

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°4412/2017

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE DU  
11/04/2018

KONE MOUSSA  
(KIGNAMAN SORO)

Contre

LA SOCIETE INSTITUT  
AMERITECH  
(CABINET EMERITUS)

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Vu le jugement avant dire droit RG  
N°4412/2017 du 14 février 2018 ;

Dit monsieur KONE MOUSSA  
partiellement fondé ;

Ordonne l'expulsion de l'Institut  
Ameritech du local loué ;

Déboute le demandeur du surplus de  
ses prétentions ;

Dit que l'Institut Ameritech a droit à  
une indemnité d'éviction ;

Avant dire droit ;

Nomme monsieur YAO KOFFI NOEL,  
Expert-comptable agréé, Téléphone :  
21 75 70 50 à 54 pour déterminer le  
montant de l'indemnité d'éviction due ;

Lui impartit un délai de trois (03)  
semaines pour le dépôt de son rapport ;

Dit que l'Institut Ameritech fera  
l'avance des frais de l'expertise ;

Dit que ladite expertise se déroulera  
sous la supervision de monsieur  
KACOU BREDOU MOU FLORENT,  
Vice-Président du Tribunal de ce siège ;

Renvoie la cause et les parties à  
l'audience du 09 mai 2018 à cet effet ;

Réserve les dépens.

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 :

**KONE MOUSSA**, né le 27 Mars 1962 à Abidjan, cadre supérieur  
en Finances et en Administration, de nationalité Ivoirienne,  
demeurant à Abidjan, commune de Cocody, deux plateaux, 28 BP  
362 CIDEX 1 Abidjan 28, Côte d'Ivoire ; pour qui domicile est élu  
au cabinet KIGNAMAN SORO, Avocats près la Cour d'Appel  
d'Abidjan, y demeurant Abidjan, commune de Cocody, quartier  
Danga, Avenue de l'Entente, rue des Jasmin, 01 BP 640 Abidjan  
01, téléphone 22 44 64 53 ;

Demandeur ;  
d'une part,

Et

**LA SOCIETE DENOMMEE INSTITUT AMERITECH**, 06  
BP 2282 Abidjan 06, dont le siège social est sis à Abidjan  
commune de Cocody, lot N° 3376, îlot 266 du lotissement de deux  
plateaux 7<sup>ème</sup> tranche, prise en la personne de son représentant  
légal, madame GRAY DEBORAH, Directrice Générale, laquelle a  
élu domicile au cabinet EMERITUS, Avocats près la Cour d'Appel  
d'Abidjan y demeurant commune de Cocody, quartier deux  
plateaux vallon, rue Clairefontaine, villa N° 16, téléphone 22 41 70  
11, fax 22 41 74 03 ;

Défenderesse;  
d'autre part,

161118 av Kignaman

Enrôlée pour l'audience du 20/12/2017, l'affaire a été appelée ;  
Une décision avant dire droit rendue le 14/02/2018, a invité le demandeur à produire au dossier la traduction en français de tous ses documents rédigés en langue étrangère et a renvoyé les parties à l'audience publique du 11/04/2018 à cet effet ;

Advenu cette date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu le jugement avant dire droit RG N°4412/2017 du 14 février 2018 ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

En la présente cause, le tribunal a, par jugement avant dire droit RG N°4412/2017 du 14 février 2018, rejeté les fins de non-recevoir soulevées par l'Institut Ameritech, déclaré recevables l'action de monsieur Koné Moussa et la demande reconventionnelle de l'Institut Ameritech, invité le demandeur à produire au dossier la traduction en français de tous ses documents rédigés en langue étrangère, renvoyé la cause et les parties à l'audience du 28 février 2018 à cet effet puis réservé les dépens ;

En exécution de cette instruction, le demandeur a produit les documents traduits au dossier ;

### **SUR CE**

#### **AU FOND**

#### **Sur la demande principale en expulsion**

Monsieur KONE MOUSSA sollicite l'expulsion de l'Institut Ameritech du local donné à bail sur la base du congé qu'il lui a servi le 11 novembre 2015 ;

Il est constant comme résultant des pièces du dossier que les parties ont initialement conclu un contrat de bail à durée

déterminée de deux (02) ans allant du 1<sup>er</sup> mars 2005 au 29 avril 2007;

A l'expiration dudit contrat, elles ont verbalement conclu une autre convention dont la durée n'est pas indiquée ;

Il suit que le contrat initial s'est mué en contrat de bail à durée indéterminée ;

Or, 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 dans le cas d'un bail à durée indéterminée, la partie qui veut le résilier doit notifier sa volonté 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 entend le faire ;

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, il ressort que Monsieur KONE MOUSSA, désirant récupérer le local donné à bail, a, par exploit du 11 novembre 2015, notifié à l'Institut Ameritech, son locataire, un congé de 15 mois expirant le 28 février 2017 à l'effet de libérer les lieux loués;

En outre, il est constant comme provenant de ces mêmes pièces que l'Institut Ameritech a contesté ce congé le 1<sup>er</sup> février 2017 avant son terme prévu au 28 février 2017 ;

Il s'ensuit que la défenderesse a respecté le texte susvisé par la notification au bailleur de sa protestation à congé dans le délai de quinze(15) mois convenu;

En outre, l'article 127 de l'acte uniforme précité dispose: *«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 objets 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 ci-dessus» ;*

En l'espèce, de l'analyse des pièces du dossier, il ressort que le demandeur a produit une maquette des constructions envisagées sur le terrain litigieux avec la nature et la description des travaux projetés;

Le tribunal constate d'une part que les locaux à construire ont une destination différente de ceux, objet du bail et d'autre part le bailleur ne fait aucune offre de location au preneur dans les nouveaux locaux à construire;

Il en résulte que le congé querellé viole les dispositions de l'article 127 dernier alinéa de l'acte uniforme sus visé ;

Toutefois, il est de jurisprudence constante que la notification d'un congé au locataire équivaut à un refus de renouvellement du bail à durée indéterminée de la part du bailleur et traduit donc la volonté de ce dernier de ne plus demeurer dans les liens contractuels avec le preneur ;

Il convient dès lors d'ordonner l'expulsion de l'Institut Ameritech des locaux loués ;

### **Sur la demande en paiement de dommages et intérêts**

Le demandeur sollicite la condamnation du preneur à lui payer des dommages et intérêts dont 25.000.000 FCFA pour le préjudice matériel et 25.000.000 FCFA pour le préjudice moral aux motifs que celui-ci a accepté le congé à lui notifié avant de le contester par la suite ;

L'expulsion de la défenderesse des locaux ayant été ordonné, cette demande est désormais sans objet de sorte qu'il convient de la rejeter ;

### **Sur la demande reconventionnelle en paiement d'indemnité d'éviction**

La défenderesse sollicite la condamnation du bailleur à lui payer en cas d'expulsion la somme de 150.000.000 FCFA en ce que les motifs du congé sont inexacts et fallacieux ;

Il a été susjugé que la volonté du bailleur d'expulser le preneur viole les dispositions de l'article 127 in fine de l'Acte Uniforme précité ;

Or, une telle violation ouvre droit au paiement d'une indemnité d'éviction au profit du preneur ;

Il sied dès de dire que l'Institut Ameritech a droit à une indemnité d'éviction;

Le Tribunal constate que le montant de 150.000.000 FCFA réclamé n'est accompagné d'aucun élément d'appréciation ;

il y a lieu de nommer un expert-comptable à l'effet de déterminer l'indemnité d'éviction et dire que l'Institut Ameritech fera l'avance des frais conformément à l'article 67 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

### **Sur les dépens**

L'instance n'étant pas encore achevée ; il y a lieu de réserver les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;

Vu le jugement avant dire droit RG N°4412/2017 du 14 février 2018 ;

Dit monsieur KONE MOUSSA partiellement fondé ;

Ordonne l'expulsion de l'Institut Ameritech du local loué ;

Déboute le demandeur du surplus de ses prétentions ;

Dit que l'Institut Ameritech a droit à une indemnité d'éviction ;

Avant dire droit ;

Nomme monsieur YAO KOFFI NOEL, Expert-comptable agréé, Téléphone : 21 75 70 50 à 54 pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction due;

Lui impartit un délai de trois (03) semaines pour le dépôt de son rapport ;

Dit que l'Institut Ameritech fera l'avance des frais de l'expertise ;

Dit que ladite expertise se déroulera sous la supervision de monsieur KACOU BREDOUMOU FLORENT, Vice-Président du Tribunal de ce siège ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 09 mai 2018 à cet effet ;

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 ..... 22 JUN 2018 .....  
REGISTRE A.J. - Vol..... F°.....  
N° ..... Bord.....  
REÇU: GRATIS  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre

