

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1087/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 12/06/2019

Affaire :

LA SOCIETE ABIDJANAISE DE
PROMOTIONS INDUSTRIELLES ET
IMMOBILIERE dite SAPRIM

(Maître AGNES OUANGUI)

C/

LA SOCIETE EXPANSION
HORLOGERIE AFRICAINE

(SCPA DADIE SANGARET & ASSOCIES)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action principale initiée par la Société Abidjanaise de Promotions Industrielles et Immobilières dite SAPRIM, ainsi que la demande reconventionnelle formulée par la société EXPANSION HORLOGERIE AFRICAINE ;

Dit la Société Abidjanaise de Promotions Industrielles et Immobilières dite SAPRIM bien fondée ;

Constate que la société EXPANSION HORLOGERIE AFRICAINE est déchue de son droit au renouvellement du bail les liant ;

Ordonne son déguerpissement du local d'une superficie de 28 m² sise dans la galerie Nour Al Hayat qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Dit la société EXPANSION HORLOGERIE AFRICAINE mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute

Appel N° 12 17 du 23/05/19 30000 ME

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019

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

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE, Président ;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître AMALAMAN ANNE-MARIE, Greffier ;

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

LA SOCIETE ABIDJANAISE DE PROMOTION INDUSTRIELLES IMMOBILIERES dite SAPRIM, Société Anonyme, au capital de 370.000.000 FCFA, immatriculée au RCCM sous le N° CI-ABJ-1964-3492, dont le siège est à Abidjan Plateau, Avenue Chardy, immeuble Nour-Al-Hayat, 01 BP 1749 Abidjan 01, Tel : 20 21 95 00, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur ABDUL KASSAM, Administrateur Général, demeurant à Abidjan Cocody-Ambassade ;

Ayant pour conseil, Maître AGNES OUANGUI, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody, Immeuble Noura bâtiment A Mezzanine et 1^{er} étage, route du Lycée Technique Cocody, 01 BP 1306 Abidjan 01, Tel : 22 44 69 67 ;

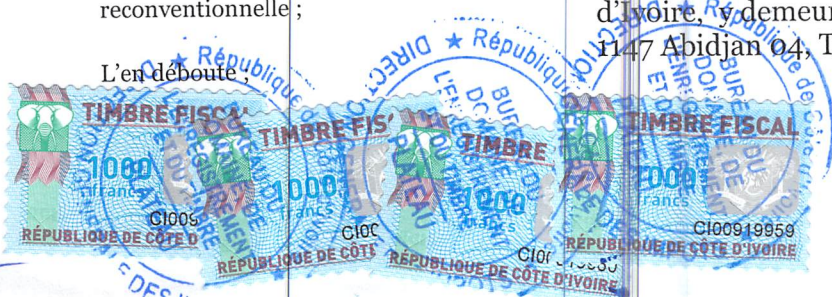
Demanderesse ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE EXPANSION HORLOGERIE AFRICAINE, Société A Responsabilité Limitée, au capital Anonyme au capital de 3.500.000 FCFA, immatriculée au RCCM sous le N° 1965-B-4360, dont le siège social est sis à Galerie NOUR-AL HAYAT Plateau, 01 BP 09, Tel : 20 22 78 12, Abidjan 01, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal ;

Laquelle a élu domicile, en l'Etude de la SCPA DADIE-SANGARET & ASSOCIES, Avocats au barreau de Côte d'Ivoire, y demeurant immeuble Alliance B, rue Lecoœur, 04 BP 1147 Abidjan 04, Tel : 20 21 57 63 ;



190817

GN

oungui 1

La condamne aux dépens de l'instance.

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 mars 2019, la cause a été appelée à cette date ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée au juge ZUNON JOEL et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 08 Mai 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture ;

A la date du 08 Mai 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 12 Juin 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 18 Mars 2019, la Société Abidjanaise de Promotions Industrielles et Immobilières dite SAPRIM a fait servir assignation la société Expansion Horlogerie Africaine d'avoir à comparaître, le 27 Mars 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Constater que la défenderesse est déchue de son droit au renouvellement du bail ;
- Ordonner son déguerpissement de la parcelle de terrain qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Au soutien de son action, la Société Abidjanaise de Promotions Industrielles et Immobilières dite SAPRIM expose que par

contrat du 29 Février 2008, elle a donné en location à la société Expansion Horlogerie, un local d'une superficie de 28 m² sise dans la galerie Nour Al hayat, pour une durée de deux ans, arrivée à expiration le 31 Janvier 2010 ;

Elle fait valoir, que conformément à l'article 123 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, le bail est conclu pour une durée minimale de 3 ans en cas de renouvellement exprès ou tacite ;

Elle soutient qu'à compter de l'échéance du 31 Janvier 2010, le contrat de bail la liant à la défenderesse a été renouvelé successivement, jusqu'au 31 Janvier 2013, au 31 Janvier 2016 et enfin, au 31 Janvier 2019 ;

Aussi, se fondant sur l'article 124 du même acte uniforme, elle prétend que la défenderesse est déchue de son droit au renouvellement, d'autant qu'elle ne lui a pas adressé de demande à cette fin, à l'expiration du délai de 03 mois ayant précédé l'expiration de leur contrat, soit au plus tard le 31 Octobre 2018 ;

La SAPRIM ajoute qu'elle n'a adressé au bailleur aucune facture ou note de débit, relative aux frais de renouvellement du bail ;

De même, elle souligne que le preneur ne lui a payé aucune somme d'argent à ce titre ;

Elle précise également, que les sommes d'argent qu'elle a réclamées à la défenderesse, relativement à l'occupation des lieux de Janvier à Mars 2019, correspondent non pas à des loyers, mais plutôt à une indemnité d'occupation ;

Dès lors, pour elle, la défenderesse ne saurait valablement tirer argument de ce paiement, pour conclure à un renouvellement implicite du bail ;

Au vue de ce qui précède, elle prie la juridiction de céans d'ordonner son expulsion des lieux loués, motif pris de ce qu'elle est déchue de son droit au renouvellement du bail, pour n'avoir pas formulé de demande à ce titre au plus le 31 octobre 2018 ;

Par ailleurs, la SAPRIM fait valoir qu'en ayant initié la présente action, elle n'a fait qu'exercer ses droits de bailleur en justice ;

Selon elle, cette action n'est constitutive d'aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité civile ;

En conséquence, elle prie la juridiction de céans de rejeter la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts formulée par la défenderesse, comme étant mal fondée ;

Pour sa part, la société Expansion Horlogerie Africaine explique

qu'à compter du 31 janvier 2010, le bail a été chaque fois renouvelé, pour une période de deux ans, soit de 2010 à 2012, de 2012 à 2014, de 2014 à 2016 et enfin, de 2016 à Décembre 2018 ;

Elle prétend, que suivant les usages qui se sont établis entre elle et la demanderesse, le renouvellement du bail est acquis à compter du paiement par elle, des frais dudit renouvellement ;

A ce titre, elle indique qu'au regard des quittances qu'elle produits au dossier, il ressort à suffisance qu'elle a payé à l'avance, soit le 30 Octobre 2017, les frais de renouvellement du bail ayant commencé le 01 Janvier 2019 ;

Elle ajoute que conformément aux dispositions de l'article 123 de l'acte uniforme suscité, le bail la liant à la demanderesse a toujours été renouvelé de façon tacite ;

En outre, la société Expansion Horlogerie avance que la SAPRIM a encaissé et recouvré, les loyers du 1^{er} Trimestre de 2019 ;

De même, elle fait noter que celle-ci a encaissé le chèque émis à son profit en paiement des loyers du 2^{ème} trimestre de cette année, avant de le retourner, au motif que le montant qui y est indiqué n'est pas exact ;

Tirant prétexte de ces différents arguments, et spécialement, de l'article 123 de l'acte uniforme suscité, elle conclut que le bail la liant à la demanderesse a été renouvelé tacitement à compter du 01 Janvier 2019 ;

Par conséquent, elle prie la juridiction de céans de la déclarer mal fondée en sa demande et l'en débouter ;

Par ailleurs, la société Expansion Horlogerie Africaine soutient qu'en ayant initié la présente action, la SAPRIM la trouble dans la jouissance paisible des lieux loués ;

En conséquence, elle sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La Société Horlogerie Expansion Africaine a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande principale en expulsion

La SAPRIM soutient que la défenderesse est déchue de son droit au renouvellement du bail, au motif qu'elle n'a pas formulé de demande à ce titre dans le délai de 03 mois ayant précédé ledit bail, soit au plus tard le 31 Octobre 2018 ;

La société Expansion Horlogerie Africaine s'oppose à cette demande, au motif que le bail a été renouvelé tacitement pour une période de deux ans, à compter du 01 Janvier 2019 ;
L'article 124 de l'acte portant sur le droit commercial général dispose : « *Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.*

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.

Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail. »

Il ressort de cette disposition, que le preneur qui n'aura pas

formulé sa demande de renouvellement du bail au plus tard 03 mois avant l'expiration du contrat, sera déchu de son droit au renouvellement ;

Ainsi, à la demande du bailleur, le Juge pourra valablement ordonner son expulsion des lieux loués, au motif qu'il est un occupant sans droit ni titre ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, que par contrat de bail du 29 Février 2008, la SAPRIM a donné en location à la défenderesse, pour une durée de deux ans arrivée à expiration le 31 Janvier 2010, un local sis dans la galerie dénommée Nour Al Hayat ;

Il est constant, qu'à compter du 31 Janvier 2010 jusqu'en fin d'année 2018, les parties ont poursuivi leurs relations contractuelles sans établir un nouvel écrit, et ce, en l'absence de toute volonté du bailleur de mettre fin au contrat ;

Il s'en induit, que dans l'intervalle de temps sus indiqué, les parties ont renouvelé tacitement leur contrat, d'abord, du 31 Janvier 2010 au 31 Janvier 2013, ensuite, du 31 Janvier 2013 au 31 Janvier 2016 et enfin, du 31 Janvier 2016 au 31 Janvier 2019 ;

Dès lors, en application de l'article 124 précité, la société Expansion Horlogerie Africaine avait jusqu'au 31 Octobre 2018, pour formuler sa demande de renouvellement du bail ;

Toutefois, il est établi qu'elle n'a pas satisfait à cette exigence légale, de sorte qu'elle est déchue de son droit au renouvellement du bail ;

Les dispositions de l'article 124 suscitée étant d'ordre public, elle ne saurait valablement se prévaloir d'un quelconque usage pour prétendre à un renouvellement tacite du bail ;

Aussi, à supposer même que la SAPRIM ait recouvré les loyers du premier trimestre de l'année 2019, la jurisprudence constante admet toutefois, qu'un tel acte ne peut avoir pour effet de renouveler tacitement le bail ;

Il ressort de tout ce qui précède, que la SAPRIM est déchue de son droit au renouvellement du bail, depuis le 31 Janvier 2019 ;

Il s'en induit, que depuis cette échéance, elle occupe sans droit ni titre le local appartenant à la SAPRIM ;

En conséquence, il y a lieu de déclarer cette dernière bien fondée en sa demande, et ordonner le déguerpissement de la société HORLOGERIE EXPANSION AFRICAINE des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant

de son chef ;

Sur le bienfondé de la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

La société HORLOGERIE AFRICAINE sollicite la condamnation de la SAPRIM à lui payer la somme de 5.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts, pour procédure abusive et vexatoire ;

La SAPRIM s'oppose à cette demande, au motif qu'en ayant initié la présente action, elle n'a commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité au sens de l'article 1382 du code civil ;

A ce titre, l'article 1382 du code civil dispose : « *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* » ;

Il s'infère de cette disposition, trois conditions cumulatives nécessaires pour la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle, à savoir, une faute et un préjudice prouvés, puis un lien de causalité entre ces deux éléments ;

Spécialement, la demande en justice ne peut être source d'un fait générateur de dommages ouvrant droit à réparation, qu'autant que le titulaire de cette demande aura agi avec malveillance, dans un esprit de chicane ;

En l'espèce, il ressort des motifs qui précèdent, que la demande initiée par la SAPRIM a été déclarée bien fondée, de sorte que la juridiction de céans a ordonné le déguerpissement de la défenderesse des lieux loués ;

Dans ces conditions, cette dernière ne saurait valablement imputer un quelconque esprit malveillant ou une intention de nuire à la SAPRIM, ce, d'autant moins que cette dernière n'a fait qu'invoquer un droit légitime en justice ;

D'où il suit, que la faute reprochée à la SAPRIM n'est pas établie ;

Par conséquent, il y a lieu de débouter la défenderesse de son action, comme y étant mal fondée ;

Sur les dépens

La société EXPANSION HORLOGERIE AFRICAINE succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

of

Déclare recevable l'action principale initiée par la Société Abidjanaise de Promotions Industrielles et Immobilières dite SAPRIM, ainsi que la demande reconventionnelle formulée par la société EXPANSION HORLOGERIE AFRICAINE ;

Dit la Société Abidjanaise de Promotions Industrielles et Immobilières dite SAPRIM bien fondée ;

Constate que la société EXPANSION HORLOGERIE AFRICAINE est déchue de son droit au renouvellement du bail les liant ;

Ordonne son déguerpissement du local d'une superficie de 28 m² sise dans la galerie Nour Al Hayat qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Dit la société EXPANSION HORLOGERIE AFRICAINE mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



N^o 000: 033 9753

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 06 AOUT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 60
N° 1258 Bord. 4791 25

REÇU : Dix huit mille francs

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

