

Appel n° 349 du 25/03/19

30000  
ME

TA/KY/KR

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3584/2018

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE du  
17/01/2019

Affaire

La SOCIETE PECHE  
EQUIPEMENT

(Cabinet EMERITUS)

Contre

La société CIVILE  
IMMOBILIERE BRIDGE  
CENTER (SCI Bridge  
Center)

(Maitre Jean Pierre Serge  
Aboua)

DECISION :

Contradictoire

Reçoit l'action de la Société  
Pêche Equipement ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

La condamne aux entiers  
dépens de cette instance.

### AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique du jeudi dix-sept 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 **KOFFI YAO, DICOH BALAMINE, DAGO ISIDORE, N'GUESSAN GILBERT, TRAZIE BI VANIE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU**, Greffier ;

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

**La Société PECHE EQUIPEMENT** Société à Responsabilité Limitée, au capital de 60.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan-Plateau, Avenue Noguès, 01 BP 195 Abidjan 01, Tel : 20 21 34 72, Fax : 20 21 83 40 agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal Monsieur Nicolas FARES, de nationalité Libanaise, Gérant de ladite société, domicilié es-qualité au siège social ;

**Demanderesse** représentée par le **Cabinet EMERITUS**, Avocats associés près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody-II Plateaux Les Vallons, Rue du Burida J 81 Villa, N°16, BP 73 Post Entreprise Abidjan Cedex 1, Tel : (225) 22 41 70 11, Fax : (225) 22 41 74 03 ;

d'une part ;

Et

**La Société CIVILE IMMOBILIERE BRIDGE CENTER dite Bridge Center**, Société Civile, au capital 1.000.000f CFA, dont le siège social est à Abidjan-Plateau, Avenue Général De Gaulle, Immeuble Ex-Monoprix 1<sup>er</sup> étage, 01 BP 787 Abidjan 01, prise en la personne représentant légal Monsieur **KARAKITALAT**, demeurant es-qualité au siège de ladite société ;



049319  
car Emerit

**Défenderesse** représentée par **Maître ADJOUSSOU THIAM**  
Avocat à la Cour, Cocody Riviera Les Jardins, lot 111, 01 BP 7877  
Abidjan 01, Tel : 22 43 11 32

D'autre part ;

Enrôlée le 25 octobre 2018 pour l'audience du 31 octobre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 08 novembre 2018 devant la première chambre pour attribution ;

A cette date, l'affaire a été renvoyée au 22 novembre 2018 pour communication de pièces par la demanderesse à la défenderesse ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge N'GUESSAN BODO pour y procéder et le Tribunal a renvoyé la cause et les parties au 27 Décembre 2018 pour retour après instruction ;

Celle-ci a fait objet de clôture suivant ordonnance N° 1559/2018 en date du 27 décembre 2018 ;

Appelée le 27 Décembre 2018, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 Janvier 2019 ;

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

#### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs moyens et prétentions ;

Vu l'échec de la tentative de conciliation ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

#### **Faits, procédure, prétentions et moyens des parties**

Par exploit d'huissier de justice daté du 19 octobre 2018, la Société Pêche Equipement a fait servir assignation à la Société Civile Immobilière Bridge Center dite SCI Bridge Center aux fins de

condamnation à lui payer la somme de 501.364.064 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Au soutien de son action, elle expose que prétextant des travaux de démolition pour reconstruire un complexe immobilier à multiple usage, la SCI Bridge Center lui a fait servir un congé d'avoir à libérer ses locaux dans un délai de six mois à compter du 19/04/2018 ;

Estimant avoir droit au renouvellement du bail conclu depuis le 27/12/2005 et renouvelé à plusieurs reprises par tacite reconduction, elle souligne avoir protesté contre ledit congé dont les justificatifs ne fournissent pas d'éléments documentés et ne garantissent pas sa relocation ;

Elle ajoute que malgré ses multiples protestations, la défenderesse campe sur sa volonté de la voir libérer les lieux sans lui garantir une relocation dans des conditions identiques à l'exploitation de son fonds de commerce ;

C'est pourquoi, et ce, en application de l'article 126 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant droit commercial général, elle dit solliciter une indemnité d'éviction à laquelle elle estime avoir droit et évaluée selon une expertise effectuée à sa demande, à 501.364.064 FCFA ;

La SCI Bridge Center juge pour sa part que l'article 126 n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce et l'indemnité d'éviction n'est pas due car elle ne s'oppose pas au droit au renouvellement du bail de la demanderesse ;

Elle précise qu'en tout état de cause, l'exploit de congé corroboré par un certificat d'urbanisme détaillant la nature et la description des travaux projetés se trouve amplement justifié, surtout qu'en respect de l'article 127 de l'Acte uniforme susvisé, la demanderesse a été avisée de son droit au maintien dans les lieux loués jusqu'au début des travaux et de son droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

### **Sur le caractère de la décision**

La SCI Bridge Center a comparu et fait valoir des moyens ;  
En application de l'article 144 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

### **Sur le taux du ressort**

L'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce dispose que : « 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, le taux du litige excède le quantum susvisé ;

Il convient en conséquence de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité**

L'action de la Société Pêche Equipement a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délais ;

Il sied de la recevoir ;

### **Au fond**

#### **Sur le paiement d'une indemnité d'éviction**

Se fondant sur les dispositions de l'article 126 de l'Acte uniforme de l'Ohada portant droit commercial général, la Société Pêche Equipement sollicite une indemnité d'éviction à laquelle elle estime avoir droit et évaluée selon une expertise effectuée à sa demande, à 501.364.064 FCFA ;

Elle explique que la défenderesse ne lui garantit pas une relocation dans des conditions identiques à l'exploitation de son fonds de commerce ;

La SCI Bridge Center invoque pour sa part l'article 127 et précise que l'exploit de congé corrobore par un certificat d'urbanisme détaille la nature et décrit les travaux projetés et avise la demanderesse de son droit au maintien dans les lieux loués jusqu'au début des travaux et de son droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit ;

Il est constant, au regard des projets de la SCI Bridge Center et des protestations de la société Pêche Equipement que l'on est en réalité dans l'hypothèse d'une reprise de locaux en vue de démolition et reconstruction, la question qui se pose étant simplement de savoir si les conditions d'une telle reprise sont réunies ;

A cet effet, dans son exploit du 16/07/2018, la SCI Bridge Center vise expressément les articles 125 et 127 qui disposent respectivement :

« 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 réception 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 » ;

« Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants:

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant ;

Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité ; Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du bailleur, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser ;

2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés. Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit. Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objets du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus » ;

De la lecture combinée de ces textes, il ressort que dans le cadre d'un contrat de bail à durée indéterminée, le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail du preneur sans avoir à régler une indemnité d'éviction s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire s'il justifie de la nature et de la description des travaux projetés et respecte les droits du preneur de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition et de priorité de se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit ;

En la présente cause, la SCI Bridge Center a produit un certificat d'urbanisme détaillant la nature et la description des travaux projetés ;



En outre, elle a avisé la Société Pêche Equipement de son droit au maintien dans les lieux loués jusqu'au début des travaux et de son droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit ;

Aux termes de l'article 127 susvisé, cette dernière ne peut prétendre à une indemnité d'éviction que si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objets du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux ;

Les preuves de ces manquements n'ayant pas été rapportées, il y a lieu de rejeter la demande d'indemnité d'éviction formulée par la Société Pêche Equipement, comme mal fondée ;

#### Sur les dépens

La Société Pêche Equipement succombe et doit supporter les dépens ;

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit l'action de la Société Pêche Equipement ;

L'y dit cependant mal fondée ;

L'en déboute ;

La condamne aux entiers dépens de cette instance.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.**



N° RCC: 282789

D.F: 18.000 francs

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le 26 FEV 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 17

N° 323 Bord. 135 J. 024

**REÇU : Dix huit mille francs**

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

*[Signature]*