

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0554/2019

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE

Du 15/05/2019

Affaire :

Monsieur KOUAME DESIRE

(Maître N'DEYE ADJOUSSOU
THIAM)

C/

**Monsieur BORGES PEDRO
EURICO GALVAO DOS REIS**

(SCPA TOURE-AMANI-YAO)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Rejette la fin de non-recevoir tirée du
défaut de tentative de règlement
amiable préalable ;

Dit recevable l'action de monsieur
KOUAME Désiré ;

AVANT-DIRE-DROIT

Ordonne une expertise à l'effet
d'évaluer le montant de l'indemnité
d'éviction due par monsieur
KOUAME Désiré à monsieur
BORGES Pedro Eurico Galvao Dos
Reis ;

Désigne pour y procéder monsieur

KEDJA GNANZOU, ingénieur des

Travaux Publics, 27 BP 429 Abidjan

27, téléphone : 22.44.28.91/07 92 11

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 15 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 15 Mai 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle
siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs **ZUNON JOËL, N'GUESSAN K. EUGENE, DOUKA
CHRISTOPHE, BERET ADONIS,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,**
Greffier;

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

Monsieur KOUAME DESIRE, né le 01-01-1943 à Agboville,
propriétaire immobilier, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan
Riviera Golf, villa n° 59, 06 BP 459 Abidjan 06 ;

Ayant élu domicile au **Cabinet de Maître N'DEYE ADJOUSSOU
THIAM,** Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant, Cocody
Riviera Les Jardins, îlot A, lot 111, entrée face Pharmacie de
l'immaculée Conception ou de la petite Mosquée, 01 BP 7877 Abidjan
01, téléphone : 22-43-11-32 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur BORGES PEDRO EURICO GALVAO DOS REIS, né
le 07-03-1934 à Praia /Cap Vert, médecin, de nationalité ivoirienne,
demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux Vallon, exerçant sous la
dénomination commerciale de l'Institut Clinique AMI, demeurant à
Abidjan Cocody II Plateaux Vallon, carrefour Vallon face à l'Agence
NSIA de la Rue des Jardins, RCCM N° 210176, 01 BP 5946 Abidjan 01,
téléphone : 22-41-08-24 ;

Ayant élu domicile au **Cabinet de la SCPA TOURE-AMANI-YAO,**
Avocat à la Cour, y demeurant, Cocody II Plateaux SIDECI, Rue J 86,
Rue J 41, Ilot 49, 28 BP 1018 Abidjan 28, téléphone : 22-41-36-69 /
07-01-38-24 ;

89/03 72 29 49, en qualité d'expert ;

Lui impartit un délai de quinze (15) jours à compter de la signification de la décision pour déposer son rapport au greffe du tribunal de céans ;

Mets les frais d'expertise à la charge des deux parties ;

Dit que l'expertise se réalisera sous la supervision de madame ABOUT OLGA NGUSESSAN épouse ZAH, juge au tribunal de céans ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 29 mai 2019 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Réserve les dépens.

Défendeur;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 27 février 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 06 mars 2019 pour communications de pièces ;

A cette date, une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT,

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 03 avril 2019 ;

A cette audience, le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 15 mai 2019 ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré comme 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 15 février 2019, monsieur KOUAME Désiré a fait servir assignation à monsieur BORGES PEDRO Eurico Galvao Dos Reis, d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 27 février 2019, aux fins d'entendre :

-valider le congé du 1^{er} mars 2018 qu'il lui a servi ;

-ordonner son expulsion du local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

-le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur KOUAME Désiré explique qu'il a donné en location à usage professionnel à monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Dos Reis, exerçant sous la dénomination commerciale de l'Institut Clinique A.M.I, sa villa duplex sise à Cocody II Plateaux-Vallon, face à l'agence NSIA Banque de la Rue des jardins, moyennant

le loyer mensuel de 1.150.000 francs CFA.

Il ajoute que, désirant récupérer son immeuble pour y habiter avec sa famille qui s'est considérablement élargie, il a, par exploit d'huissier en date du 1^{er} mars 2018, servi au défendeur un congé de 06 mois au fin de reprise des lieux ;

Il prétend toutefois qu'au terme du délai de six mois susvisé, soit le 4 septembre 2018, monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Dos Reis continue de se maintenir dans la villa ;

Réagissant à la réplique du défendeur, monsieur KOUAME Désiré fait valoir que celui-ci lui prête l'intention de vouloir revaloriser le loyer de la villa sans en rapporter la preuve ;

Il soutient en outre que le défendeur réclame une indemnité d'éviction sans toutefois en fixer le montant ;

Il poursuit qu'il est de jurisprudence constante que la détermination de l'indemnité d'éviction repose sur deux éléments, à savoir une indemnité principale correspondant à la valeur marchande du fonds et des indemnités accessoires ;

Il précise que pour ce qui concerne la valeur marchande du fonds, elle est évaluée en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires moyen du preneur sur les trois dernières années avant l'éviction ;

Il prétend qu'en violation des clauses du bail, le défendeur a créé un institut de formation médicale dans la villa et y dispense des cours de formation médicale et que le chiffre d'affaire qu'il réalise du fait de cette activité ne peut être pris en compte dans l'évaluation d'une indemnité d'éviction ;

En outre, il excipe que s'agissant des indemnités accessoires, la jurisprudence exclut du calcul de l'indemnité d'éviction, le matériel, le mobilier et les droits incorporels car ils sont et restent la propriété du locataire évincé ;

Il en déduit que monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Dos Reis ne peut se prévaloir de l'achat de matériel médical pour faire valoir un droit au paiement d'une indemnité d'éviction ;

En outre, il souligne qu'en tout état de cause, monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Dos Reis n'a jamais sollicité son autorisation expresse avant d'ériger le bâtiment susvisé dans l'enceinte de sa villa ;

Aussi, dans ses dernières répliques du 14 mars 2019, il prétend que le défendeur reste lui devoir la somme de 5 560 000 francs CFA représentant les arriérés de loyers impayés sur les périodes de mars

2018 à avril 2018 , novembre 2018 à décembre 2018 et de janvier 2019 à mars 2019 ;

Pour toutes ces raisons, il demande au tribunal, sur le fondement de l'article 125 alinéa 1^{er} de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général de valider le congé servi en date du 1^{er} mars 2018, de prononcer la résiliation du contrat de bail et d'ordonner l'expulsion de monsieur BORGES PEDRO Eurico Reis des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

En outre, se fondant sur l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative, il demande au tribunal de le condamner à lui payer la somme de 5 560 000 francs CFA au titre des arriérés de loyers et prie le tribunal de le débouter de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction ;

En réplique, le défendeur fait valoir que par exploit du 27 mars 2018, il a contesté le congé ;

Par ailleurs, il explique que le motif du congé n'est pas légitime au sens de l'article 127 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général puisqu'en réalité, le demandeur entend l'expulser pour renchérir le loyer ;

Il ajoute que monsieur KOUAME Désiré ne peut pas demander paiement des loyers, en cours d'instance, puisque la tentative initiée avant la saisine du tribunal porte seulement sur la validation du congé ;

Il prétend qu'il a dû faire des investissements colossaux en équipement et au fin d'adapter les lieux à son activité ;

Il relève que depuis plus de 20 ans qu'il exerce dans le local, il s'est constitué une forte clientèle de sorte que son expulsion lui causera un énorme préjudice.

Selon lui, il sera difficile voire impossible de trouver un local avec la même situation géographique et pouvoir se reconstituer la même clientèle dans un environnement économique si difficile.

Il fait savoir que contrairement aux dires du demandeur il n'a pas fait des travaux de modification dans le local, toutefois, il a juste procédé à un réaménagement intérieur des locaux pour faciliter l'exercice de son activité ;

C'est pourquoi, il demande au tribunal de déclarer irrecevable la demande en paiement de monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Dos Reis pour défaut de tentative de règlement amiable préalable et au fond de débouter le demandeur de sa demande en expulsion, à défaut ordonner une expertise au fin de déterminer le montant de l'indemnité

d'éviction qui lui est due ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Dos Reis a fait valoir ses moyens de défense;

Il convient 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 que le tribunal valide le congé servi au défendeur et ordonne son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Reconventionnellement, le défendeur sollicite la désignation d'un expert ;

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

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable

Monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Reis demande au tribunal de déclarer la demande en paiement du demandeur irrecevable pour défaut de tentative de règlement amiable préalable puisque ladite demande est intervenue en cours d'instance et n'a pas fait l'objet d'une tentative de règlement amiable ;

Ce dernier s'y oppose et fait remarquer que conformément à l'article 52 du code de procédure civile commerciale et administrative, il est bien fondé à faire une demande additionnelle en cours d'instance ;

Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi organique n° 2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement

des juridictions de commerce : « *la tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation* »

En outre, l'article 41 dernier alinéa de la même loi dispose que : « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il résulte de ces dispositions légales que les parties doivent entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue de parvenir à un règlement amiable de leur litige avant la saisine du Tribunal de Commerce, faute de quoi l'action doit être déclarée irrecevable ;

Il s'ensuit qu'une demande qui est formée en cours de procédure par une des parties et qui se greffe sur l'instance de la demande initiale n'est pas soumise à cette exigence ;

En l'espèce, la demande en paiement de monsieur KOUAME Désiré étant intervenue en cours de procédure, elle est une demande incidente de sorte que les dispositions des articles 5 et 41 de la loi susvisée ne s'applique pas ;

Il y a donc lieu de rejeter ce moyen ;

L'action de monsieur KOUAME Désiré ayant été initiée selon les forme et délai légaux, il sied de la recevoir ;

Sur la recevabilité de la demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Reis est connexe à l'action principale et lui sert de défense ;

Il convient de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande d'expulsion

Monsieur KOUAME Désiré demande au tribunal d'ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, sur le fondement du congé qu'il lui a servi le 1^{er} mars 2018 ;

Le défendeur s'y oppose, au motif que le demandeur ne remplissant pas les conditions fixées par l'article 127 de l'acte uniforme portant sur le droit commerciale général, son expulsion ne peut être demandée que contre paiement d'une indemnité d'éviction ;

α

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 résilier le 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 messieurs KOUAME Désiré et BORGES Pedro Eurico Galvao Dos Reis sont liés par un contrat à durée indéterminée ;

Aussi, il s'établit des mêmes pièces que monsieur KOUAME Désiré, désirant récupérer le local donné à bail au défendeur pour l'occuper avec sa famille, par exploit du 1^{er} mars 2018, a notifié à monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Dos Reis, un congé de 06 mois à l'effet de libérer les lieux loués;

De ces mêmes pièces, il ressort que par exploit du 28 mars 2018, ce dernier a contesté le congé servi par le bailleur, 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, il ressort que le demandeur, dans son exploit de congé, a indiqué qu'il entend reprendre le local pour l'habiter avec sa famille ;

Le tribunal constate 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 à paiement d'une indemnité d'éviction au profit du preneur qui ne peut obliger le bailleur à se maintenir dans les liens contractuels ;

Aux termes de l'article 126 de l'acte uniforme sus invoqué : « *le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du contrat de bail à durée déterminée ou 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 ces dispositions que le bailleur est tenu de payer au preneur qui a droit au renouvellement de son bail, une indemnité d'éviction s'il entend obtenir son expulsion, laquelle indemnité, en cas de désaccord entre les parties sur le montant, est fixée par la

juridiction compétente en tenant compte de divers éléments dont les investissements réalisés par le preneur, la situation géographique du local et les frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement ;

En l'espèce, le défendeur a sollicité la condamnation du demandeur à lui payer une indemnité d'éviction ;

Toutefois, le tribunal ne dispose d'aucun élément au dossier pour fixer éventuellement le montant d'une telle indemnité ;

Ainsi, pour une saine appréciation des faits de la cause, il y a lieu, avant dire droit, d'ordonner une expertise immobilière aux fins de déterminer le montant dû à monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Dos Reis au titre de l'indemnité d'éviction, de désigner monsieur KEDJA GNANZOU, ingénieur des Travaux Publics, 27 BP 429 Abidjan 27, téléphone : 22.44.28.91/07 92 11 89/03 72 29 49, en qualité d'expert et de mettre les frais d'expertise à la charge des deux parties ;

Sur les dépens

La procédure n'ayant pas connu une issue définitive, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable préalable ;

Dit recevable l'action de monsieur KOUAME Désiré ;

AVANT-DIRE-DROIT

Ordonne une expertise à l'effet d'évaluer le montant de l'indemnité d'éviction due par monsieur KOUAME Désiré à monsieur BORGES Pedro Eurico Galvao Dos Reis ;

Désigne pour y procéder monsieur KEDJA GNANZOU, ingénieur des Travaux Publics, 27 BP 429 Abidjan 27, téléphone : 22.44.28.91/07 92 11 89/03 72 29 49, en qualité d'expert ;

Lui impartit un délai de quinze (15) jours à compter de la signification de la décision pour déposer son rapport au greffe du tribunal de céans ;

Mets les frais d'expertise à la charge des deux parties ;

Dit que l'expertise se réalisera sous la supervision de madame ABOUT

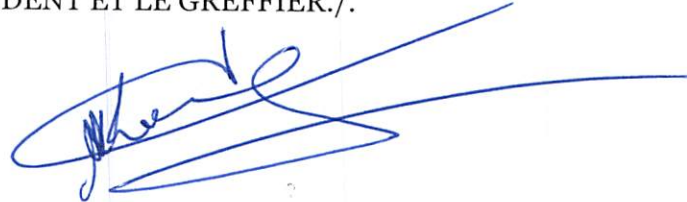
OLGA NGUSESSAN épouse ZAH, juge au tribunal de céans ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 29 mai 2019 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....28 JUN 2019.....

REGISTRE A.J Vol.....45.....F°.....50.....

N°.....1032.....Bord.....3901.....10.....

REÇU : GRATIS

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

