
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 3945/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
Du 06/02/2019

Affaire :

MONSIEUR BEY TAGHI (BEYE
TETCHY)

(Maître SIMON-PIERRE BOGUI)

C/

Madame YANG YONG LI

(Maître KAMIL TAREK)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejette la fin de non-recevoir tirée de
l'autorité de la chose jugée ;

Déclare recevable l'action de monsieur BEY
TAGHI ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 06 FEVRIER
2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du 06 février 2019 tenue au siège dudit Tribunal, à
laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE**, Président;

**Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO
épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE,
DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE**, Assesseurs ;

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

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

Monsieur BEY TAGUI (BEYE TETCHY), né le 30-05-
1977 à Bougadoun, Commerçant, de nationalité
Mauritanienne, domicilié à Abidjan Marcory Zone 4 angle
Rue Lumière, derrière le siège de la société ORANGE COTE
D'IVOIRE ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Simon-Pierre
BOGUI, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant
Abidjan-Cocody Boulevard de France SICOI 60 logements
Résidence BUFFON escalier B, 1^{er} étage Appartement n°24,
04 BP 61 Abidjan 04, téléphone : 22-44-79-46 ;

Demandeur;

D'une part ;
Et ;

Madame YANG YONG LI, née le 07-07-1958 à Henan
(CHINE), de nationalité Chinoise, Commerçante, domiciliée à
Abidjan Marcory Zone 4 Angle Rue Lumière, derrière Cap
Sud et le siège de la société ORANGE COTE D'IVOIRE, 26 BP
1464 Abidjan 26 ;

Défenderesse;

D'autre

part ;

Enrôlée pour l'audience du 23 novembre 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 28 novembre 2018 devant la 3^e chambre pour attribution;

A cette date, le dossier a été renvoyée au 05 décembre 2018 pour la défenderesse ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON ;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et le dossier a été renvoyé à l'audience publique du 09 janvier 2019;

A cette audience, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 06 février 2019 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un 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

Par exploit du 14 Octobre 2018, monsieur BEY TAGHI a fait servir assignation à madame YANG YONG LI d'avoir à comparaître, le 23 Novembre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner la défenderesse à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Au soutien de son action, monsieur BEY TAGHI expose qu'il avait pris en location auprès de madame YANG YONG LI, pour une durée indéterminée, un local sis à Marcory Zone 4 Angle rue lumière, moyennant paiement, d'un loyer mensuel de 50.000 F CFA ;

Il soutient, qu'en vue de procéder à des travaux de démolition de l'immeuble loué pour le reconstruire, sa bailleresse lui a donné un congé de 06 mois, qu'il n'a pas contesté ;

05

Toutefois, il fait noter qu'à l'expiration de ce congé, il s'est maintenu dans les lieux loués, de sorte que cette dernière a du conclure avec lui, un protocole d'accord définissant les modalités relatives à son départ des lieux loués ;

Aux termes de ce protocole d'accord, il affirme s'être engagé à libérer le local objet de bail, à condition que madame YANG YONG LI lui offre un nouveau bail, dans l'immeuble à construire ;

Après l'achèvement des travaux de construction, poursuit le demandeur, madame YANG YONG LI lui a offert de prendre en location dans son nouvel immeuble, un local, moyennant paiement de la somme de 15.000.000 F CFA au titre du pas de porte et 50.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Pour lui, cette offre est disproportionnée par rapport au bail dont il bénéficiait avant les travaux de reconstruction de l'immeuble ;

Il ajoute, qu'elle constitue à l'évidence, un moyen détourné pour la défenderesse de s'opposer à son droit au renouvellement du bail ;

En outre, monsieur BEY TAGHI fait valoir que le fait pour lui de n'avoir pas contesté le congé susdit, ne peut en aucun cas entraîner la déchéance de son droit au renouvellement du bail ;

Aussi, se fondant sur l'article 127 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, il prétend que madame YANG YONG LI était tenue de formuler à son égard, une offre de bail à des prix raisonnables ;

Il soutient qu'en ne l'ayant pas fait, celle-ci lui cause un préjudice, résultant du fait qu'il est dans l'impossibilité de reprendre son activité commerciale ;

Bien plus, il relève que le local que la défenderesse lui a proposé à bail, est à ce jour occupé par un autre locataire ;

Dans ces conditions, le demandeur estime avoir été évincé irrégulièrement de l'immeuble loué ;

Il révèle que la défenderesse lui a proposé une indemnité d'éviction à hauteur de 500.000 F CFA, qu'il trouve

manifestement dérisoire ;

C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans de condamner celle-ci, à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Par ailleurs, monsieur BEY TAGHI fait valoir que la recevabilité d'une action en justice, ne s'apprécie pas en fonction des stipulations contenues dans un protocole d'accord ;

En outre, se fondant sur les dispositions des articles 1^{er} et 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative, il prétend avoir qualité et un intérêt légitime juridiquement protégé à agir dans la présente cause ;

En réplique, madame YANG Yong Ali, se prévalant des dispositions des articles 1134 et 2044 du code civil, argue que le protocole d'accord transactionnel conclu le 21 Juillet 2016, a eu pour objet de régler le différend l'opposant à monsieur BEY Taghi, dans le cadre de leur relation contractuelle ;

Elle argue que ce protocole demeure à ce jour valable, de sorte que la présente action doit être déclarée irrecevable pour autorité de la chose jugée ;

Subsidiairement au fond, elle fait valoir que l'indemnité d'éviction ne peut être réclamée que, par le locataire qui bénéficie du droit au renouvellement du bail ;

A ce titre, elle fait remarquer que le demandeur n'a pas contesté le congé de 06 mois qu'elle lui a servi par exploit du 12 Octobre 2015, de sorte qu'il est à ce jour déchu de son droit au renouvellement du bail ;

Dès lors, pour elle, ce dernier est mal venu à lui réclamer une indemnité d'éviction ;

C'est pourquoi, elle conclut au rejet de son action ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame YANG YONG LI 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 de 20.000.000 F CFA ;

Il convient donc de statuer en premier et dernier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée

Madame YANG YONG LI fait noter que le protocole d'accord du 21 Juillet règle le différend qui l'oppose au défendeur, dans le cadre de leur contrat de bail ;

Dès lors, se fondant sur les articles 1134 et 2044 du code civil, elle excipe de l'irrecevabilité de l'action pour autorité de la chose jugée ;

Pour s'opposer à cette fin de non-recevoir, monsieur BEY Taghi avance que la recevabilité d'une action en justice, n'est pas tributaire des stipulations contenues dans un protocole d'accord amiable ;

L'article 2044 du code civil dispose :

« La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

Ce contrat doit être rédigé par écrit. »

L'article 2049 du même code ajoute : « Les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette

intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé. » ;

Enfin, l'article 2052 prévoit : « Les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Elles ne peuvent être attaquées que pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion. » ;

Ces dispositions impliquent que la transaction a autorité de la chose jugée entre les parties, relativement aux points qui ont fait l'objet de leur accord de volonté ;

En l'espèce, à l'analyse du protocole d'accord du 21 Juillet 2016, il ressort que les parties ne se sont limitées qu'à transiger sur les modalités de départ de monsieur BEY TAGHI des lieux loués ;

En effet, dans ce protocole d'accord, elles ne font nullement état de la question relative à l'indemnité d'éviction ;

Dans ces conditions, il y a lieu de dire, que cette transaction n'a pas autorité de la chose jugée entre elles, relativement à l'indemnité d'éviction réclamée par monsieur BEY TAGHI ;

D'où il suit, que cette fin de non-recevoir soulevée par madame YANG YONG LI est inopérante et doit être rejetée ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par loi ;

Il convient de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en paiement d'une indemnité d'éviction

Monsieur BEY TAGHI sollicite la condamnation de madame YANG Yong Ali à lui payer la somme de 20.000.000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction, au motif qu'elle l'a irrégulièrement évincé des lieux loués ;

Pour s'opposer à cette demande, madame YANG YONG LI argue que le demandeur est déchu de son droit au renouvellement du bail, motif pris de ce qu'il n'a pas contesté le congé de 06 mois qu'elle lui a servi par exploit du 12 Octobre 2015 ;

Ainsi, elle prétend que faute pour lui de bénéficier du droit au renouvellement du bail, sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction doit être déclarée mal fondée, comme

étant injustifiée ;

L'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire 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'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement. » ;

L'article 127 du même acte uniforme ajoute : « *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. »

Ces dispositions impliquent, que la condamnation du bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction, suppose qu'il se soit opposé au droit au renouvellement du bail reconnu au preneur ;

A contrario le preneur ne peut valablement réclamer le paiement d'une indemnité d'éviction, que dans les cas où le bailleur s'est opposé à son droit au renouvellement du bail ;

A ce titre, l'article 125 de l'acte uniforme précité dispose :

« 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 dans le cadre d'un contrat de bail à durée indéterminée, le preneur qui ne conteste pas le congé qui lui est notifié par le bailleur, dans le délai de six mois à compter du jour de ladite notification, est déchu de son droit au renouvellement du bail ;

En l'espèce, il est acquis aux débats pour n'avoir fait l'objet d'aucune contestation sur ce point, que les parties en litige étaient liées par un contrat de bail à durée indéterminée ;

De même, il est constant que monsieur BEY TAGHI n'a élevé aucune contestation contre le congé qui lui a été servi par la défenderesse suivant exploit du 12 Octobre 2015, d'avoir à libérer les lieux loués dans un délai de 06 mois, soit au plus tard le 15 Avril 2016 ;

Il en résulte, que depuis l'échéance du 15 Avril 2016, monsieur BEY TAGHI est déchu de son droit au renouvellement du bail ;

Or, l'indemnité d'éviction ne peut être valablement réclamée, que par le preneur qui bénéficie du droit au renouvellement du bail ;

D'où il suit, que ce n'est pas à bon droit qu'il sollicite la condamnation de madame YONG YANG LI à lui payer une telle indemnité ;

Au demeurant, le moyen selon lequel la non contestation du congé par le demandeur n'a pas eu pour effet d'entraîner la déchéance de son droit au renouvellement du bail ne peut valoir d'autant que conformément à l'article 125 de l'acte uniforme susvisé, la demande de renouvellement du bail doit être expressément formulée par le preneur ;

Il convient en conséquence, de déclarer monsieur BEY TAGHI mal fondé en sa demande et l'en débouter ;

Sur les dépens

Monsieur BEY TAGHI succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée ;

Déclare recevable l'action de monsieur BEY TAGHI ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.



D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le.....27 MARS 2019.....
REGISTRE A.J. Vol.....F°.....
N°.....Bord.....

REÇU : Dix huit mille francs

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



N° 00 28 27 99