

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2879/2019

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

AFFAIRE

Monsieur DIARRASSOUBA Djibril

Contre

**Madame FOUABI Edwige
Philomène Bahalé**

(Me BINATE BOUAKE)

DECISION

CONTRADICTOIRE

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons Monsieur DIARRASSOUBA Djibril recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Ordonnons l'expulsion de Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge ;

AUDIENCE PUBLIQUE DU 13 SEPTEMBRE 2019

L'an deux mil dix-neuf ;
Et le treize Septembre ;

Nous, TRAORE BAKARY, Vice-Président délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé ;

Assisté de Maître N'CHO PELAGIE ROSELINE épouse OURAGA, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur entre :

Monsieur DIARRASSOUBA Djibril, né le 06 Juillet 1980 à Abidjan Marcory, de nationalité Ivoirienne, agent commercial, domicilié à Abidjan Cocody Angré Les Oscars, 30 BP 350 Abidjan 30 ;

Demandeur d'une part ;

Et

Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé, née le 13 Novembre 1968 à Abidjan Treichville, de nationalité Ivoirienne, chirurgien-dentiste, locataire de la villa sise à Abidjan Cocody II Plateaux Les Perles 1, Rue 1, Villa 32, Tel : 07 49 43 40/40 31 28 00 ;

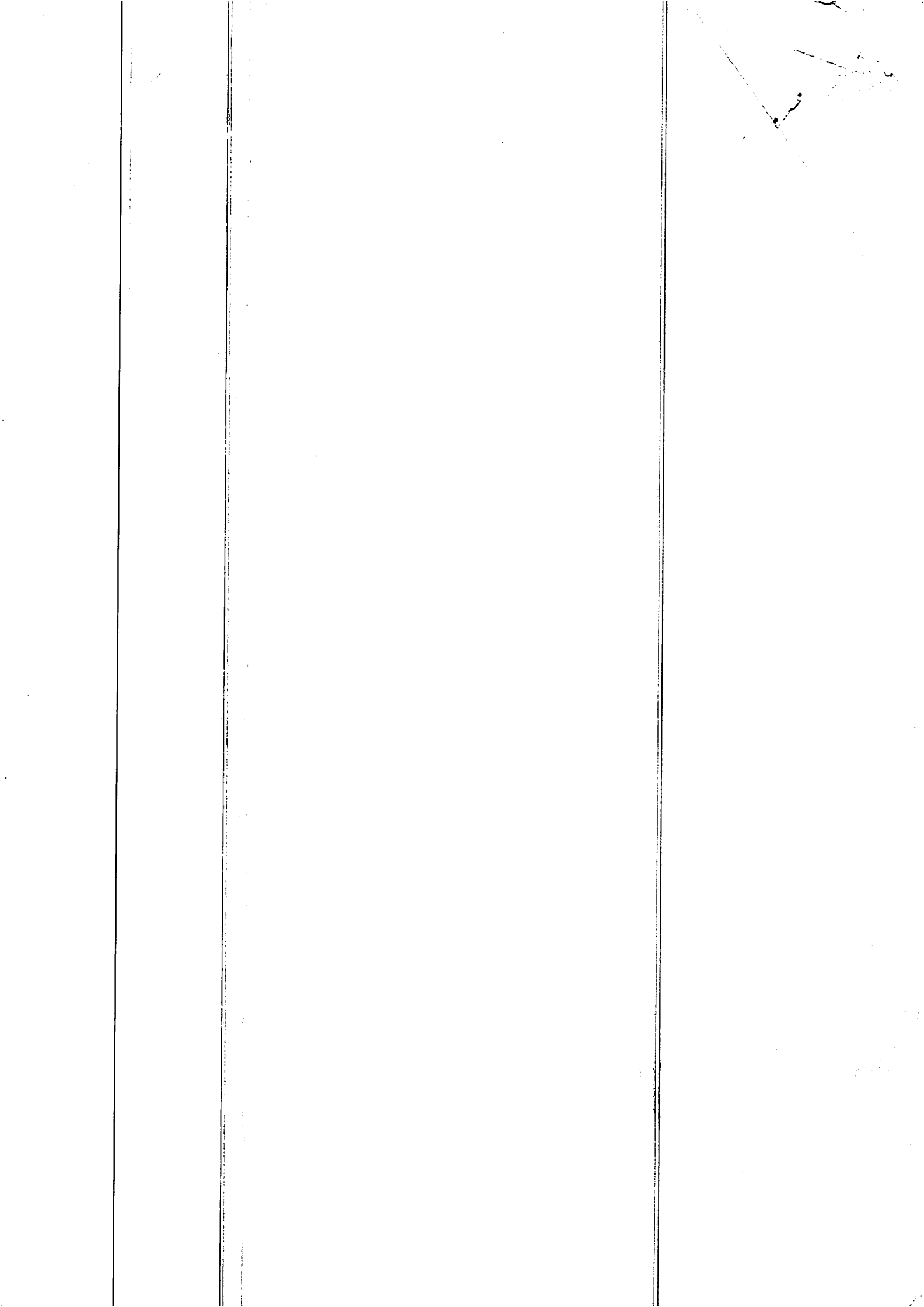
Laquelle a pour conseil, le Cabinet de Maître BINATE BOUAKE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Abidjan-Treichville Arras 4, Immeuble BICICI Arras, 1^{er} étage, porte 1, 05 BP 2240 Abidjan 05, Téléphone: 21 24 92 13/ Fax : 21 24 50 51;

Défenderesse d'autre part ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 24 Juillet 2017 de Maître YAVO Iba Marie Rose épouse TAHE, Huissier de Justice à Lakota, Monsieur DIARRASSOUBA Djibril a servi assignation à Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé d'avoir à comparaître par devant le Président du Tribunal de





Commerce d'Abidjan le 29 Juillet 2019 aux fins d'entendre :
-Constater que le contrat de bail le liant à la défenderesse est arrivé à échéance depuis le 09 Avril 2019 et n'a pas été renouvelé ;
-Ordonner en conséquence l'expulsion de Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé du local qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Au soutien de son action, Monsieur DIARRASSOUBA Djibril expose qu'il a consenti un bail à usage professionnel à Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé portant sur un local sis à Abidjan Cocody II Plateaux Les Perles 1, Rue 1, lot n°32, pour une durée d'un an, allant du 09 Avril 2018 au 08 Avril 2019 ;

Il ajoute que lors des fortes pluies de l'année dernière, lui et ses frères qui habitent la zone de la Riviera Palmeraie, ont subi de graves inondations qui leur ont causé de sérieux préjudices ;

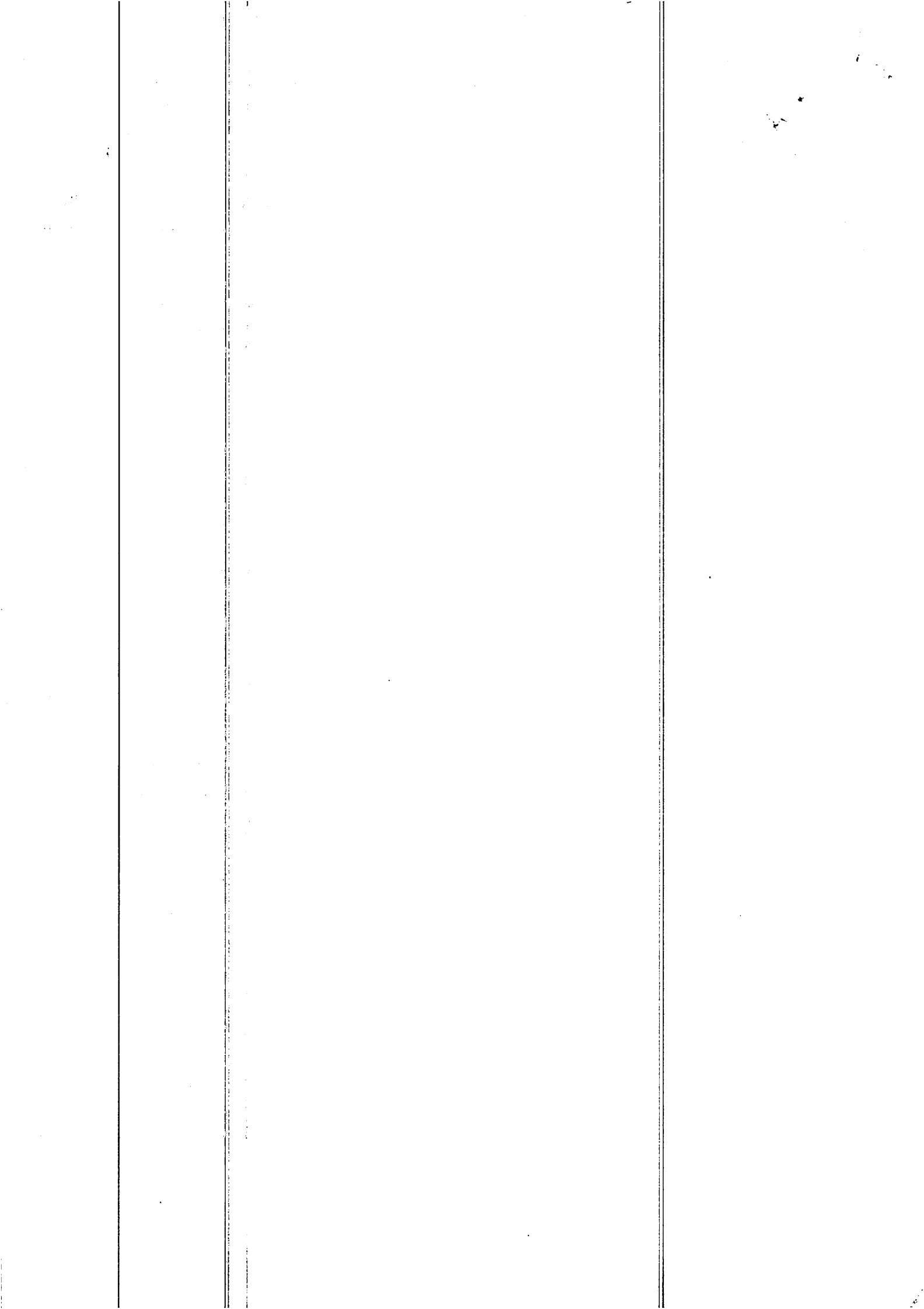
Il indique que face à cette situation, ils ont décidé de récupérer la maison familiale donnée à bail à la défenderesse afin de l'habiter eux-mêmes ;

Il fait noter qu'ainsi, le 09 Octobre 2018, il a adressé à la défenderesse, par voie d'huissier, un courrier portant non renouvellement du bail ;

Il précise que la défenderesse n'ayant donné aucune suite, ni élevé la moindre protestation à l'encontre du courrier susvisé, le 12 Mars 2019, il lui a adressé contre décharge, un autre courrier portant rappel de non renouvellement du bail ;

Il fait observer que toutefois, compte-tenu de l'année scolaire en cours, Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé a sollicité et obtenu de lui un délai jusqu'aux vacances scolaires, soit au plus tard fin Juin 2019, pour libérer les lieux ;

Il fait remarquer qu'en dépit de ce délai raisonnable qui lui a été accordé et du courrier en date du 10 Juillet 2019 lui rappelant l'arrivée du terme du délai supplémentaire qu'elle a sollicité, Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé continue de se maintenir dans les locaux loués ;



Il déclare que le maintien de la défenderesse dans les lieux loués constitue une occupation de fait ;

Aussi, sollicite-t-il son expulsion des lieux qu'elle occupe ;

En réplique, Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé déclare que dès la signature du contrat, elle a spécifié que le local était destiné à l'installation d'une garderie d'enfants ;

Elle ajoute que quelques temps après l'entrée en jouissance des lieux, soit le 09 Octobre 2018, elle a eu la désagréable surprise de recevoir notification d'un courrier de non renouvellement du bail à l'échéance ;

Elle indique qu'une telle démarche lui porte préjudice, car elle a aménagé les locaux pour les adapter à leur destination et qu'une telle activité ne peut être rentabilisée qu'au bout d'une période minimum de trois ans ;

Elle sollicite un délai raisonnable pour organiser son départ des lieux loués ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé a conclu ;
Il convient de statuer par décision contradictoire ;

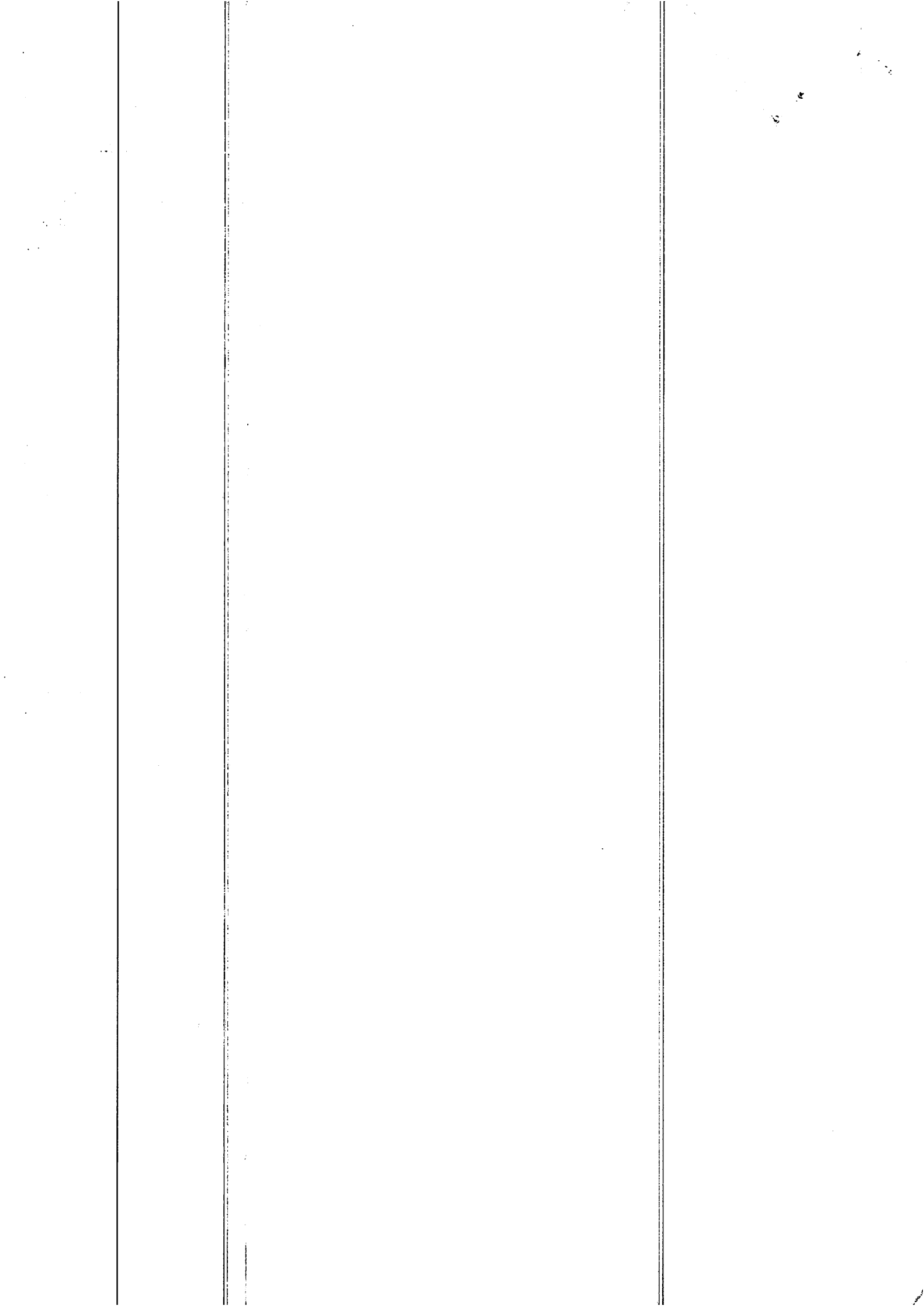
Sur la recevabilité de l'action

L'action de Monsieur DIARRASSOUBA Djibril a été introduite selon les forme et délai prescrits par la loi ;
Il y a lieu de la déclarer recevable ;

AU FOND

Sur la demande en expulsion du locataire

Il est constant comme résultant des pièces produites, que Monsieur DIARRASSOUBA Djibril est lié à Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé par un contrat de bail professionnel à durée déterminée d'un (01) an, allant du 09 Avril 2018 au 08 Avril 2019 ;



Aux termes de l'article 124 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « *Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail.*

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail... » ;

Selon l'article 123 alinéa 1 de l'acte uniforme susvisé, « *Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci pendant une durée minimale de deux ans » ;*

En l'espèce, Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé n'a aucun droit au renouvellement du bail, car le contrat de bail qui la lie à Monsieur DIARRASSOUBA Djibril est d'une durée déterminée d'un (01) an ;

En outre, elle reconnaît que Monsieur DIARRASSOUBA Djibril lui a adressé deux courriers en date des 09 Octobre 2018 et 12 Mars 2019 pour l'informer du non renouvellement de son bail ;

Le bail liant les parties étant arrivé à expiration depuis le 08 Avril 2018, il y a lieu d'ordonner l'expulsion de Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé des lieux loués ;

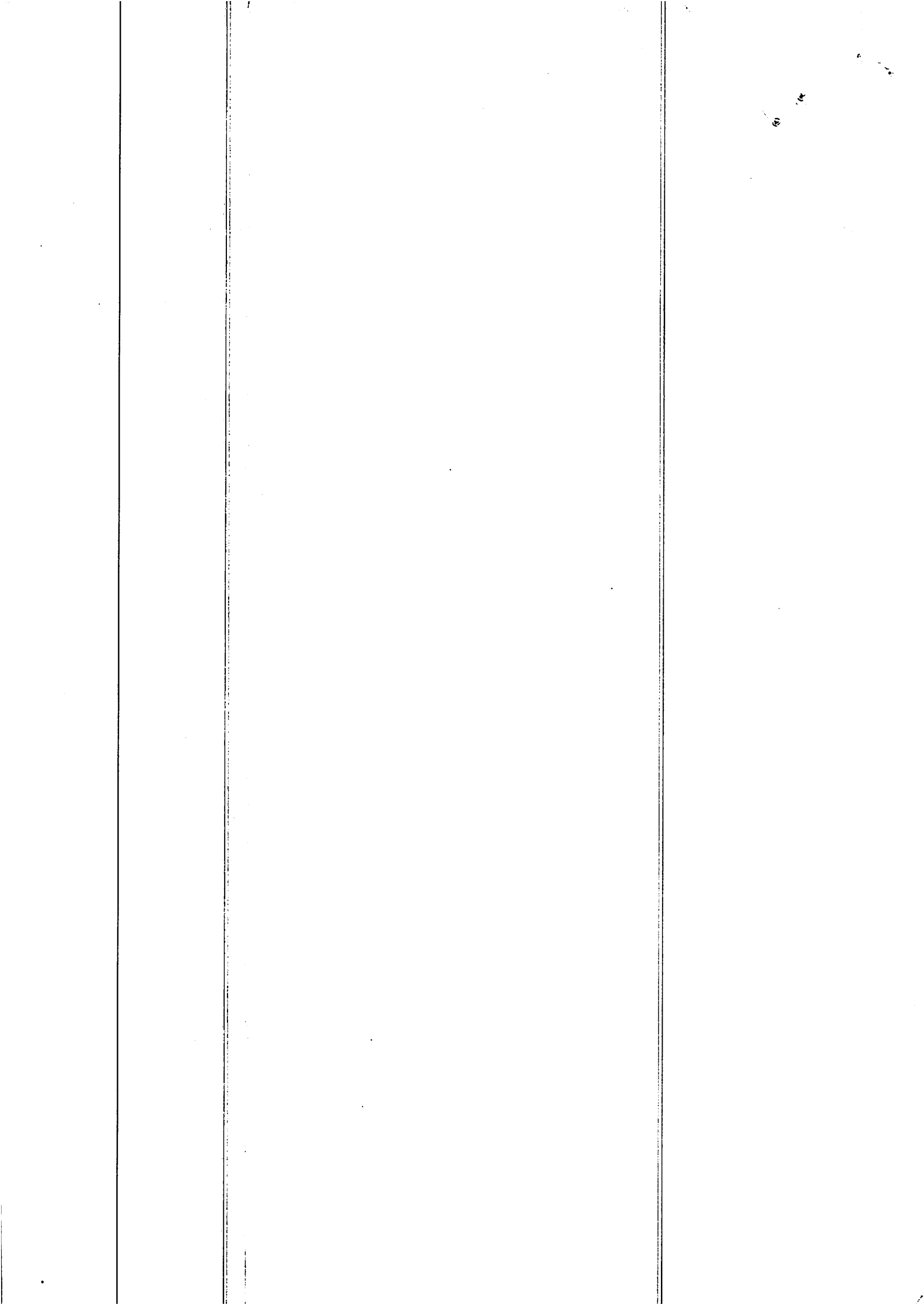
Sur les dépens

Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé succombe ;
Il sied de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;



Déclarons Monsieur DIARRASSOUBA Djibril recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Ordonnons l'expulsion de Madame FOUABI Edwige Philomène Bahalé des lieux qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à sa charge ;

Et avons signé avec le Greffier. /.



N° RG: 0339767

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

L. 30 SEPT 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 72
N° 7504 Bord. 5501 69

REÇU : Dix huit mille francs

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





U.P. 18 000 000
ENREGISTRÉ AU BUREAU
LE 10 JAN 1912
RÉGISTRÉ AU BUREAU
LE 10 JAN 1912
RÉGISTRÉ AU BUREAU
LE 10 JAN 1912
RÉGISTRÉ AU BUREAU
LE 10 JAN 1912

