

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DE REFERE

RG N° 2824/2018
DU 13/08/2018

Affaire

Monsieur BOAKYE Abraham
(maitre ASSAMOI Alain Lucien)

C/

Madame PAHOUA Tadith Clémence

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclarons l'action de monsieur BOAKYE
Williams Abraham recevable;

L'y disons cependant mal fondé ;

L'en déboutons ;

Mettons les dépens de l'instance à sa
charge ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 13 AOUT 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le treize Août 2018 ;

Nous, **Madame FIAN A. ROSINE MOTCHIAN**, vice-président,
délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce
d'Abidjan, statuant en matière de référé en notre Cabinet sis à Cocody les
Deux-Plateaux ;

Assisté de **Maître N'CHO PELAGIE ROSELINE**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 17 Juillet 2018, Monsieur BOAKYE
Williams Abraham, né le 01 Juillet 1971 à Abidjan, commerçant, de
nationalité Ghanéenne, demeurant à Treichville, 05 BP 1301 Abidjan 05,
lequel fait élection de domicile au cabinet de Maître Assamoi Alain
Lucien, a fait servir assignation à Madame PAHOUA Tadith Clémence,
commerçante, gérante de bar, de nationalité Ivoirienne, demeurant à
Marcory Remblai non loin de l'église Catholique Sainte Bernadette,
d'avoir à comparaître le mercredi 25 Juillet 2018, par devant le président
du tribunal de commerce de ce siège statuant en matière de référé pour
s'entendre :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Valider le congé à elle servi et ordonner subséquemment son expulsion ;

Au soutien de son action, il expose que, suivant contrat verbal de bail à
usage professionnel, il a mis un local à disposition de la défenderesse qui
y exploite un bar ;

Il ajoute que les lieux étant devenus vétustes et inadaptés à l'activité
susvisée il lui a servi congé, le temps d'y effectuer des travaux de
réfection ;

Il précise que malgré la mise demeure d'avoir à libérer les lieux dans un
délai de six mois à elle notifiée le 09/10/2017, conformément à l'article
127 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, elle y
demeure, retardant ainsi les travaux dont le devis est estimé à 483.000 F
CFA;

Madame Pahoua Tadith Clémence, assignée à sa personne n'a ni
comparu, ni conclu ;

SUR CE



EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La défenderesse a eu personnellement connaissance de la procédure ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur la recevabilité de l'action

L'action du demandeur respecte les conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Il convient de la recevoir ;

AU FOND

Sur la demande en expulsion pour congé

Le demandeur sollicite l'expulsion de madame PAHOUA Tadith Clémence des lieux loués au motif que le local qu'elle occupe est devenu vétuste et qu'il entend y réaliser des travaux de réfection;

Aux termes de l'article 127 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 :*

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 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 126. »

Il ressort de cette disposition que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant ou lorsqu'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire;

Dans ce cas, il doit justifier la nature et faire la description des travaux

projetés ;

En l'espèce, il est constant, comme provenant de pièces du dossier que les parties sont liés par un contrat de bail verbal à usage professionnel;

Il est également constant comme provenant des mêmes pièces, notamment l'exploit de congé du 09 octobre 2017, que le bailleur a manifesté son intention de s'opposer au renouvellement du bail au motif qu'il entend effectuer des travaux de réfection du local occupé par la défenderesse ;

Pour justifier l'état de vétusté dont il se prévaut, il produit au dossier des photographies en date des 15 juillet 2016, 10 aout 2017 et 11 aout 2017 qui représentent un endroit effectivement vétuste;

Toutefois, il ne ressort pas de l'analyse desdites photographies, qu'elles représentent le local occupé par la défenderesse;

En outre, elles ne justifient pas la nature des travaux projetés et n'en font pas la description, comme l'exigent l'article 127 de l'acte uniforme sus évoqué;

Il s'en induit que les conditions prévues par ledit article n'étant pas réunies, il y a lieu de déclarer monsieur BOAKYE Williams Abraham mal fondé en sa demande et de la rejeter ;

Sur les dépens

Monsieur BOAKYE Williams Abraham succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par décision contradictoire, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Déclarons l'action de monsieur BOAKYE Williams Abraham recevable;

L'y disons cependant mal fondé ;

L'en déboutons ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge ;

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

00282751

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 05 OCT 2018
REGISTRE A.E.J Vol... F°...
N°... Bord...
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

  18 900
3