

DLNB  
N°77  
DU 22/01/2019

ARRET CIVIL  
CONTRADICTOIRE  
4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE  
COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AFFAIRE:  
LA SOCIETE OPTICIEN  
VISAGISTE DITE OV  
**(CABINET GUIRO &  
ASSOCIES)**

C/

LA SOCIETE MEDIABAT  
**(SCPA BEIRA YABLAI)**

24000

REPUBLICQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN -COTE D'IVOIRE

4<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE, COMMERCIALE ET  
ADMINISTRATIVE

AUDIENCE DU MARDI 22 JANVIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 4<sup>ème</sup> Chambre Civile,  
Commerciale et Administrative, séant au Palais de Justice de  
ladite ville, en son audience publique ordinaire du **Mardi  
Vingt deux Janvier deux mille dix-neuf**, à laquelle  
siégeaient :

Madame APPA BRIGITTE N'GUESSAN EPOUSE  
LEPRY, Présidente de Chambre, PRESIDENTE

Monsieur : GNAMBA MESMIN  
Madame : TOURE BIBA EPSE OLAYE, Conseillers à la  
Cour, MEMBRES,

Avec l'assistance de Maître DJO LOU NAYE  
EPOUSE KOFFI BRIGITTE, GREFFIER,

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE : LA SOCIETE OPTICIEN VISAGISTE DITE OV  
Société Responsabilité Limitée (SARL) dont le siège social  
est sis à Abidjan Commune de Cocody Angré non loin du 22  
ème arrondissement Bvd Latrille, Immeuble Sentiennelle Rez de  
Chaussée représentée par son Gérant MONSIEUR ACHI  
HUGUES ;

APPELANTE

Représentée et concluant par le CABINET GUIRO &  
ASSOCIES, Avocats à la cour, son conseil;

D'UNE PART

GROSSE  
EXPEDITION  
Délivrée, le 25/7/19  
à SCPA Beira

**ET** : LA SOCIETE MEDIABAT, Société civile immobilière au capital de 10 000 000 Francs CFA dont le siège social est sis à Abidjan cocody Riviera 3 Allabra, représentée par MONSIEUR DJIRE LASSINA KADER ;

**INTIMEE**

Représentée et concluant par la SCPA BEIRA YABLAI,  
Avocat à la cour, son conseil;

**D'AUTRE PART**

Sans que les présentes qualités puissent nuire ou préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

**FAITS** : LE TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN, statuant en la cause, en matière civile a rendu le jugement N°4301 du 21 février 2017 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 23 Mars 2018, LA SOCIETE OPTICIEN VISAGISTE DITE OV déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA SOCIETE MEDIABAT à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du Mardi 17 Avril 2018 pour entendre infirmer ledit jugement;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N°582 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 27 Novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 22 Janvier 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 22 Janvier 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi a rendu l'arrêt suivant :

## LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Entendu les parties en leurs conclusions, prétentions et moyens ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

### FAITS, PROCEDURE, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier du 23 mars 2018, la société OPTICIEN VISAGISTE dite OV, ayant pour conseils, le cabinet d'Avocats GUIRO & Associés, a relevé appel du jugement n° 4301/2017 rendu le 21 février 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, qui, dans la cause, a statué comme suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en premier ressort ;*

*Déclare recevables les demandes principale de la société MEDIABAT et reconventionnelle de la société OPTICIEN VISAGISTE ;*

*Dit la société OPTICIEN VISAGISTE mal fondée en sa demande reconventionnelle ;*

*L'en déboute ;*

*Dit cependant la société MEDIABAT bien fondée en sa demande ;*

*Valide le congé servi à la société OPTICIEN VISAGISTE le 09 janvier 2017 ;*

*Prononce la résiliation du bail liant les parties ;*

*Ordonne l'expulsion de la société défenderesse des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Ordonne l'exécution provisoire de la décision relativement aux mesures de résiliation et d'expulsion ;*

*Condamne la société OPTICIEN VISAGISTE aux entiers dépens de l'instance. » ;*

Pour justifier son recours, l'appelante, rappelle, sur les faits, qu'elle occupe en vertu d'un bail professionnel conclu originellement avec monsieur MELEDJE LASME Martial, auquel s'est substituée la nouvelle propriétaire, la société MEDIABAT, un local pour l'exercice de son activité ; cette société lui ayant servi, courant année 2015, un congé au motif qu'elle entendait effectuer des travaux dans ledit local, elle a contesté ce congé par exploit du 24 juillet 2015 ;

Elle affirme que faute par la nouvelle bailleuse de lui avoir fait signer un bail écrit dûment enregistré nonobstant ses nombreuses relances à ce sujet, l'obligant même à recourir à une mise en demeure à lui délaissée par exploit du 03 février 2017, l'administration fiscale lui a infligé une pénalité mensuelle qu'elle s'attelait à acquitter quand elle s'est vu assigner en validation dudit congé devant le tribunal de commerce, qui a rendu la décision dont appel ;

En droit, reprenant les mêmes moyens avancés devant le premier juge, elle soulève la fin de non-recevoir de l'action de la société MEDIABAT pour non-indication de la fonction du représentant légal dans son acte d'assignation en première instance ;

Développant sur ce point, elle fait savoir que la société MEDIABAT, étant une société civile immobilière, ne peut être représentée que par un gérant et non par un administrateur de société, celui-ci étant le représentant légal d'une société anonyme avec administrateur général ; de plus, cette mention porte à croire que le représentant de cette société occupe des fonctions autres que celles de gérant ;

Pour elle donc, l'acte d'assignation, en ce qu'il est un acte introductif d'instance, doit comporter toutes les mentions légales obligatoires, de sorte que la non-indication de la véritable fonction du représentant légal de la société MEDIABAT entache son exploit d'assignation du 22 novembre 2017 d'irrégularité et rend, par suite, son action irrecevable ; partant, c'est à tort que le premier juge a reçu cette action en se fondant sur ses statuts ;

Aussi sa décision doit être infirmée sur ce point ;

Sur le fond, l'appelante relève que les images produites par la société MEDIABAT ne permettant pas de voir que le bâtiment est en ruine, ou que le carrelage, la tuyauterie sont impropres à l'usage, d'une part, et, le plan du nouveau bâtiment n'étant pas certifié par un expert en bâtiment et appuyé d'un devis estimatif de celui-ci, d'autre part, ils ne sont pas suffisants pour justifier le motif du congé contesté par elle ;

Elle fait observer que le congé étant donné, tel qu'il est écrit sur l'exploit de congé, « en vue de démolir les bâtiments et les reconstruire car les voûtes, murs, étanchéité, électricité, carrelage sont impropres à l'usage », l'expression « impropres à l'usage » signifie incontestablement que ceux-ci sont dans un état de ruine avancé ; par conséquent, en soulignant cela dans son exploit de protestation à congé, elle a bel et bien contesté ce congé, contrairement aux allégations de l'intimée ;

Par ailleurs, la société MEDIABAT n'ayant pas, conformément à l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, précisé dans son exploit

de congé la destination des nouveaux locaux projetés ainsi que la priorité de relocation dont bénéficiera le preneur, elle a entendu lui refuser un nouveau bail à la livraison des travaux, ce qui justifie sa demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'éviction de 60 000 000 F CFA ; le Tribunal de Commerce ayant ainsi décidé dans d'autres espèces, dans ses jugements n°65/2015, n°322/2015, n°323/2015, ce n'est pas à bon droit que le premier juge l'a déboutée de ce chef, sa motivation sur cette question ne pouvant se concevoir que dans les baux à usage d'habitation ;

La Cour infirmant également ce point de sa décision, lui accordera cette indemnité, eu égard aux investissements réalisés par elle, à son chiffre d'affaires et à la situation géographique du local ;

En réplique, la société MEDIABAT, rétorque, par le canal de son conseil, la SCPA BERA, YABLAI & FADIGA, Avocats à la Cour, qu'en produisant aux débats, ses statuts qui attestent que monsieur DJIRE est bien son gérant et donc son représentant légal, elle a justifié sa qualité ; au demeurant, la précision de la fonction du représentant légal de la personne morale dans l'acte d'assignation n'est pas prescrite à peine d'irrecevabilité de la demande ; d'ailleurs, l'appelante qui, dans ses exploits, a visé monsieur DJIRE LASSINA Kader en qualité de représentant légal de la société MEDIABAT, est mal venue à exciper d'un tel moyen ;

Par ailleurs, en indiquant, dans son exploit de protestation de congé que le motif du congé serait que « l'immeuble serait en état de ruine très avancé », alors qu'il est dit dans l'exploit de congé en cause que « Le présent congé lui est donné aux fins de démolition des bâtiments pour reconstruction. Que les travaux à effectuer concernent l'ensemble du bâtiment, voutes, murs, carrelage, tuyauterie, électricité, étanchéité et rendent les lieux impropres à l'usage », l'appelante s'est manifestement méprise sur le motif du congé ;

En effet, relève-t-elle, ce sont les travaux à réaliser qui rendent les lieux impropres à l'usage, c'est-à-dire indisponibles pendant toute la période des travaux et non le fait que les lieux étaient dans un état qui les rendaient impropres à l'usage à la date du congé ;

Elle conclut que le motif du congé fondé sur « la démolition des bâtiments pour reconstruction » est bien réel, de sorte que la société OV, en se maintenant dans les locaux, pendant deux années, alors même qu'elle avait déjà pris un local voisin où elle s'est immédiatement installée après son expulsion, fait de la résistance abusive ;

La Cour devra donc confirmer le jugement sur cet autre point, et corrélativement, la débouter de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction, d'une part, parce qu'aucune disposition de l'article 127 ci-dessus n'oblige le bailleur à préciser dans le congé la destination des nouveaux locaux ni le droit de priorité de relocation du preneur, d'autre part et, en tout état de cause, le preneur ne produit aucun acte établissant sans équivoque sa volonté de ne pas renouveler le bail ou son refus expresse d'y procéder à la fin des travaux ;

## SUR CE

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Considérant que les parties ayant conclu, il y a lieu de dire que la décision est contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que l'appel de la société OPTICIEN VISAGISTE dite OV est recevable pour avoir été relevé dans le respect des prescriptions légales en la matière ;

### AU FOND

#### Sur la fin de non-recevoir de l'action tirée de la non-indication de la fonction du représentant légal de la société MEDIABAT

Considérant que l'appelante estime que l'acte d'assignation en première instance, en mentionnant que monsieur DJIRE LASSINA Kader est « administrateur de société », alors qu'il est gérant, n'a pas indiqué sa profession, au mépris des dispositions de l'article 246 du code de procédure civile, commerciale et administrative, de sorte que la production des statuts qui attestent qu'il est le gérant de la société MEDIABAT, ne peut suppléer cette formalité ;

Mais considérant que la société MEDIABAT étant une société civile, ce qui aurait affecté la validité de l'acte introductif d'instance, c'est le fait que la personne y indiquée comme son représentant légal n'ait pas pouvoir pour la représenter et non l'indication erronée de la fonction ou la profession de cette personne ;

Que dès lors, les statuts de la société MEDIABAT attestant que c'est bien monsieur DJIRE LASSINA Kader qui est son gérant et donc la personne habilitée à la représenter, en indiquant son nom dans l'acte d'assignation attaqué en qualité de représentant de cette société, celle-ci n'a point violé le texte susvisé,

qui en tout état de cause n'entraîne la nullité de l'exploit qu'à charge pour la partie qui l'invoque de prouver un grief ;

Qu'en conséquence, la société OV, qui elle-même, a visé monsieur DJIRE LASSINA Kader en qualité de représentant légal de la société MEDIABAT dans ses différents actes, ne prouve pas en quoi l'irrégularité opposée par elle lui cause un préjudice ;

Considérant que le premier juge ayant, à bon droit, rejeter ce moyen, il convient de confirmer sa décision sur ce point ;

**Sur la demande en validité de congé, en résiliation de bail et en expulsion de la société MEDIABAT**

Considérant qu'aux termes de l'article I27 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « 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 :

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. » ;

Qu'il résulte de ces dispositions que lorsque le bailleur entend exercer son droit de reprise pour effectuer des travaux de démolition et de reconstruction dans l'immeuble abritant le local loué, comme c'est le cas en l'espèce, il est tenu que de justifier de la nature et de la description des travaux à réaliser ;

Que s'il est constant que ce texte prévoit un droit de priorité de relocation du preneur dans l'immeuble reconstruit, il n'exige pas que ce droit soit expressément énoncé dans le congé servi ;

Considérant qu'en précisant dans le congé litigieux que les travaux de démolition et de reconstruction en cause « concernent l'ensemble du bâtiment, voutes, murs, carrelage, tuyauterie, électricité, étanchéité et rendent les lieux impropres à l'usage », la société MEDIABAT, qui a produit un plan de reconstruction des lieux, conçu par un architecte, a respecté cette exigence légale ;

Qu'au surplus, elle a produit des photographies qui montrent que les travaux de démolition projetés ont commencé, attestant bien de la réalité du motif de reprise invoqué, contrairement aux prétentions de l'appelante ;

Qu'il s'en suit dans ces conditions, que le congé contesté repose sur un motif légitime au sens de l'article I27 sus énoncé, en sorte qu'en le validant, et

prononçant, par voie de conséquence, la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de la société OV, le tribunal s'est déterminé conformément à la loi ;

Qu'il échet de confirmer le jugement entrepris également sur ce chef ;

### **Sur la demande en paiement d'une indemnité d'éviction de la société OV**

Considérant que l'article I27 suscitée dispose in fine que « Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet 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 I26 ci-dessus » ;

Que cependant, étant entendu qu'il ne ressort ni de la nature ni de la description des travaux projetés que l'immeuble en cause aura une destination différente, une fois reconstruit, la société OV ne peut déduire, du seul fait que son droit de priorité de relocation n'ait pas été indiqué dans l'exploit de congé dont s'agit, qu'elle ne bénéficiera pas d'un nouveau bail, en l'absence de toute preuve de nature à faire croire que ce droit ne sera pas respecté à la fin des travaux ;

Qu'en définitive, les conditions prévues par l'article I27 pour l'octroi d'une indemnité d'éviction au preneur n'étant pas réunies, il y a lieu de débouter la société OV de sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de 60 000 000 F CFA à titre d'indemnité d'éviction comme l'a, à juste titre, fait le premier juge et de confirmer le jugement querellé sur cet autre point ;

### **Sur les dépens**

Considérant que la société OV succombe ;

Qu'il sied de laisser les dépens à sa charge ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort ;

Déclare la société OPTICIEN VISAGISTE dite OV recevable en son appel ;

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

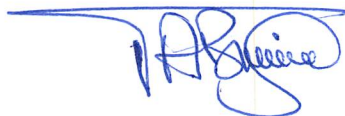
Confirme le jugement entrepris n°4301/2017 rendu le 21 février 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en toutes ses dispositions ;

Condamne l'appelante aux dépens ;



En foi de quoi, le présent arrêt a été publiquement prononcé par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier./.



M 1500 28 28 13

D.F: 24.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le..... 21 MAI 2019 .....  
REGISTRE A. J. Vol..... F°..... 40  
N°..... Bord..... 2851 86  
**REÇU : Vingt quatre mille francs**

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

