée d'un an, ce, en parfaite violation de l'article 123 susvisé ;

Or, aux termes de l'article 134 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, les dispositions de l'article 123 du même acte uniforme sont d'ordre public ;

Aussi, en application des dispositions impératives de l'article 123 susvisé, la durée du bail signé le 17 décembre 2015 ne peut être inférieure à trois ans ; Il s'ensuit que le bail qui le lie à Mme Diop est d'une durée de trois ans, courant du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2018 ;

Mme Diop entend reprendre possession de son magasin au motif que le local abritant son officine de pharmacie serait détruit dans le cadre du projet de construction du 4ème pont d'Abidjan ;

Pour justifier sa demande, elle produit un courrier du Bureau National d'Etudes Techniques et de Développement, en abrégé le BNEDT, en date du 27 décembre 2017, c'est donc sur le fondement de ce courrier et du projet de construction 4^{ème} pont d'Abidjan qu'elle lui a donné congé pour libérer le magasin ;

Cependant, Mme Diop ne saurait tirer protection de ce courrier et du projet de réalisation du 4^{ème} pont d'Abidjan pour échapper à son obligation de payer à Sundeep une indemnité d'éviction ;

L'article 126 de l' acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose comme suit :

« *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement au bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction* », et « *à défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétent en tenant compte notamment du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement* » ;

Les seules dérogations au principe posé par l'article 126, alinéa 1er suscité, sont prévues à l'article 127 acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Les deux cas visés à l'article 127 suscité sont les seuls pour lesquels le bailleur peut être exempté d'avoir à payer une indemnité d'éviction ;

Or, en l'espèce l'opposition au renouvellement du bail par Mme Diop n'est pas justifiée par un motif gave et légitime à son l'encontre ou par la démolition des locaux loués en vue de leur reconstruction, de sorte qu'elle ne peut être dispensée d'avoir à lui verser une indemnité d'éviction ;

En tenant compte de son chiffre d'affaire et des autres charges imposées par son éviction, elle sollicite la somme de 400.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

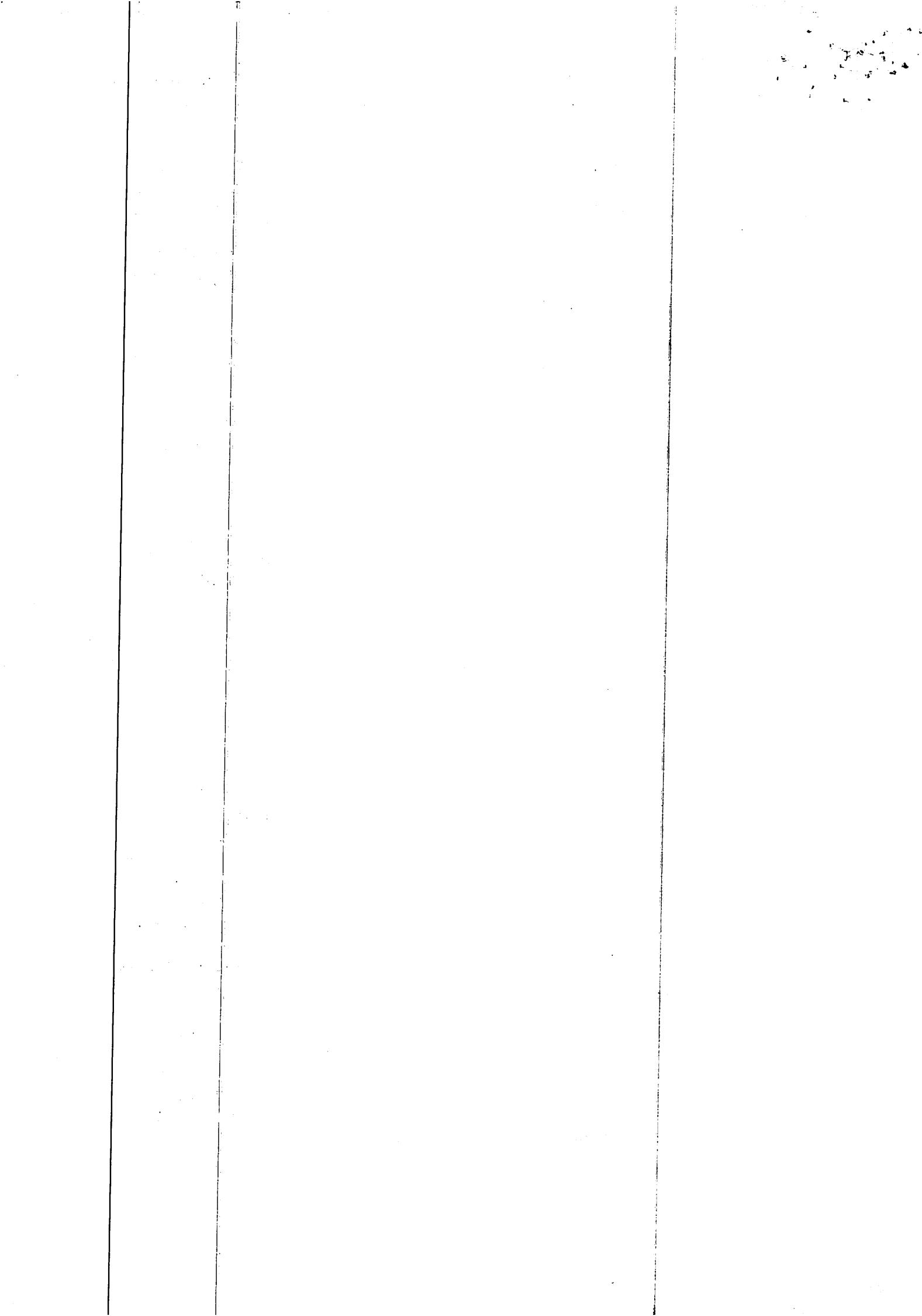
La défenderesse ayant fait valoir ses moyens, il sied de statuer contradictoirement ;

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 CFA ou est indéterminée;



- en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs CFA. » ;

En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il sied dès lors de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite suivant les conditions de forme et de délai requises par la loi ; Il convient de la déclarer recevable ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle obéit également aux exigences légales, en ce qu'elle est connexe à l'action principale et lui sert de moyen de défense ;

Il y a lieu de la recevoir ;

Au fond

Sur le bien-fondé de la demande en résiliation du contrat de bail et en expulsion

Madame DIOP Diane N'daté sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la société SUNDEEP, en faisant valoir que ledit contrat est arrivé à expiration le 31 décembre 2017 et n'a pas été renouvelé par les parties, mais que le preneur se maintient tout de même sur les lieux ;

La société SUNDEEP rétorque que le contrat de bail, en application des dispositions d'ordre public de l'article 123 l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, ne venait à expiration que le 31 décembre 2018, de sorte que c'est à raison qu'elle s'est maintenue sur les lieux ;

L'article 123 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que « *Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans* ;

Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement. En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans ;

En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieur à six mois. » ;

Suivant l'article 134 alinéa 1 du même acte uniforme, les dispositions de l'article 123 du code civil sont d'ordre public, ce qui veut dire que les parties ne peuvent y déroger par leurs conventions ;

En application de cette disposition, le contrat renouvelé par les parties à partir du 1^{er} janvier 2016 ne pouvait avoir une durée inférieure à trois ans ; Il ne venait donc à expiration que le 31 décembre 2018 ;

Contrairement aux prétentions de la demanderesse, le contrat de bail qui la liait à la société SUNDEEP a donc expiré le 31 décembre 2018 ;

Le tribunal constate qu'aucune pièce du dossier ne permet d'établir que ledit contrat a été renouvelé par les parties après cette date, de sorte que ledit contrat n'a plus cours entre les parties ;

En effet, il n'est produit au dossier aucune demande de renouvellement du contrat ;

La société SUNDEEP n'est plus par conséquent fondée à occuper les lieux depuis le 31 décembre 2018 puisqu'elle ne justifie plus d'aucun titre ni de droit à cet effet ;

Il sied dès lors d'ordonner son expulsion du local à usage commercial situé à Abidjan, dans la Commune d' Adjamé, à l'angle de la Rue des Abourés et du Boulevard Nangui Abrogoua, au rez-de-chaussée de la Résidence Ablé Frederic qu'elle occupe ;

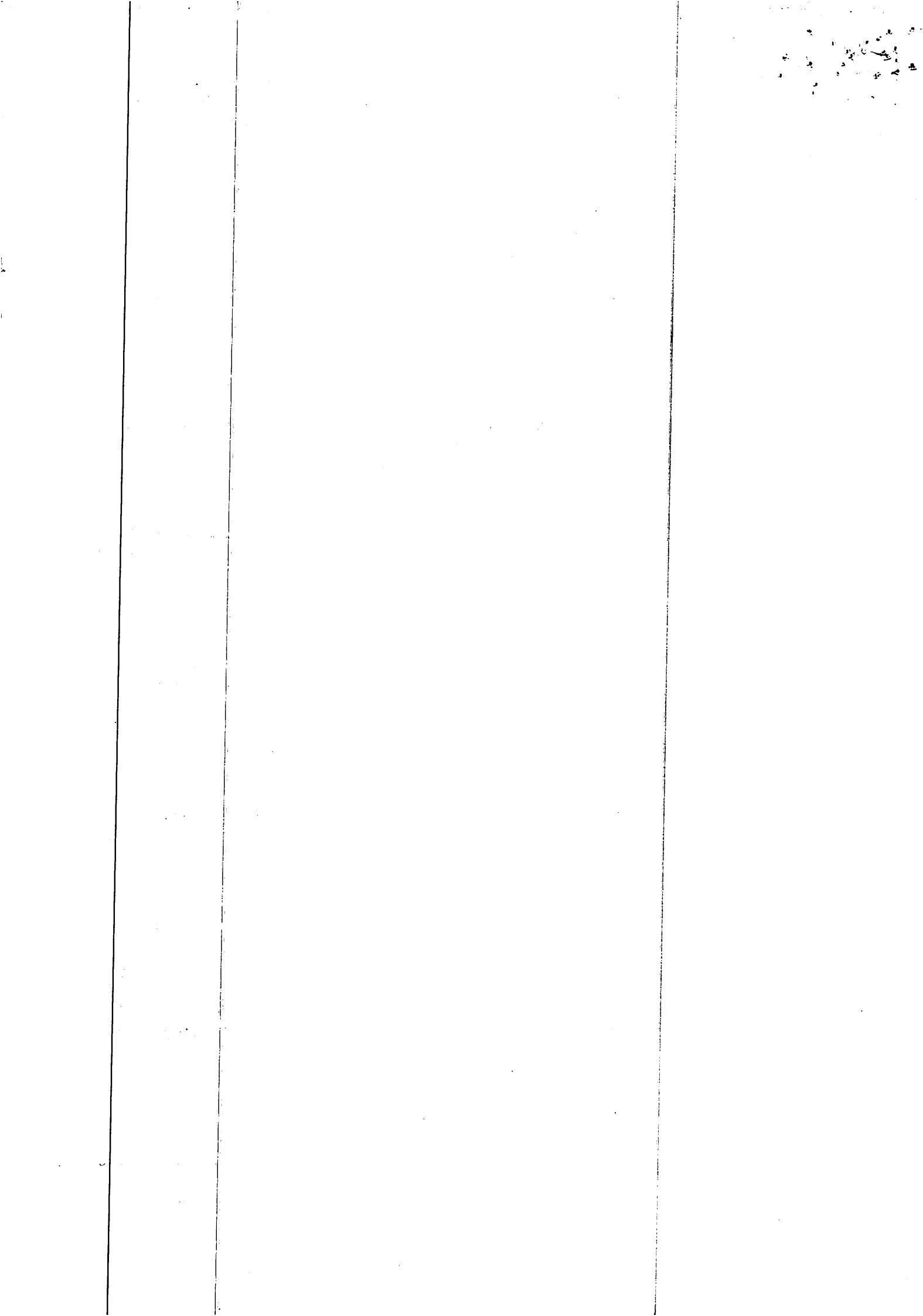
Sur la demande reconventionnelle

La société SUNDEEP sollicite le paiement d'une indemnité d'éviction d'un montant de 400.000.000 F CFA en faisant valoir que c'est à tort que Madame DIOP Diane N'daté s'est opposé à son droit au renouvellement du bail ;

L'article 124 de l 'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que « *Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail* ;

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail ;

Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail. » ;



En effet, il doit par voie d'huissier ou de tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, solliciter le renouvellement de son bail, au plus tard trois mois avant l'expiration du contrat ;

En l'espèce, il ne ressort pas des pièces du dossier de la procédure que la société SUNDEEP qui bénéficiait du droit au renouvellement du bail à durée déterminée, ait fait valoir ce droit en accomplissant les formalités prescrites par l'article 124 de l'acte uniforme ci-dessus cité dans le délai de trois mois avant l'expiration du bail ;

En application de ce texte, elle est déchue de son droit au renouvellement du bail depuis le 30 septembre 2018 ;

Or, en application de l'article 127 de l'acte uniforme sus visé, l'indemnité d'éviction ne peut être sollicitée que par celui qui a droit au renouvellement, de son bail et qui n'en est pas donc déchu ;

Elle est donc mal fondée à solliciter une indemnité d'éviction ; Il sied par conséquent de déclarer sa demande reconventionnelle mal fondée et de la rejeter ;

Sur l'exécution provisoire

Il n'est pas contesté que le contrat de bail conclu par les parties est venu à échéance le 31 décembre 2018 et n'a pas fait l'objet de renouvellement ;

Il y a par ailleurs urgence pour la demanderesse à récupérer ses locaux ;

Il sied dès lors d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant appel ou opposition ;

Sur les dépens

La société SUNDEEP succombant à l'instance, elle doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit l'action Madame DIOP Diane N'daté ;

Reçoit la demande reconventionnelle de la société SUNDEEP ;

Dit Madame DIOP Diane N'daté bien fondée en son action ;

Dit que le contrat de bail la liant à la société SUNDEEP a expiré le 31 décembre 2018 ;

Ordonne par conséquent l'expulsion de la société SUNDEEP du local à usage commercial situé à Abidjan, dans la Commune d'Adjame, à l'angle de la Rue des Abourés et du Boulevard Nangui Abrogoua, au rez-de-chaussée de la Résidence Ablé Frederic qu'elle occupe, tant de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Dit la société SUNDEEP mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

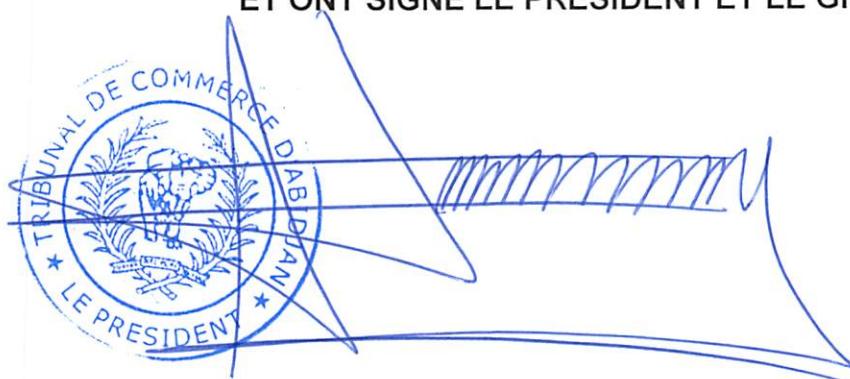
L'en déboute ;

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

Condamne la société SUNDEEP aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



110282790

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 05 Mars 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F°.....

N°..... Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

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

affomatq

