

30.00
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4101/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur DIAN KEITA
(Maitre N'GUETTA GERARD)

C/

Madame N'DRI SIDONIE
(Maitre AYEPO VINCENT)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables l'action principale
de monsieur DIAN KEITA et la
demande reconventionnelle de
madame N'DRI SOLANGE ;

Dit monsieur DIAN KEITA bien
fondé en son action ;

Ordonne l'expulsion de madame N'DRI
SOLANGE des lieux qu'elle occupe
tant de sa personne, de ses biens que
de tous occupants de son chef ;

Dit madame N'DRI SOLANGE
partiellement fondée en sa demande
reconventionnelle ;

Condamne monsieur DIAN KEITA à
lui payer la somme de 30.000.000 F
CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

La déboute du surplus de sa
demande reconventionnelle ;

Ordonne l'exécution provisoire de la
présente décision nonobstant toutes
voies de recours ;

Fait masse des dépens et les met à la
charge des parties, chacune pour
moitié.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 FEVRIER 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président ;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, EMERUWA EDJIKEME,
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 DIAN KEITA, né le 1^{er} JANVIER 1955 à Anyama, de
nationalité ivoirienne, Ingénieur à la retraite et propriétaire immobilier
domicilié à Abidjan II Plateaux 7^{ème} tranche, Cellulaire : 05-04-68-57,
08 BP 1509 Abidjan 08 ;

Ayant pour conseil **Maitre 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 ;

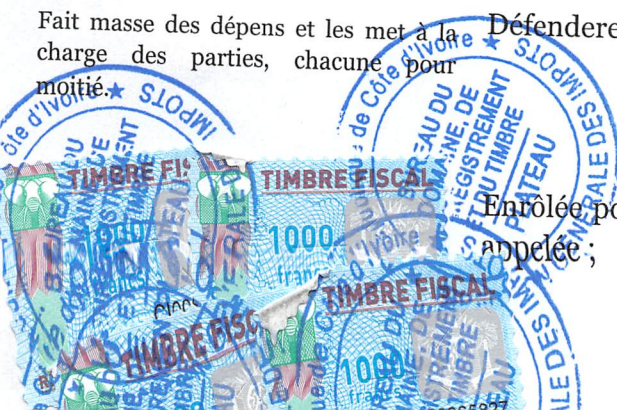
Madame N'DRI SIDONIE, majeure, de nationalité ivoirienne,
locataire chez le requérant à Abidjan Cocody les II Plateaux 7^{ème}
tranche, immeuble Panda, exploitant un restaurant, Cellulaire : 05-60-
47-67 ;

Laquelle a élu domicile en l'étude de **Maître AYEPO VINCENT,**
Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan Plateau,
16, avenue Daudet, immeuble Daudet, 4^{ème} étage, 04 BP 1412 Abidjan
04, Téléphone : 20-32-12-19/20-32-45-59 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 05 décembre 2018, la cause a été
appelée ;



Handwritten signature and notes in blue ink.

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ZUNON conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 09 janvier 2019 ;

A l'audience du 09 janvier 2018, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 13 février 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement dont la teneur suit ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où 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 22 novembre 2018, monsieur DIAN KEITA a fait servir assignation à madame N'DRI SIDONIE, d'avoir à comparaître par-devant le tribunal de ce siège, le 05 décembre 2018, aux fins d'entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- valider le congé servi à la défenderesse le 09 juillet 2016 ;
- en conséquence, ordonner son expulsion du local loué 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, monsieur DIAN KEITA expose qu'il a donné en location à usage professionnel à la défenderesse son local sis à Cocody II Plateaux 7^{eme} Tranche ;

Il ajoute qu'en vue de reprendre ledit local pour son usage personnel, il lui a, par exploit d'huissier de justice, en date du 09 juillet 2016, notifié un congé ;

Il fait savoir qu'alors que le congé est arrivé à expiration, la défenderesse se maintient dans le local et que cette situation lui cause un préjudice ;

Poursuivant, il allègue que, sur le fondement du congé sus invoqué, il a précédemment saisi le tribunal de céans d'une action en expulsion pour congé et que son action a été déclarée irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Aussi, ayant cette fois, procédé à la dite tentative, il prie le tribunal de valider le congé et d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local loué tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En réplique, madame N'DRI SIDONIE fait valoir que, lors de la précédente action initiée contre elle, le tribunal vidant sa saisine le 29 mars 2017, a déclaré l'action de monsieur DIAN KEITA irrecevable ;

Toutefois, indique-t-elle, ce dernier, se fondant sur le même congé a saisi à nouveau le tribunal en vue d'ordonner son expulsion ;

Elle fait observer qu'en tout état de cause, elle a contesté ledit congé et que le motif y énoncé n'est pas conforme aux dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Aussi, prie-t-elle le tribunal de débouter monsieur DIAN KEITA de sa demande ;

En outre, elle fait valoir qu'elle exerce son activité commerciale dans le local depuis quatorze années, et, reconventionnellement, en application des dispositions de l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle demande au tribunal de condamner monsieur DIAN KEITA à lui payer la somme de 60.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame N'DRI SIDONIE 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 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, monsieur DIAN KEITA sollicite l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef;

Celle-ci demande reconventionnellement que le tribunal condamne monsieur DIAN KEITA à lui payer la somme de 60.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

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

ct

Sur la recevabilité de l'action principale et de la demande reconventionnelle

L'action principale et la demande reconventionnelle ont été initiées conformément à la loi ;

Il y a lieu de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande principale

Monsieur DIAN KEITA prie le tribunal d'ordonner l'expulsion de la défenderesse du local qu'elle occupe au motif que le congé qu'il lui a servi le 09 juillet 2016, a expiré ;

Celle-ci s'y oppose, expliquant que le motif du congé évoqué par monsieur DIAN KEITA n'est pas conforme aux dispositions de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Aux termes de l'article 125 de l'acte uniforme sus invoqué : *« 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 DIAN KEITA désirant récupérer son local en vue de l'occuper lui-même a servi à la défenderesse un congé le 09 juillet 2016 ;

De ces mêmes pièces, il apparaît que la défenderesse a contesté ledit congé par exploit du 18 août 2016, 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*

CF

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, l'exploit de congé en date du 09 juillet 2016 ainsi que l'acte d'assignation du 22 novembre 2018, il ressort que le demandeur a servi congé à la défenderesse au fin " de reprendre le local pour son usage personnel" ;

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 indéterminé 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'article 127 de l'acte uniforme susvisé, ouvre droit à 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 DIAN KEITA et d'ordonner l'expulsion de madame N'DRI SIDONIE des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et de dire qu'elle a droit à une indemnité d'éviction;

Sur le bienfondé de la demande reconventionnelle

GT

La défenderesse a sollicité reconventionnellement la condamnation du demandeur à lui payer la somme de 60.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Le demandeur s'y oppose au motif qu'il s'agit d'une demande fantaisiste qui ne repose sur aucun fondement ;

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, il a été jugé que 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 Cocody deux Plateaux 7^e tranche, un quartier huppé de la ville d'Abidjan qui augure d'une clientèle avec des revenus satisfaisants en atteste le loyer mensuel de 240.000 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 permet de les évaluer ;

Toutefois, il est incontestable que le déménagement de la demanderesse du local entraînera la perte d'une clientèle acquise pendant plus d'une dizaine d'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 DIAN KEITA à lui payer la somme de 30.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur DIAN KEITA prie le tribunal d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision ;

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative *« L'exécution provisoire peut sur demande, être*

ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;

En l'espèce, il y a extrême urgence à permettre au demandeur de récupérer son local pour en jouir à sa guise ;

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Sur les dépens

Les parties succombant chacune, il y a lieu de faire masse des dépens et de les mettre à leur charge chacune pour moitié ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur DIAN KEITA et la demande reconventionnelle de madame N'DRI SOLANGE ;

Dit monsieur DIAN KEITA bien fondé en son action ;

Ordonne l'expulsion de madame N'DRI SOLANGE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Dit madame N'DRI SOLANGE partiellement fondée en sa demande reconventionnelle ;

Condamne monsieur DIAN KEITA à lui payer la somme de 30.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

La déboute du surplus de sa demande reconventionnelle ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Fait masse des dépens et les met à la charge des parties, chacune pour moitié.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER





450 000

25/03



1% x 20 000 000 = 400 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 27 MARS 2019
REGISTRE A.J. Vol..... 45..... F° 25
N°..... 506..... Bord..... 208/1 D2

DEBET : Quatre cent cinquante mille francs

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

