

3000
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0662/2019

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
Du 29/05/2019

Affaire :

MONSIEUR TIEKRO MALE

(Cabinet DAKO & GUEU)

C/

BOULANGERIE DU CENTRE
D'ABIDJAN dite BCA, SARL

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables l'action principale de monsieur TIEKRO Male recevable et la demande reconventionnelle de la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL ;

Dit monsieur TIEKRO Male bien fondé en sa demande principale ;

Dit que le contrat de bail liant les parties a pris fin depuis le 29 novembre 2018 ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Dit la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

29/05/19
cm DAKO

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 29 MAI 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 29 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 TIEKRO MALE, né le 06 septembre 1973 à Dimbokro, ingénieur électronicien, de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan-Cocody, Cel : 08-13-20-41

Ayant élu domicile au Cabinet DAKO et GUEU, Avocats près la Cour d'Appel de Côte d'Ivoire, Abidjan, Cocody Cité des Arts, 323 logements, rue des bijoutiers, près de l'église UEESO, derrière la pharmacie COMOE, face au groupe EDHEC-Abidjan, immeuble C escalier C appartement N° 1, 28 BP 80 Abidjan 28, téléphone : 87-17-99-11 / 01-06-78-86, Email : dzt057@yahoo.fr / desiratha@yahoo.fr

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

LA BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN (BCA), SARL, au capital de 1.000.000 FCFA, inscrite au RC N° 160.653, N° CC 9200035-N, dont le siège social est sis à Abidjan Biétry, 05 BP 1666 Abidjan 05 ; téléphone : 21-25-50-10, agissant aux poursuites et diligences de son gérant, Monsieur BOUMERHI GILBERT

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 27 Février 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 06 Mars 2019 pour production du courrier de Tentative de Règlement Amiable Préalable et production d'une procuration régulière;



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

Condamne la défenderesse aux dépens.

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 date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 15 Mai 2019 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 22 Mai 2019 pour production du courrier de tentative de règlement amiable préalable puis au 29 Mai 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement dont la teneur suit;

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 15 février 2019, monsieur TIEKRO Male a fait servir assignation à la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège le 27 février 2019, aux fins d'entendre :

- valider le congé du 29 mai 2018 à elle servi ;
- ordonner l'expulsion de la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de leur chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Au soutien de son action, monsieur TIEKRO Male explique qu'il a donné en location à la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL un local sis à la Riviera 3, boulevard Arsène Usher Assouan ;

Il ajoute qu'en vue de reprendre son local pour y effectuer des travaux, il a, par exploit d'Huissier de justice en date du 29 mai 2018, servi un congé de six mois à la défenderesse au fin de libérer ledit local ;

Il fait observer que le délai a expiré depuis le 30 novembre 2018, toutefois, la défenderesse se maintient dans les lieux loués ;

Aussi, sollicite-t-il, que le tribunal valide le congé servi à la défenderesse et ordonne son expulsion du lieu loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

En réplique, la défenderesse argue que, vu la réglementation en vigueur dans le secteur de la boulangerie, l'installation et l'ouverture d'une boulangerie sont soumises à des conditions très strictes de sorte qu'il sera difficile pour elle de se s'installer ailleurs ;

En outre, elle allègue qu'elle emploie au moins 40 personnes et qu'en ordonnant son expulsion sans lui accorder un délai pour organiser sa réinstallation, ses travailleurs risquent de se retrouver au chômage

Pour toutes ces raisons, elle demande donc au tribunal de lui accorder un délai de 06 mois pour lui permettre d'organiser sa réinstallation dans un autre local ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL 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° 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 à la défenderesse et ordonne son expulsion du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

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

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

L'action de monsieur TIEKRO Male a été initiée dans les formes et délais et prévus par la loi ;

Il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur la demande en expulsion pour congé

Le demandeur sollicite l'expulsion de la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL du local qu'il lui a donné à bail, sur la base du congé servi le 29 mai 2018 ;

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 le demandeur, désirant récupérer le local donné à bail à la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL pour y effectuer des travaux a, par exploit du 29 mai 2018, notifié à cette dernière, un congé de 06 mois à l'effet de libérer les lieux loués;

De ces mêmes pièces, il s'établit que le locataire a servi en date du 05 décembre 2018, au demandeur, un exploit de contestation dudit congé ;

Or, selon l'article 125 de l'acte uniforme sus invoqué, la contestation doit intervenir au plus tard à l'expiration du délai de 06 mois que dure le congé ;

Il s'en induit que l'exploit de contestation devait intervenir au plus tard le 29 novembre 2018, date d'expiration du congé ;

Dans ces conditions, l'exploit servi le 05 décembre 2018 au demandeur, l'a été au-delà du délai de 06 mois prescrit, ce qui équivaut à un défaut de contestation du congé ;

En conséquence, il y a lieu de dire monsieur TIEKRO Male bien fondé en sa demande et d'ordonner l'expulsion de la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA SARL des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Sur la demande reconventionnelle

La BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL demande au tribunal de lui accorder un délai de 06 mois pour lui permettre de se réinstaller dans un autre local ;

En l'espèce, il ressort des différents courriers électroniques échangés ainsi que de l'exploit de congé en date du 29 mai 2018 que depuis cette date, le demandeur a informé la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL de son intention de récupérer l'immeuble qu'elle occupe au fin d'y effectuer des travaux ;

Depuis la date de l'assignation jusqu'à ce jour, il s'est écoulé une année, de sorte que la défenderesse qui a disposé d'un temps raisonnable pour se réinstaller, ne peut encore solliciter du tribunal un délai supplémentaire pour se réinstaller ;

Dans ces conditions, il y a lieu de rejeter sa demande et de l'en débouter ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

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 a été jugé que le contrat liant les parties a pris fin depuis le 29 novembre 2018 ;

Il s'ensuit que la défenderesse est devenue une occupante sans titre ni droit du local donné à bail de sorte qu'il y a extrême urgence à permettre au demandeur de disposer de ses locaux;

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

Sur les dépens

La BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL succombant à l'instance, elle doit en supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevables l'action principale de monsieur TIEKRO Male recevable et la demande reconventionnelle de la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL ;

Dit monsieur TIEKRO Male bien fondé en sa demande principale ;

Dit que le contrat de bail liant les parties a pris fin depuis le 29 novembre 2018 ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, \$ARL des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Dit la BOULANGERIE DU CENTRE D'ABIDJAN dite BCA, SARL mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

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

Condamne la défenderesse aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER. /.

Président

Greffier

1100282825

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 23 JUIL 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F°

N°..... Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de
l'Enregistrement et du Timbre

affirmatif