

TA/DM/KR

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0741 /2019

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE du  
25/04/2019

Affaire

Dame AKPA AKM HELENE  
Epse ESSO

Contre

Monsieur OGBUHI Charles

(SCPA LES OSCARS)

DECISION :

-----  
Contradictoire

Avant dire droit :

Invite Madame APKA Akm  
Hélène à assigner en  
intervention forcée Maître  
DIODAN KOUTOUAN  
Joséphine, huissier de justice  
et Monsieur KOTOKRY  
Jean ;

Renvoie la cause et les  
parties à cet effet à l'audience  
du 09 mai 2019;

Réserve les dépens.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 AVRIL 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
du jeudi Vingt-cinq avril deux mil dix-neuf tenue au siège dudit  
Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame **TOURE AMINATA** épouse **TOURE**, Président du  
Tribunal ;

Mesdames **GALE MARIA** Epouse **DAJE**, **TUO ODANHAN**,  
Messieurs **N'GUESSAN BOBO JOAN CYRILLE**, **TRAZIE BI**  
**VANIE**, **DICOH BALAMINE**, **DAGO ISIDORE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KODJANE MARIE-LAURE** épouse  
**NANOU**, Greffier ;

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

**Dame AKPA AKM HELENE Epse ESSO**, née le 10/10/1939 à  
Dabou, de nationalité malienne, propriétaire immobilier,  
domiciliée à Abidjan, commune de Treichville, avenue 16 rue 22  
barrée, y demeurant, laquelle fait élection de domicile en sa  
propre demeure ;

**Demanderesse** , comparaisant ;

d'une part ;

Et

**Monsieur OGBUHI Charles**, majeur, de nationalité ivoirienne,  
locataire, chez la requérante à Abidjan, commune de Treichville,  
avenue 16 rue 22 barrée ;

**Défendeur** représenté par la **SCPA LES OSCARS**, Société  
d'Avocats ;

D'autre part ;

Enrôlée le 27 février 2019 pour l'audience publique du 07 mars  
2019, l'affaire a été appelée puis renvoyée aux 14, 21 et 28 mars  
2019 pour le défendeur ;

A cette date, la cause a été renvoyée au 04 avril 2019 pour le demandeur et au 11 avril 2019 pour le défendeur;

A l'audience du 11 avril 2019, la cause étant en état d'être jugée, le Tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 25 avril 2019;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs fins, moyens et prétentions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier en date du 26 février 2019, Madame AKPA Akm Hélène épouse ESSO, a assigné Monsieur OGBUHI Charles, à comparaître devant le tribunal de ce siège le 07 mars 2019 pour entendre :

- déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Valider le congé donné à Monsieur OGBUHI Charles le 13 juillet 2018 ;
- ordonner l'expulsion de Monsieur OGBUHI Charles du local qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- assortir la décision de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner les défendeurs aux dépens de l'instance;

Au soutien de son action, Madame APKA Akm Hélène expose qu'elle est propriétaire immobilier d'un local sis dans la commune de Treichville, avenue 16 rue 22 barrée qu'elle loue à Monsieur OGBUHI Charles ;

Elle ajoute qu'elle a donné congé à ce dernier le 13 juillet 2018 en vue de reprise des lieux pour réparation, Le délai étant arrivé à expiration depuis le 13 janvier 2019, Monsieur OGBUHI Charles se maintient sur les lieux contre son gré ;

Elle sollicite donc au regard des dispositions légales en vigueur, son expulsion ;

En réplique, Monsieur OGBUHI Charles déclare qu'il occupe les lieux depuis le 16 février 2005 et qu'il a acquis le droit au renouvellement du bail s'étant toujours acquitté de ses loyers ;

Il indique que le 31 août 2017, la bailleuse a informé les locataires de son intention d'augmenter les loyers en sus des augmentations qui avaient déjà eu lieu ;

Il a refusé cette augmentation en raison de la conjoncture économique qui ralentit ses activités commerciales ;

Il souligne que cette dernière n'a pas apprécié son refus et lui a fait servir en retour un exploit de congé le 13 juillet 2018 en prétextant de travaux de modification, de réhabilitation et d'embellissement de l'immeuble ; Il a contesté le congé par un exploit en date du 27 juillet 2018 ;

Le défendeur soutient que l'exploit de protestation a été régulièrement servi à Madame APKA Akm Hélène et que les griefs soulevés par celle-ci contre ledit exploit ne sont pas fondés ;

Il précise en effet, que la signification d'un exploit de congé ne constituant pas un acte d'exécution forcée, aucune disposition légale n'empêche qu'il soit servi à 18 heures 30 minutes ; Il relève en outre que les mentions faites dans l'exploit par d'huissier sont réputées vraies jusqu'à inscription de faux ;

Monsieur OGBUHI Charles poursuivant son argumentaire, argue de ce que les motifs invoqués par Madame APKA Akm Hélène ne constituent pas des motifs légitimes qui peuvent faire obstacle à son droit au renouvellement du bail parce que l'hypothèse prévue par la loi pour la reprise des lieux est celle de démolition et de reconstruction ;

Il relève que le contrat de bail liant les parties étant verbal n'a pas stipulé un terme ;

Il est réputé être à durée indéterminée de sorte qu'il n'était pas nécessaire pour lui d'accomplir les formalités requises par la loi pour se prévaloir d'un droit au renouvellement dudit bail ;

Il conclut que le congé servi n'est pas valable et donc que la demande en expulsion ne peut être que jugée que mal fondée et rejetée ;

Madame APKA Akm Hélène répond aux moyens développés par le défendeur en indiquant que ce dernier n'ayant jamais formulé de demande de renouvellement du bail comme le requiert l'article 124 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, il n'a pas acquis le droit au renouvellement du bail et ne peut donc se prévaloir de ce droit ;

La demanderesse conteste par ailleurs l'exploit de contestation de congé invoqué par Monsieur OGBUHI Charles en soutenant que non seulement il a été dressé pour les besoins de la cause, mais il comporte des irrégularités ;

Elle relève à cet effet que l'exploit a été servi au-delà de 18 heures et que la déclaration selon laquelle « *l'exploit a été servi à sa personne ainsi déclarée qui a reçu copie de mon exploit et n'a pas visé mes originaux* » est une déclaration mensongère dans la mesure où elle réside dans son village à Okpoyou dans le département de Dabou ; Elle n'a jamais reçu cet exploit de contestation ;

Elle soutient que ledit exploit ne doit en conséquence pas être pris en compte par le tribunal ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

Le défendeur a comparu et fait valoir ses moyens de défense ; Il sied dès lors de statuer contradictoirement ;

#### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la 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 CFA ou est indéterminée;*

- *en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs CFA.*  
» ;

En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient de statuer dès lors en premier ressort ;

#### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action a été introduite suivant les conditions de forme et de délai requises par la loi ; Il convient donc de la déclarer recevable ;

### **Au fond**

## Sur le bien-fondé de la demande en validation du congé et en expulsion

Madame APKA Akm Hélène sollicite la validation du congé donné à son locataire Monsieur OGBUHI Charles et son expulsion du local loué, au motif que le congé de six mois qu'elle lui a servi le 13 juillet 2018 est arrivé à expiration ;

Celui-ci s'oppose à sa demande en faisant valoir que le congé ne repose pas sur des motifs légitimes ;

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 entend mettre fin au contrat de 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 désire continuer le bail ;

En l'espèce, Madame APKA Akm Hélène a donné congé au défendeur suivant un exploit de congé en date du 13 juillet 2018 ;

Monsieur OGBUHI Charles s'est opposé à ce congé par un exploit de contestation du congé servi à la demanderesse le 27 juillet 2018 ;

Madame APKA Akm Hélène soutient que l'exploit de contestation n'est pas valable et doit être écarté des débats parce qu'il recèle d'irrégularités qui permettent de conclure qu'il a été dressé pour les besoins de la cause ;

Elle souligne en effet, que ledit exploit qui mentionne qu'il a été signifié à sa personne et qu'elle aurait refusé de le viser, ne lui a jamais été servi en réalité parce que, compte tenu de son âge avancé, elle ne réside pas à l'adresse où l'huissier instrumentaire du défendeur, Maître DIODAN KOUTOUAN Joséphine, prétend le lui avoir signifié, mais dans son village natal à Okpoyou dans le département de Dabou ;

Il convient de noter que l'exploit de contestation du congé donné constitue une pièce substantielle de la procédure de validité dudit congé ; Il importe dès lors, de lever toute équivoque pouvant laisser planer des doutes sur sa régularité ;

Or, en l'espèce, la régularité de l'exploit de contestation que Monsieur OGBUHI Charles dit avoir servi à Madame APKA Akm Hélène est sérieusement mise en cause par cette dernière ;

Il est indiqué dans ces conditions, de faire intervenir dans la cause tant l'huissier de justice, Maître DIODAN KOUTOUAN Joséphine qui a dressé l'exploit de contestation du congé et Monsieur KOTOKRY Jean représentant Madame APKA Akm Hélène à l'effet pour l'huissier de préciser la personne à laquelle l'acte a été signifié puisque cela ne ressort pas des mentions figurant sur ledit acte, et pour le second de dire si ledit exploit lui a été signifié ou non ;

Il sied par conséquent, avant-dire droit, d'inviter Madame APKA Akm Hélène à assigner en intervention forcée, Maître DIODAN KOUTOUAN Joséphine, huissier de justice et Monsieur KOTOKRY Jean avant toute décision sur le fond du litige ;

#### Sur les dépens

Le tribunal n'ayant pas vidé sa saisine, il y a lieu de réserver les dépens.

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Avant dire droit :

Invite Madame APKA Akm Hélène à assigner en intervention forcée Maître DIODAN KOUTOUAN Joséphine, huissier de justice et Monsieur KOTOKRY Jean ;

Renvoie la cause et les parties à cet effet à l'audience du 09 mai 2019;

Réserve les dépens.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.**

**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le **14 MAI 2019**  
REGISTRE A. J Vol. **45** F° **38**  
N° **192** Bord. **302/14**

**REÇU : GRATIS**

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

