

30  
NE

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0348/2018

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE DU  
11/04/2018

MONSIEUR YANGNI N'DA  
PIERRE CLAVER  
(CABINET OCTAVE MARIE  
DABLE)

Contre

SOCIETE AMENAGEMENT  
DECORATION COMMERCE  
INTERNATIONAL  
DITE CAD-CI  
(BINATE BOUAKE)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable la demande de  
monsieur YANGNI N'da Pierre  
Claver ;

L'y dit partiellement fondé ;

Constate la déchéance de la  
société CONSTRUCTION  
AMENAGEMENT DECORATION  
COMMERCE INTERNATIONAL  
dite CAD-CI de son droit au  
renouvellement de son bail ;

Prononce son expulsion des lieux  
qu'elle occupe tant de sa personne  
de ses biens que tous occupants  
de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de  
la présente décision nonobstant  
toute voies de recours ;

Condamne la société défenderesse  
aux entiers dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 Avril 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience  
publique ordinaire du 11 Avril 2018 tenue au siège dudit  
Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame AMON AFFOUA PAULINE épouse N'DRI,  
Président;**

**Monsieur KOKOGNY SEKA VICTORIEN, messieurs  
BERET DOSSA ADONIS, KOUAKOU KOUADJO  
LAMBERT et SAKO KARAMOKO, Assesseurs ;**

Avec l'assistance de **Maître BAH Stéphanie**, Greffier;

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

**MONSIEUR YANGNI N'DA PIERRE CLAVER**, né le  
16/12/1936 à Grand Bassam, Administrateur des services  
financiers à la retraite et propriétaire immobilier, de  
nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan-Bietry, 04 BP  
646 Abidjan 04, téléphone 21 248 948 ;

Lequel a élu domicile au cabinet OCTAVE MARIE DABLE,  
Avocat près la cour d'appel d'Abidjan y demeurant Abidjan  
plateau immeuble KALDJI, 18 BP 2772 Abidjan 18, téléphone  
20 226 284 ;

Demandeur ;  
d'une part,

Et

**LA SOCIETE CONSTRUCTION AMENAGEMENT  
DECORATION COMMERCE INTERNATIONAL DITE  
CAD-CI**, société à responsabilité limitée, dont le siège social  
est sis à Abidjan Cocody, les deux plateaux vallons, rue j79, 06  
BP 6119 Abidjan 06, téléphone 22 41 39 16 ; prise en la  
personne de son représentant légal, madame CAMARA  
MARIE, sa gérante ; ayant pour conseil le cabinet BINATE  
BOUAKE, Avocat près la cour d'appel d'Abidjan y demeurant



30518  
Gamm. babk

Abidjan plateau, téléphone 21 24 92 13 ;

Défenderesse;  
d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 07/02/2018, l'affaire a été appelée ; constate la non conciliation des parties ;  
Une mise en état a été ordonnée et confiée au Juge KOKOGNY SEKA VICTORIEN et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 14/03/2018;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 307/2018;

A l'audience du 14/03/2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 11/04/2018;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;  
Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;  
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par exploit en date du 23 janvier 2018, monsieur YANGNI N'da Pierre Claver, pour lequel domicile est élu en l'Etude de Maître Octave Marie DABLE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, son conseil, a assigné la Société CONSTRUCTION AMENAGEMENT DECORATION COMMERCE INTERNATIONAL dite « CAD-CI », ayant pour conseil, Maître BINATE BOUAKE, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, d'avoir à comparaître le mercredi 07 février 2018 par devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, aux fins de voir constater qu'elle est déchue de son droit au renouvellement au bail , ordonner en conséquence, son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ; ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir et la condamner aux entiers dépens de l'instance ;

A l'appui de son action, monsieur YANGNI N'da Pierre Claver explique par le biais de son conseil, que le 21 septembre 2011, il a donné à bail à usage commercial avec effet le 1<sup>er</sup> octobre 2011, à la société dénommée CONSTRUCTION AMENAGEMENT DECORATION COMMERCE INTERNATIONAL dite CAD-CI, sa villa sis à Abidjan –Cocody les II Plateaux Vallons formant le lot n°1531 du Titre foncier N°23828 de la circonscription foncière de Bingerville moyennant un loyer mensuel de quatre cent cinquante mille (450.000) francs CFA ;

Lequel bail a été conclu pour une durée de deux années ;

Il indique que la bailleuse payant irrégulièrement le loyer, il lui a servi plusieurs mises en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Il ajoute que même les chèques qui lui ont été remis par la défenderesse en paiement des loyers échus et impayés sont revenus impayés ; de sorte que faute de solliciter le renouvellement de son contrat de bail dans le délai fixé par l'article 123 de l'Acte Uniforme relatif au Droit commercial Général, il lui a servi un congé par exploit en date du 19 décembre 2014 ;

Il fait remarquer que son conseil qui a reçu mandat spécial de sa part, a procédé en vain, plusieurs fois, à une tentative de règlement amiable ;

Il estime qu'en application de l'article 124 de l'Acte Uniforme visé ci-dessus qu'il cite, la défenderesse qui n'a point formulé le renouvellement du bail liant les parties dans le délai qui lui était imparti, est déchue de son droit au renouvellement qui a expiré depuis le 30 septembre 2013 ;

Il note également qu'elle n'a pas protesté au congé qui lui a été servi ;

Pour ces motifs, il sollicite du Tribunal constater la déchéance du droit au renouvellement du bail de la société dite CAD-CI ; dire qu'elle se maintient dans les lieux loués sans droit ni titre et ordonner son expulsion desdits lieux tant de sa personne que de ses biens que de tous occupants de son chef ; puis ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir

nonobstant toutes voies de recours ;

En réplique, la société défenderesse fait observer par le canal de son conseil que depuis l'exploit de congé en date du 19 décembre 2014, le bail s'est renouvelé tacitement ; si bien qu'elle est demeurée dans lieux loués en payant convenablement le loyer de sorte qu'à ce jour elle n'est redevable d'aucune somme au titre des loyers ;

Aussi, elle fait valoir qu'en toute logique, l'exploit de congé servi depuis 2014, ne peut valablement servir de fondement à une assignation en validation de congé en 2018 soit plus de quatre années plus tard, la dernière échéance du contrat de bail expirant fin septembre 2018 ;

Pour ces raisons, elle sollicite son maintien dans les lieux loués jusqu'à cette date ;

Résistant aux répliques de la société CAD-CI, le demandeur, reprenant ses précédents moyens et prétentions, précise toutefois que la défenderesse n'ayant pas renouvelé son droit au bail et ayant demeurée dans ses locaux sans titre ni droit, les loyers payés constituent des indemnités d'occupation qui ne peuvent être considérés comme des loyers normaux issus d'une reconduction tacite du contrat de bail ;

Elle réitère, par conséquent, sa demande ;

## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

Toutes les parties ayant fait valoir leurs prétentions

Il convient de rendre un jugement contradictoire ;

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

Aux termes de l'article 10 de la loi organique n° 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 (25.000.000) de francs CFA ou est indéterminé ;*

*-En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA» ;*

En l'espèce, le demandeur sollicité du tribunal ordonner l'expulsion de la société Construction Aménagement Décoration Commerce International dite CAD-Cides locaux donnés à bail, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef avec exécution provisoire ;

Le taux du litige étant indéterminé ;

Il convient de statuer en premier ressort ;

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

L'action de monsieur YANGNI N'da Pierre Claver a été initiée dans les conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Il y a lieu de la recevoir ;

#### **AU FOND**

#### **SUR LE BIEN FONDE DE LA DEMANDE DE MONSIEUR YANGNI N'DA PIERRE CLAVER : L'EXPULSION DU PRENEUR**

Monsieur YANGNI N'da Pierre Claver sollicite l'expulsion de la société CONSTRUCTION AMENAGEMENT DECORATION COMMERCE INTERNATIONAL dite CAD-CI des lieux qu'elle occupe parce que celle-ci n'a pas fait valoir son droit au renouvellement au bail de son contrat de bail dans les délais prescrits à l'article 124 de L'Acte

**Uniforme relatif au Droit Commercial Général ;**

**La société défenderesse estime pour sa part qu'il ya eu renouvellement tacite de son contrat de bail parce qu'elle a continué de payer régulièrement les loyers au bailleur ; de sorte que l'exploit de congé servi le 19 décembre 2014 par son bailleur ne peut fonder une action en expulsion en 2018 ; surtout que son bail vient à expiration fin septembre 2018**

***Aux termes de l'article 124 de l'Acte Uniforme relatif au 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 (3) 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.***

***Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail, est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail » ;***

**Il résulte des dispositions de cet article que le locataire d'un bail à durée déterminée, doit formuler une demande de renouvellement de son bail même s'il s'est maintenu dans les lieux après l'expiration du bail et que le bailleur a implicitement accepté la poursuite des relations contractuelles avec lui en recevant sans réserve les loyers ;**

**C'est donc à juste titre que la société défenderesse ayant manqué à cette obligation de demander le renouvellement de son bail au plus tard trois mois avant la date d'expiration de son bail, son bailleur, monsieur YAGNI N'da Pierre Claver, sollicite la constatation de la déchéance de son droit au renouvellement du bail après l'expiration du terme dudit bail et son expulsion des lieux loués tant de sa personne de ses biens que tous occupants de son chef ;**

**Monsieur YAGNI N'da Pierre Claver est en conséquence, bien fondé en sa demande ;**

**Il convient de constater que la société CAD-CI est déchue de son droit au renouvellement de son contrat de bail, que ledit bail est arrivé à expiration depuis le 30 septembre 2013 ; alors qu'elle se maintient dans les lieux ;**

**Il sied, par conséquent, d'ordonner l'expulsion de la société CAD-CI des lieux qu'elle occupe tant de sa personne de ses biens que de tous occupants de son chef ;**

### **SUR L'EXECUTION PROVISOIRE**

**Monsieur YANGNI N'da Pierre Claver sollicite l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;**

**Il justifie qu'il y a extrême urgence à récupérer les lieux loués dans lesquels se maintient la défenderesse alors qu'elle est une occupante sans droit ni titre ;**

**IL convient de faire droit à sa demande ;**

### **Sur les dépens**

**La défenderesse succombant à l'instance ;**

**Il y a lieu de la condamner aux dépens ;**

### **PAR CES MOTIFS**

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

**Déclare recevable la demande de monsieur YANGNI N'da Pierre Claver ;**

**L'y dit partiellement fondé ;**

**Constata la déchéance de la société CONSTRUCTION AMENAGEMENT DECORATION COMMERCE INTERNATIONAL dite CAD-CI de son droit au renouvellement de son bail ;**

**Prononce son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa**

personne de ses biens que tous occupants de son chef ;  
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision  
nonobstant toute voies de recours ;  
Condamne la société défenderesse aux entiers dépens de  
l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

1100 28 07 05

C.F.: 8.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le 1.0 MAI 2018  
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 39  
N° 807 Bord 270 64  
**REÇU : Dix huit mille francs**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre