

ADD N° 39 COM  
Du 09/03/2018

-----  
CHAMBRE PRESIDENTIELLE  
-----

ARRET COMMERCIAL  
CONTRADICTOIRE

AUDIENCE DU VENDREDI 09 MARS 2018

CHAMBRE PRESIDENTIELLE

**AFFAIRE :**

SOCIETE ABIDJAN BATIMENT  
DITE ABIBAT

(CABINET D'AVOCATS  
EMERITUS)

C/

SOCIETE AMSA IMMOBILIER

(AMADOU FADIKA ET  
ASSOCIES)

La Cour d'Appel d'Abidjan, chambre  
Présidentielle séant au palais de justice de ladite  
ville, en son audience publique ordinaire du  
vendredi neuf mars deux mil dix huit à laquelle  
siégeaient :

Monsieur ALY YEO Président de chambre,  
Président ;

Monsieur BONHOULI Marcelin et Monsieur  
KOUADIO Charles Winner, conseillers, à la Cour,  
Membres ;

Avec l'assistance de Maître N'GOAN Olive,  
Greffier ;

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

**ENTRE :**

**La Société Abidjan Bâtiment dite ABIBAT ;**

**APPELANTE**

Représentée et concluant par **LE CABINET  
D'AVOCATS EMERITUS**, Avocat à la cour, son  
Conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :**

**La Société Amsa Immobilier ;**

**INTIME**

Représentée et concluant par **AMADOU FADIKA ET**

ASSOCIES, Avocats à la cour, leur Conseil ;

D'AUTRE PART

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni 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 du Commerce, statuant en la cause en matière commerciale a rendu le jugement N°1482/20174 du 31 juillet 2014 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 17 aout 2016 la **SOCIETE Abidjan Bâtiment dite ABIBAT** a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné **La Société Amsa Immobilier** et à comparaître par devant la cour de ce siège à l'audience du vendredi 03 février 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° 1209 de l'année 2016 ;

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 délibéré séance tenante et rendu l'arrêt dont la teneur suit

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 09 mars 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour 09 mars 2018, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt avant dire-dire droit suivant :



## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier en date du 17 Août 2016, la Société Abidjan Bâtiment dite ABIBAT, agissant aux poursuites et diligences de Monsieur HACHEM AHMAD MOHAMED, son Gérant et ayant pour conseil le Cabinet d'Avocats EMERITUS, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement commercial n°1482/2014 rendu le 31 Juillet 2014 par la Chambre Présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan qui a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ; Déclare la société ABIBAT recevable en son action et la société AMSA IMMOBILIER en sa demande reconventionnelle ; Dit la société ABIBAT mal fondée en sa demande ; L'en déboute ;

Dit la société AMSA IMMOBILIER bien fondée en sa demande reconventionnelle ;

Ordonne l'expulsion de la société ABIBAT des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ; Condamne la société ABIBAT aux entiers dépens de l'instance ; »

Il résulte des pièces du dossier ainsi que des énonciations du jugement querellé que le 28 Mars 2014, la Société Abidjan Bâtiment dite ABIBAT a saisi le Tribunal de Commerce d'Abidjan à l'effet de déclarer illégitime, le congé que lui a servi son bailleur et conséquemment, le condamner à lui payer la somme de 500 000 000 FCFA à titre



d'indemnité d'éviction ;

Au soutien de son action, la société ABIBAT expose que dans le courant de l'année 2008, elle a conclu avec la société AMSA Immobilier, un contrat de bail à usage commercial ;

Le 26 Août 2013, précise-t-elle, la société AMSA lui a fait part de son intention de procéder à des Travaux de réhabilitation de l'immeuble de sorte qu'elle n'entendait pas reconduire le bail ;

Elle indique que le 21 Janvier 2014, la société AMSA Immobilier a procédé à une augmentation des charges d'entretien qui sont passées de 50 000 FCFA à 439 216 FCFA payables en même temps que le loyer trimestriel ;

En dehors de cette augmentation qu'elle juge excessive, la société AMSA l'a informé ce même jour du 21 Janvier 2014 et par courrier distinct, qu'elle lui donnait congé du local loué parce qu'elle entendait démolir l'immeuble abritant les locaux ;

Elle conclut qu'elle a fini par contester le congé que lui a adressé la société AMSA et a saisi le Tribunal de Commerce pour voir condamner celle-ci à lui payer la somme de 500 000 000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Pour sa part, la société AMSA fait valoir qu'elle a donné un congé régulier à la société ABIBAT qui a expiré le 31 Mars 2014 et que n'ayant pas formé de demande au renouvellement du bail, la société ABIBAT ne peut se prévaloir des dispositions e l'article 127 de l'acte uniforme sur le droit des sociétés commerciales ;



Vidant sa saisine, le Tribunal a ordonné l'expulsion de (a société ABIBAT des lieux loués et jugé que la société AMSA Immobilier devait lui payer une indemnité d'éviction sur le fondement de l'article 127-2 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Le Tribunal a débouté la société ABIBAT de sa demande en paiement de l'indemnité d'éviction au motif qu'elle ne produit aucune pièce de nature à justifier la somme de 500 000 000 FCFA réclamée au titre de l'indemnité d'éviction;

En cause d'appel, la société ABIBAT sollicite purement et simplement l'infirmité du jugement entrepris ;

Sur la demande en paiement de l'indemnité d'éviction, elle indique que le Tribunal a reconnu qu'elle avait droit à une indemnité légale d'éviction, mais il a estimé à tort qu'elle n'a produit aucune pièce pour justifier la somme de 500 000 000 FCFA réclamée alors que celui-ci pouvait fixer cette indemnité en tenant compte de son chiffre d'affaire et de la situation géographique du local ;

Pour sa part, la société AMSA soulève l'exception de communication de pièces en indiquant que la société ABIBAT a fait état d'une fiche manuscrite récapitulant les travaux qu'elle a effectués alors qu'elle n'a pas eu communication de cette pièce ;

Au fond, la société AMSA conclut à la confirmation du jugement attaqué

Elle se fonde sur l'article 124 de l'acte uniforme sur le droit commercial général qui dispose que le preneur qui a droit au renouvellement peut en demander le renouvellement et qu'en l'espèce, aucune indemnité ne peut être octroyée à la société ABIBAT parce qu'elle n'a formulé aucune demande au renouvellement du bail ;



Sur l'exception de communication de pièces, la société ABIBAT relève en dernières répliques que la société AMSA qui n'est ni l'auteur d'un appel principal, encore moins un appel incident ne peut pas formuler une telle demande en cause d'appel ;

DESMOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Les parties ayant comparu et conclu, il y a lieu de statuer par décision

contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

L'appel de la société ABIBAT ayant été initiée dans les forme et délai

légaux, il y a lieu de le recevoir ;

Au fond

Il se pose en l'espèce le problème de savoir si la somme réclamée par la

société ABIBAT est due et d'autres part, quels sont les éléments offerts

à la Cour pour fixer une telle somme ;

Les parties ayant des positions radicalement divergentes à cet égard, il y a lieu de surseoir à statuer quant au fond et d'ordonner avant dire droit, une mise en état à l'effet de déterminer le chiffre d'affaire de la société ABIBAT, déterminer également les investissements réalisés par cette société sur le local litigieux et enfin évaluer les frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement du bail ;

Par ces motifs

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

En la forme

Déclare la Société Abidjan Bâtiment dite ABIBAT, recevable en son appel relevé du jugement contradictoire n°1482/2014 rendu le 31 Juillet 2014 par la Chambre Présidentielle du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Au fond

Sursoit cependant à statuer au fond ;

Avant-dire-droit, ordonne une mise en état de la  
procédure aux fins

spécifiées dans les motifs ;

Désigne pour y procéder, Monsieur AFFOUM

HONORE JACOB,

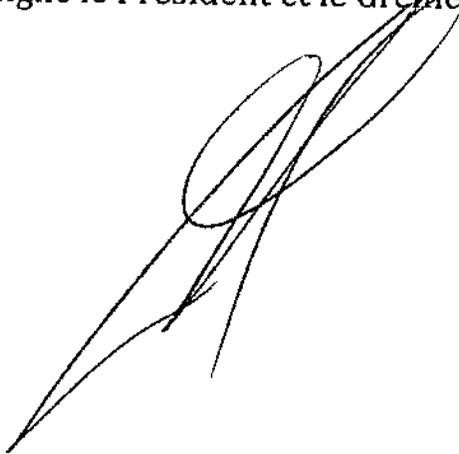
Magistrat, Conseiller au siège de cette Cour ;

- Renvoie la cause et les parties à l'audience  
du 3 Avril 2018 ;

Reserve les dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail that extends downwards and to the left.

