

Appel N° 1320 du 16/10/2019

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE **AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 JANVIER 2019**

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3916/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

**Monsieur KOFFI KOUAKOU
AIME**

(Maître N'GUETTA GERARD)

C/

**Mademoiselle YAO KOKORE
BEIBRO N'GUESSAN
JACQUELINE**

(SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA &
ASSOCIES)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Reçoit l'action principale de monsieur KOFFI KOUAKOU AIME et la demande reconventionnelle de mademoiselle YAO KOKORE BEIBRO N'GUESSAN JACQUELINE ;

Dit monsieur KOFFI KOUAKOU AIME partiellement fondé en son action ;

Ordonne l'expulsion de mademoiselle YAO KOKORE BEIBRO N'GUESSAN JACQUELINE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute monsieur KOFFI KOUAKOU AIME du surplus de ses prétentions ;

Dit mademoiselle YAO KOKORE BEIBRO N'GUESSAN JACQUELINE partiellement fondée en sa demande reconventionnelle ;

Condamne monsieur KOFFI KOUAKOU AIME à lui payer la somme de cinq millions de francs (5.000.000 F) CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

La déboute du surplus de sa demande reconventionnelle ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du trente janvier deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président ;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI
EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame
KOUAHO MARTHE épouse TRAORE** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE,**
Greffier ;

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

Monsieur KOFFI KOUAKOU AIME, né le 13 Septembre 1973 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, propriétaire immobilier, demeurant à Koumassi, Téléphone : 49-92-50-55 ;

Ayant pour conseil **Maître N'GUETTA GERARD,** Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant 55 Boulevard Clozel, immeuble SCI la réserve, situé face palais de Justice d'Abidjan-Plateau, 16 BP 666 Abidjan 16, Téléphone : 20-22-02-61/63 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**Mademoiselle YAO KOKORE BEIBRO N'GUESSAN
JACQUELINE,** née le 15 mai 1975 à ZALIOHOUAN (Daloa), locataire d'un Bar Standing, de nationalité ivoirienne, demeurant à KOUMASSI PRODOMO (Abidjan), Téléphone : 07-64-61-44 ;

Laquelle a élu domicile en l'étude de **Société Civile Immobilière d'Avocats SAKHO-YAPOBI-FOFANA & ASSOCIES,** Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant à Abidjan, 118 Rue Pitot, Cocody Danga, 08 BP 1933 Abidjan 08, Téléphone : 22-48-37-57/22-44-91-84, fax : 22-44-91-83, E-mail : infos@scpa-sakho.net ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 21 novembre 2018, la cause a

Exp 03/09/2019
Me N'GUETTA

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture N° 1488/2018 puis l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 19 décembre 2018 ;

A cette date, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 30 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

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 06 novembre 2018, monsieur KOFFI KOUAKOU AIME a fait servir assignation à mademoiselle YAO KOKORE N'GUESSAN JACQUELINE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 21 novembre 2018, aux fins d'entendre :

valider le congé à elle servi ;

- ordonner son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, le demandeur expose que, suivant contrat en date du 20 mai 2014, il a donné en location à usage professionnel à la défenderesse son fonds de commerce (bar dancing) sis à Koumassi Sogefiha, moyennant un loyer mensuel de 100.000 FCFA ;

Il ajoute que par exploit du 02 mars 2018, il lui a servi congé d'avoir à quitter le local au motif qu'il entend le transformer en deux studios et un magasin ;

Il fait savoir que bien que le congé a expiré, la défenderesse se maintient dans le local ;

Il allègue que cette situation lui cause un préjudice qu'il y a lieu de faire cesser ;

Poursuivant, il relève que la défenderesse prétend qu'elle a effectué des travaux dans le local sans en rapporter la preuve, et qu'en tout



état de cause, elle n'a pas obtenu son accord, avant d'y procéder ;

Par ailleurs, il estime que, contrairement à ses prétentions, son activité ne lui rapporte pas un chiffre d'affaire annuel de 15.000.000 FCFA;

C'est pourquoi, il prie le tribunal d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe ;

En réplique, la défenderesse fait valoir qu'elle occupe le local depuis plus de deux années et y a fait de nombreux travaux de réhabilitation ;

Elle précise que le 08 août 2018, elle a formé opposition contre le congé que lui a servi le demandeur, et qu'elle a donc droit à une indemnité d'éviction ;

Elle indique qu'elle fait un chiffre d'affaire annuel moyen de 15.000.000 FCFA et que les frais de déménagement et d'installations dans un autre endroit pour la reprise de ses activités, engendreront des frais importants;

Pour toutes ces raisons, elle prie le tribunal de condamner le demandeur à lui payer la somme de 40.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Mademoiselle YAO KOKORE BEIBRO N'GUESSAN JACQUELINE a fait valoir ses moyens de défense;

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, le demandeur sollicite l'expulsion de la défenderesse des

lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

la demande d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

Les actions tant principale que reconventionnelle ont été initiées conformément à la loi ;

Il y a lieu de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur la demande principale

Monsieur KOFFI KOUAKOU AIME prie le tribunal d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe au motif que le congé qu'il lui a donné a expiré ;

Celle-ci s'y s'oppose ;

Aux termes de l'article 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: *« 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. » ;

Il ressort de ces dispositions que la partie qui veut mettre fin au bail à durée indéterminée doit le notifier à l'autre au moins six mois à l'avance, et celle-ci doit, au plus tard à l'expiration de ce délai, contester ce congé si elle entend le faire ;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, il ressort que monsieur KOFFI KOUAKOU AIME désirant récupérer son local donné en location à la défenderesse en vue de construire deux studios et deux magasins, lui a servi un congé, le 02 mars 2018, à l'effet de

libérer les lieux ;

De ces mêmes pièces, il apparaît que la défenderesse a contesté ledit congé par exploit du 08 août 2018, respectant ainsi le texte susvisé par la notification au bailleur de sa protestation à congé dans le délai de six mois prescrit ;

En outre, l'article 127 de l'acte uniforme précité dispose: *«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» ;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, notamment du document dit « AMENAGEMENT DU BAR EN STUDIO ET MAGASIN », il ressort que le demandeur a indiqué vouloir aménager le bar en deux studios et un magasin ;

Il en résulte que le congé querellé n'est fondé sur aucun des motifs prévus par l'article 127 de l'acte uniforme sus visé ;

Toutefois, il est de jurisprudence constante que la notification d'un congé au locataire équivaut à un refus de renouvellement du bail à durée indéterminée de la part du bailleur et traduit donc la volonté de ce dernier de ne plus demeurer dans les liens contractuels avec le preneur ;

Or, une telle volonté non justifiée par des motifs légaux prévus par l'acte uniforme, ouvre droit au paiement d'une indemnité d'éviction au profit du preneur qui ne peut obliger le bailleur à se maintenir dans les liens contractuels ;

En conséquence, il y a lieu de faire droit à la demande de monsieur KOFFI KOUAKOU AIME et d'ordonner l'expulsion de mademoiselle YAO KOKORE N'GUESSAN JACQUELINE, des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur la demande reconventionnelle

La défenderesse sollicite reconventionnellement la condamnation du demandeur à lui payer la somme de 40.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Le demandeur s'y oppose au motif que son activité ne peut pas lui rapporter un chiffre d'affaire annuel de 15.000.000 FCFA comme elle le prétend ;

Aux termes de l'article 126 de l'acte uniforme précité : « *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du contrat de bail à durée indéterminée en réglant une indemnité d'éviction.*

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité , celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaire , des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement » ;

Il ressort de ce texte qu'en cas de désaccord entre les parties sur le montant de l'indemnité d'éviction, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaire, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement ;

En l'espèce, les dispositions de l'article 127 de l'acte uniforme susvisé qui dispense le bailleur d'une indemnité d'éviction n'ayant pas été respectées, la défenderesse a droit à une indemnité d'éviction ;

Des éléments du dossier, il résulte que le local objet du bail ayant lié les parties est situé à Koumassi Sogefiha, un quartier populaire qui augure d'une clientèle avec des revenus moyens, en atteste même le coût du loyer fixé à 100.000 FCFA ;

S'agissant du chiffre d'affaire et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement du bail, aucun élément du dossier ne

CT

permet de les évaluer ;

Toutefois, il est incontestable que le déménagement de la demanderesse du local entraînera la perte d'une clientèle acquise pendant presque dix années d'activité;

Il convient dès lors, eu égard aux circonstances de la cause, de dire la défenderesse partiellement fondée en sa demande reconventionnelle et de condamner monsieur KOFFI KOUAKOU AIME à lui payer la somme de 5.000.000 millions de francs (5.000.000 F) CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur KOFFI KOUAKOU AIME sollicite l'exécution provisoire de la décision à intervenir;

Toutefois, les conditions prévues par les articles 145 et 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative, pour que l'exécution provisoire soit ordonnée d'office ou sur demande ne sont pas réunies ;

Il y a lieu de dire cette demande mal fondée et de la rejeter ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit l'action principale de monsieur KOFFI KOUAKOU AIME et la demande reconventionnelle de mademoiselle YAO KOKORE BEIBRO N'GUESSAN JACQUELINE ;

Dit monsieur KOFFI KOUAKOU AIME partiellement fondé en son action;

Ordonne l'expulsion de mademoiselle YAO KOKORE BEIBRO N'GUESSAN JACQUELINE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Déboute monsieur KOFFI KOUAKOU AIME du surplus de ses prétentions ;

Dit mademoiselle YAO KOKORE BEIBRO N'GUESSAN JACQUELINE partiellement fondée en sa demande

reconventionnelle;

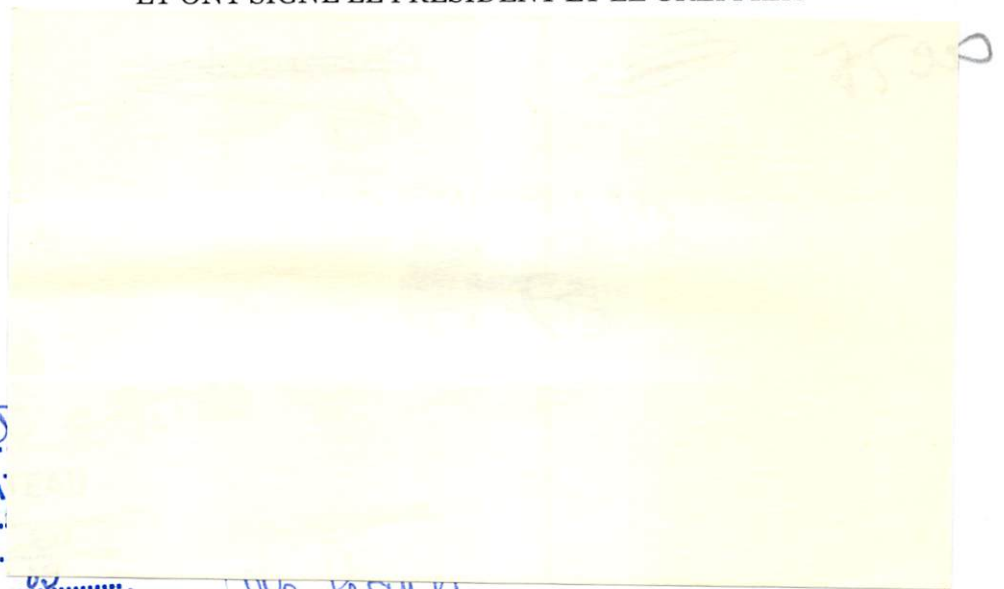
Condamne monsieur KOFFI KOUAKOU AIME à lui payer la somme de cinq millions de francs (5.000.000 F) CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

La déboute du surplus de sa demande reconventionnelle ;

Condamne la défenderesse aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER



15% X 5000 00

ENREGISTRE AU PLA

Le 12 MARS 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F°

N° 409 Bord 170

DEBET : Soixante quinze mille francs

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

PI [Signature]

2. 1

U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
BUREAU OF PLANT INDUSTRY
WASHINGTON, D. C.
OFFICE OF THE CHIEF, BUREAU OF PLANT INDUSTRY
WASHINGTON, D. C.
JAN 2 1912