

30000
MIS

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 31 OCTOBRE 2018

COUR D'APPEL D'ABIDJAN
TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 31 Octobre 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

RG N° 2537/2018

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE
Du 31/10/2018

Madame N'GUESSAN ABOUT OLGA, Messieurs DOUKA CHRISTOPHE, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, N'GUESSAN EUGENE, Assesseurs ;

Affaire :

1-Madame N'ZI AHOU
DENISE

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN,**
Greffier;

2-KOUADIO AMANA

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

3-KOUADIO N'GUESSAN
MARIE

1-Madame N'ZI AHOU DENISE, née le 09/10/1952 à Treichville, de nationalité ivoirienne, Entrepreneur, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

4-KOUADIO AHOU
EUGENIE

2-KOUADIO AMANA, née le 27/10/1954 à Treichville, de nationalité ivoirienne, Agent de bureau à la retraite, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

5-KOUADIO N'ZI GUY

3-KOUADIO N'GUESSAN MARIE, née le 10/12/1956 à Treichville, de nationalité ivoirienne, Ménagère, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

6-KOUADIO AKISSI
SUZANNE

4-KOUADIO AHOU EUGENIE, née le 08/04/1956 à Treichville, de nationalité ivoirienne, Ménagère, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

7-N'ZI AHOU

5-KOUADIO N'ZI GUY, né le 12/06/1958 à Treichville, de nationalité ivoirienne, Chauffeur, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

8-LAMBRTINE ADJOUA
KOUADIO

6-KOUADIO AKISSI SUZANNE, née le 25/04/1960 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Entrepreneur, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

9-N'ZI KONAN BLE
FERDINAND

7-N'ZI AHOU, née le 03/06/1962 à Agboville, de nationalité ivoirienne, Enseignante, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

10-N'ZI KOUADIO
VIRGINIE

8-LAMBRTINE ADJOUA KOUADIO, née le 16/09/1963 à Agboville, de nationalité ivoirienne, Enseignante, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

11-KOUADIO N'ZI ARMAND

12-N'ZI COLOMBE

TOUS AYANTS DROIT DE
FEU N'ZI KOUADIO

(Maître YAO KOFFI MARIUS)

C/

1-Monsieur DIM EMEKA

9-N'ZI KONAN BLE FERDINAND, né le 29/08/1966 à Adjamé, de nationalité ivoirienne, Gérante de société, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

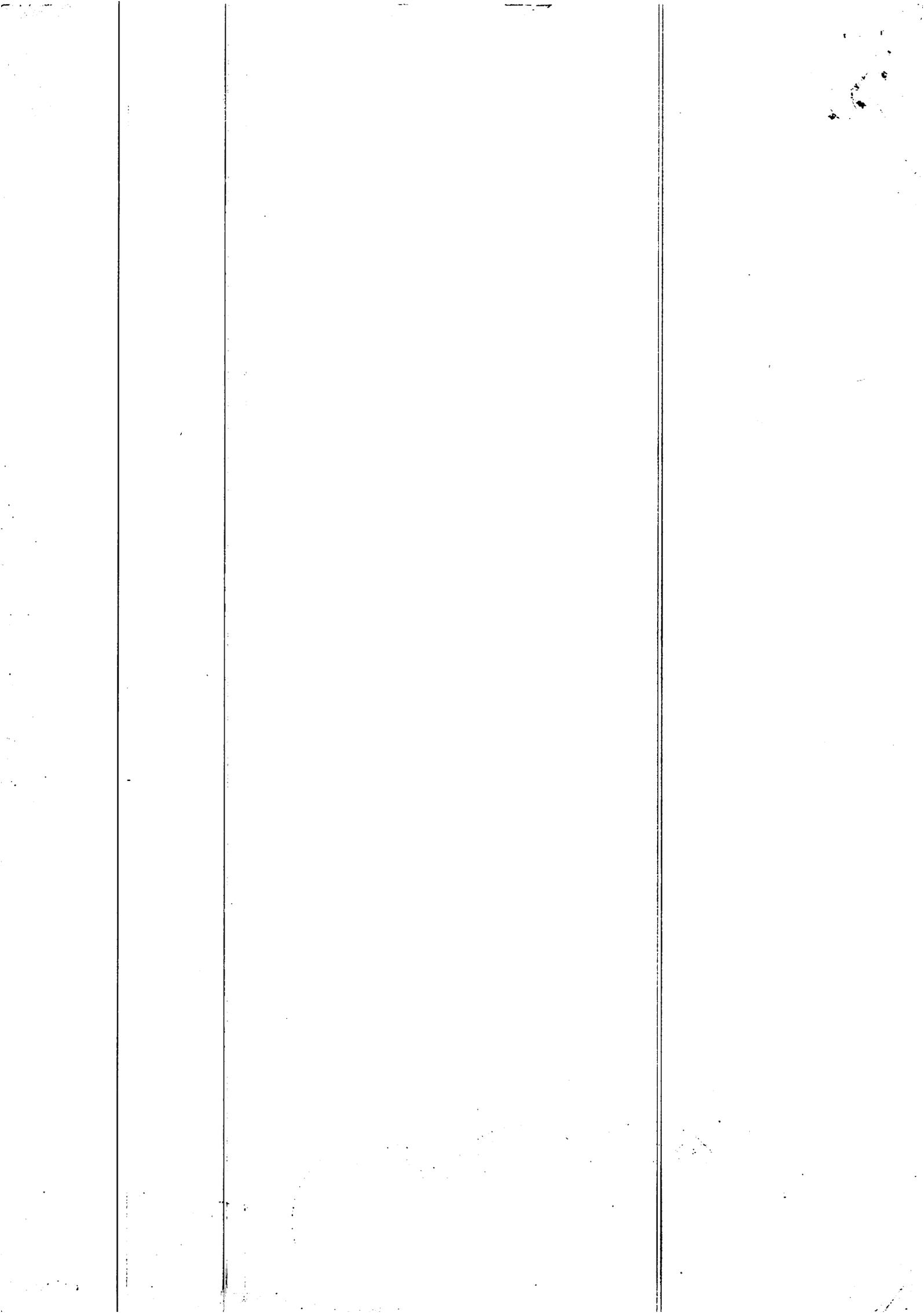
2-Monsieur JOHNSON
HONH MPAL

10-N'ZI KOUADIO VIRGINIE, née le 29/08/1966 à Abidjan, de nationalité ivoirienne, Résidente en France;



095219
62
61619
MIS
MIS
MIS

GT



**3-Monsieur ABRI
PHILIPPE**

**4-Monsieur KOUADIO
JEAN JACQUES OLIVIER**

5-BOUKARY KAKANDE

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action des
Ayants droit de feu N'ZI
KOUADIO ;

Les y dit bien fondés ;

Ordonne l'expulsion de messieurs
DIM EMEKA, JOHNSON JONH
MPAJI, ABRI PHILIPPE,
KOUADIO JEAN JACQUES
OLIVIER, LEBA SERGE,
BOUKARY KAKANDE et
NDUWE KINGSLEY des lieux
loués qu'ils occupent tant de leurs
personnes, de leurs biens que de
tous occupants de leur chef ;

Dit la demande d'exécution
provisoire mal fondée et la
rejette ;

Condamne les défendeurs aux
dépens.

11-KOUADIO N'ZI ARMAND, né le 02/12/1968 à Akoupé, de
nationalité ivoirienne, Sans profession, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

12-N'ZI COLOMBE, née le 04/05/1976 à Abidjan, de nationalité
ivoirienne, sans profession, domiciliée à Abidjan-Adjamé ;

Tous ayants-droit de feu N'ZI KOUADIO ;

Demandeurs;

D'une part ;

Et ;

1-Monsieur DIM EMEKA, demeurant à Abidjan-Adjamé extension,
pris en sa qualité de locataire des requérants du lot n° 13 ilot sis à Adjamé
NORD ;

2-Monsieur JOHNSON JONH MPAJI, demeurant à Abidjan-Adjamé
extension, pris en sa qualité de locataire des requérants du lot n° 13 ilot
sis à Adjamé NORD ;

3-Monsieur ABRI PHILIPPE, pris en sa qualité de locataire des
requérants du lot n° 13 ilot sis à Adjamé NORD ;

4-Monsieur KOUADIO JEAN JACQUES OLIVIER, pris en sa
qualité de locataire des requérants du lot n° 13 ilot sis à Adjamé NORD ;

5-BOUKARY KAKANDE, pris en sa qualité de locataire des
requérants du lot n° 13 ilot sis à Adjamé NORD ;

Défendeurs;

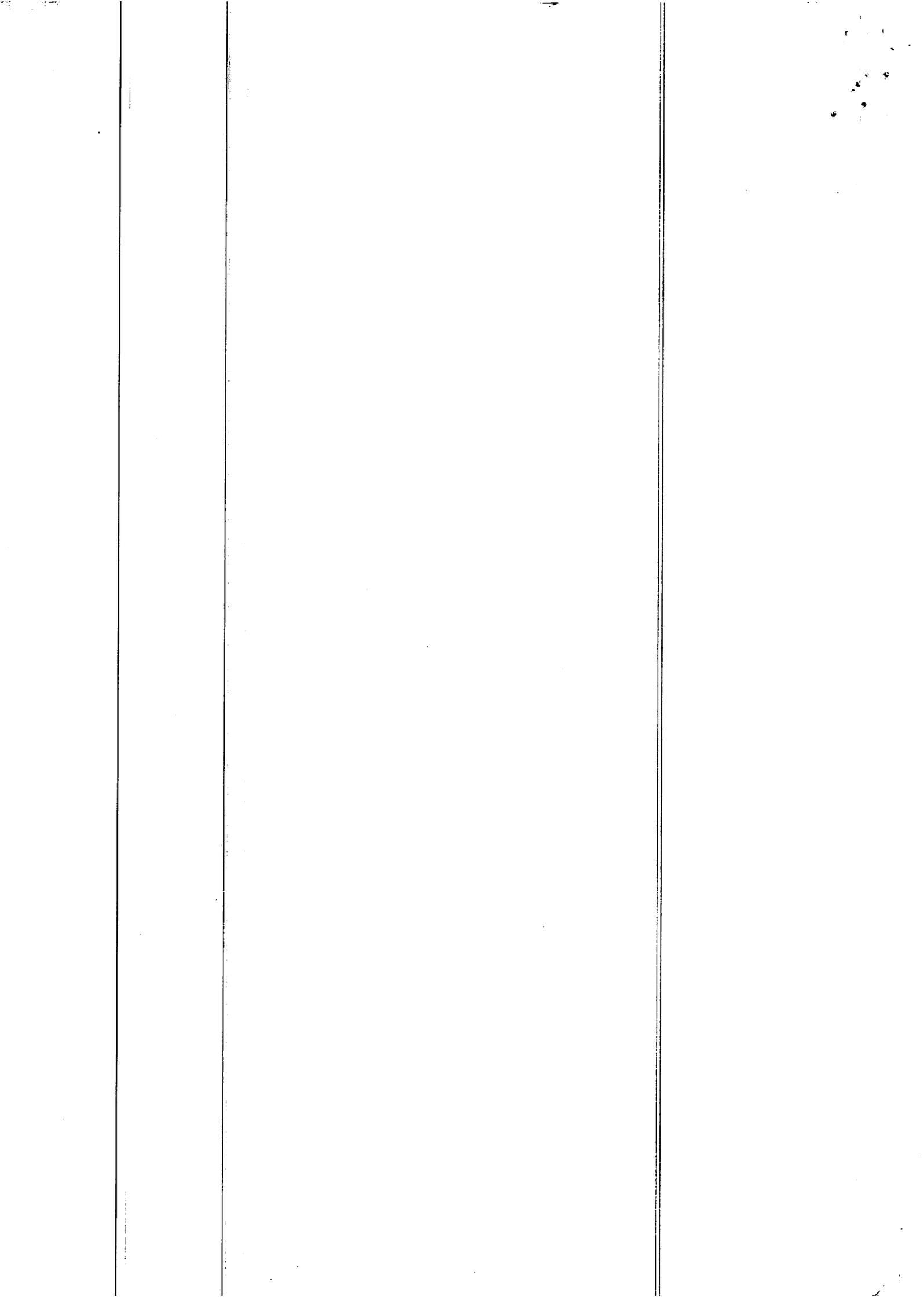
D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du 11 juillet 2018, l'affaire a été appelée ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge DIAPPONON ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 1062/18 et la
cause a été renvoyée à l'audience publique du 10 octobre 2018 pour être

GT



mise en délibéré ;

A cette audience, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 24 octobre 2018 ;

Lequel délibéré a été prorogé au 31 octobre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a vidé son délibéré comme suit ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Oùï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit d'huissier en date du 03 juillet 2018, madame N'ZI AHOUE DENISE et 11 autres, tous ayants droit de feu N'ZI KOUADIO ont fait servir assignation à messieurs DIM EMEKA, JOHNSON JONH MPAJI, ABRI PHILIPPE, KOUADIO JEAN JACQUES OLIVIER, LEBA SERGE, BOUKARY KAKANDE et NDUWE KINGSLEY d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 11 juillet 2018, aux fins d'entendre :

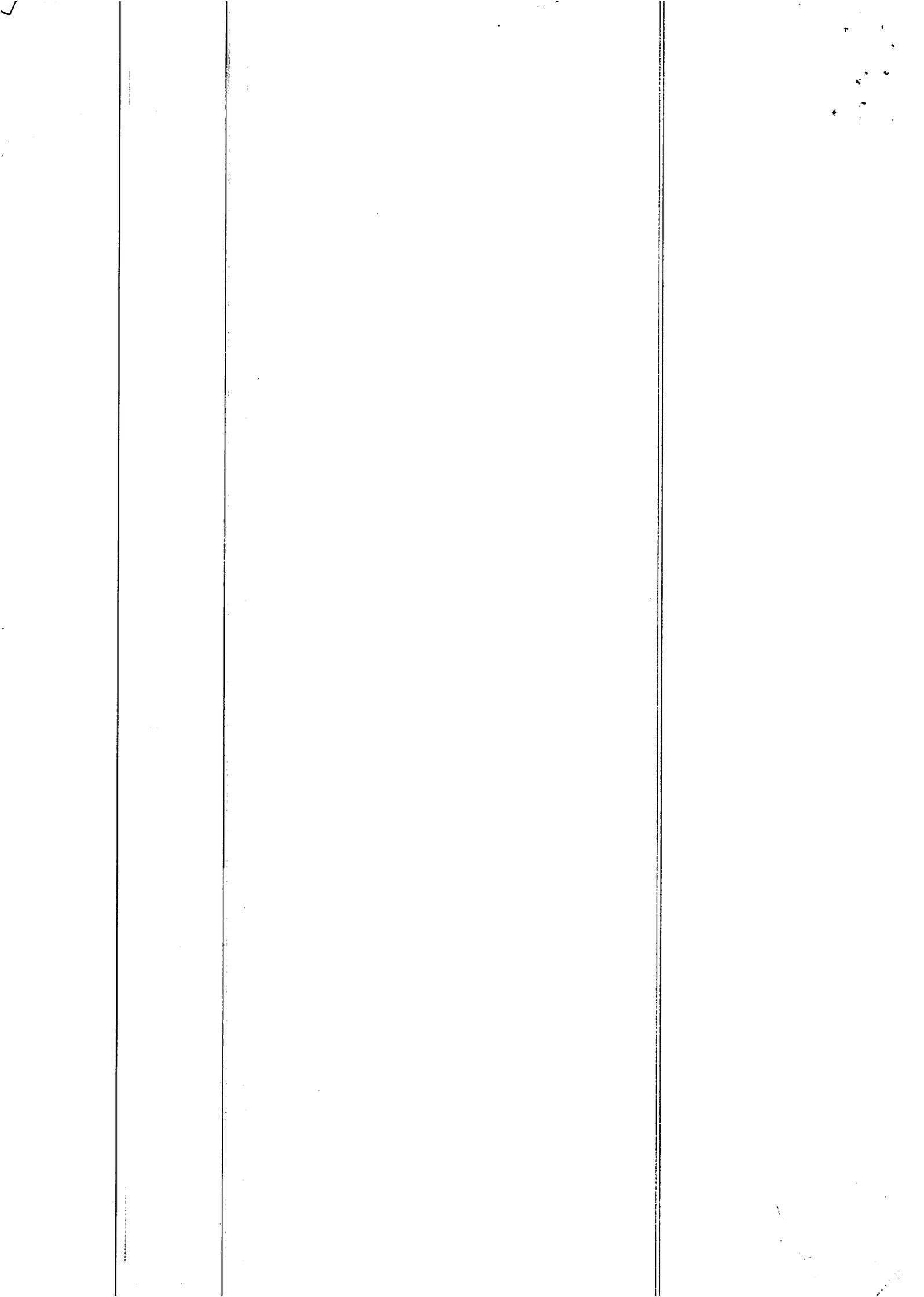
- déclarer leur action recevable et bien fondée ;
- valider le congé servi aux défendeurs le 26 mai 2016 ;
- en conséquence, ordonner leur expulsion des locaux loués qu'ils occupent, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toute voie de recours;
- condamner les défendeurs aux dépens ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent qu'ils ont donné à bail à usage commercial, à messieurs DIM EMEKA, JOHNSON JONH MPAJI, ABRI PHILIPPE, KOUADIO JEAN JACQUES OLIVIER, LEBA SERGE, BOUKARY KAKANDE et NDUWE KINGSLEY, des magasins sis à Adjamé, quartier habitat ;

Ils ajoutent que les locaux étant devenus vétustes, suivant exploit en date du 26 mai 2016, ils leur ont servi un congé en vue d'effectuer des travaux de réfection ;

Ils font savoir que ledit congé bien qu'ayant expiré depuis le 28 novembre 2016, et les défendeurs se maintenant dans les locaux, ils les ont invités, conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 2016-1110 du 8

GT



décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce à un règlement amiable du litige qui les oppose ;

Ils relèvent qu'au cours d'une rencontre qui s'est tenue à cet effet avec les défendeurs le 10 janvier 2017, ils ont convenu qu'ils pouvaient demeurer dans le local jusqu'en décembre 2017 ;

Toutefois expliquent-t-ils, ces derniers refusent de s'exécuter;

Pour toutes ces raisons, ils prient le tribunal d'ordonner l'expulsion tant de leurs personnes, leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Répliquant aux écritures des défendeurs, les demandeurs soutiennent que l'indemnité d'éviction n'est prévue que dans le cas où le bailleur entend s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée indéterminée prévue par l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Or, prétendent ils, leur action est fondée sur les dispositions de l'article 125 dudit acte qui dispose que « *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 6 mois à l'avance* »;

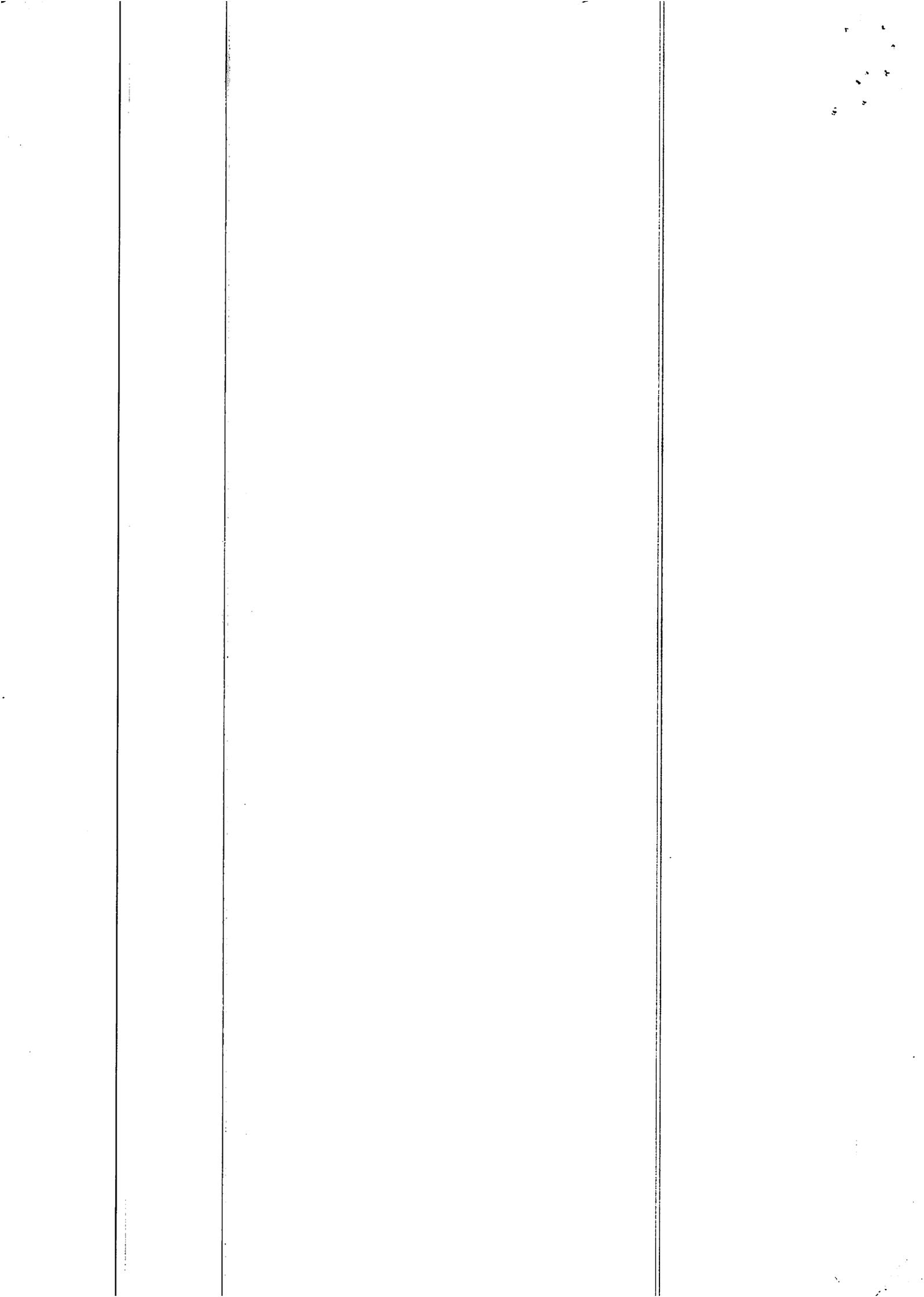
Ils précisent que, par exploit d'huissier en date du 26 mai 2016, ils ont servi congé aux défendeurs pour une période de six mois, conformément aux dispositions de l'article 125 précité, et que c'est donc à tort que ces derniers demandent le paiement d'une indemnité d'éviction sur la base des dispositions de l'article 126 sus énoncé;

Ils ajoutent que l'article 125 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général ne leur fait nullement obligation de mentionner dans l'exploit de congé la nature et la description des travaux, la seule obligation étant le délai de 06 mois, qu'ils ont d'ailleurs respecté ;

En réplique, les défendeurs font valoir qu'ils sont locataires de l'immeuble des ayants droit de feu NZI KOUADIO, où ils exercent leurs activités commerciales, depuis plusieurs années ;

Ils indiquent que, conformément à l'article 123 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, ils ont acquis un droit au renouvellement du bail et que les demandeurs qui sollicitent leur expulsion ne leur ont pas versé d'indemnités d'occupation ;

En outre, ils font savoir que selon l'article 127 de l'Acte Uniforme sus cité, le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée



déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire, et ce dernier doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés ;

Ils relèvent que par exploit du 07 juillet 2016, ils ont contesté le congé à eux servi par les demandeurs le 26 mai 2016;

Ils prétendent que les demandeurs qui entendent démolir les lieux loués en vue de reconstruire, ne justifient pas la nature et ne font pas la description des travaux projetés ;

Poursuivant, ils soulignent que l'article 125 sus évoqué en ses alinéas 2 et 3 prescrit que : « *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 » ;

Ils rappellent que suivant exploit en date du 07 juillet 2017, ils ont contesté le congé à eux servi le 26 mai 2016, et que les demandeurs qui entendent démolir l'immeuble qu'ils occupent pour reconstruire sans justifier la nature et sans faire la description des travaux projetés doivent être déboutés de leur demande ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les défendeurs ont fait valoir leurs moyens de défense;

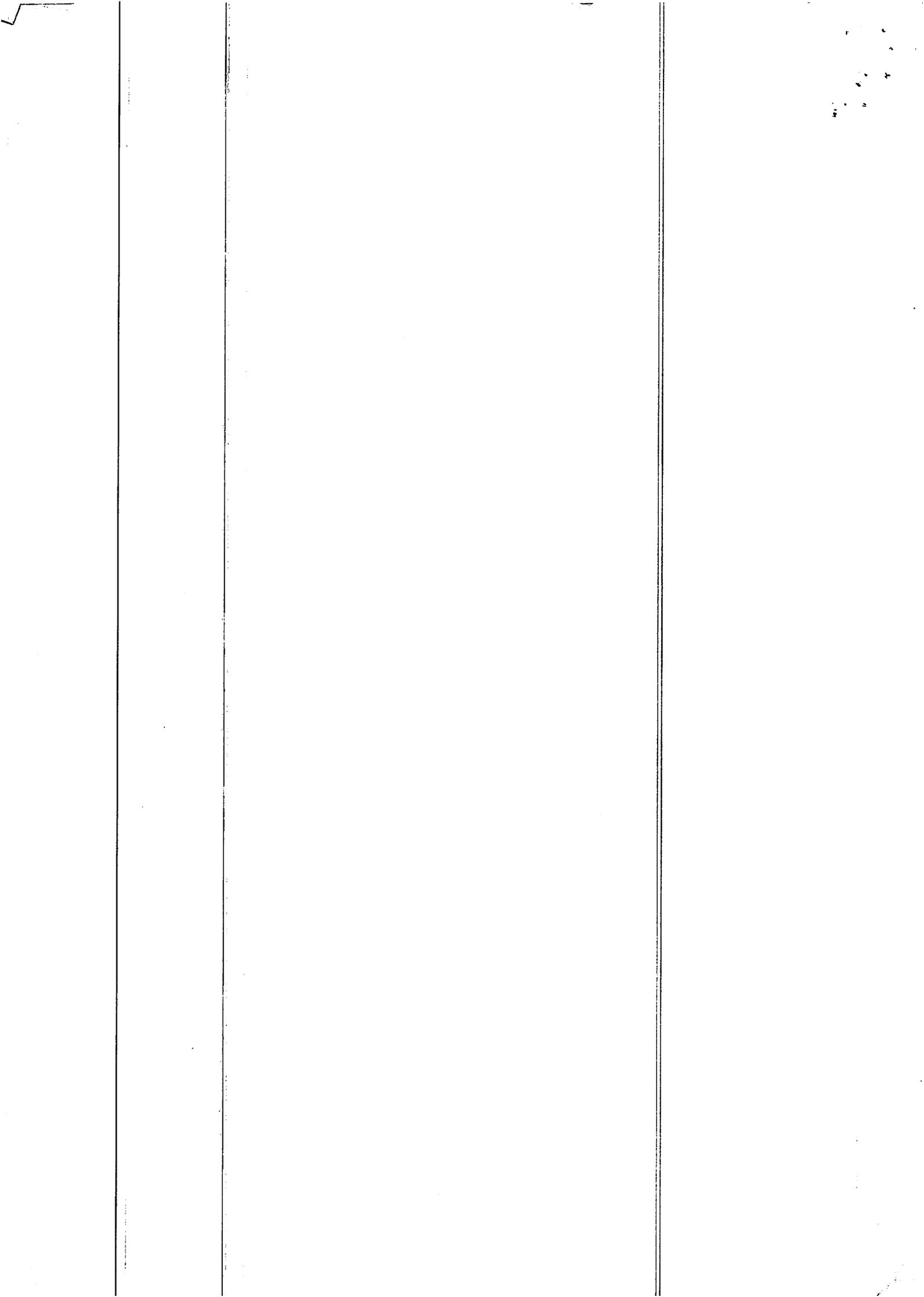
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 ou est indéterminé ;



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

En l'espèce, les demandeurs sollicitent l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

La demande d'expulsion étant indéterminée, il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action des demandeurs a été initiée dans les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en expulsion pour congé

Les demandeurs sollicitent l'expulsion des défendeurs des lieux loués, au motif que le congé de six mois qu'ils leur ont servi par exploit d'huissier de justice du 26 mai 2016, est arrivé à expiration;

Les défendeurs s'y opposent au motif qu'ils ont contesté le congé et que le bailleur qui s'oppose à leur droit au renouvellement du bail en vue de la rénovation des lieux loués n'a ni justifié la nature ni fait la description des travaux projetés ;

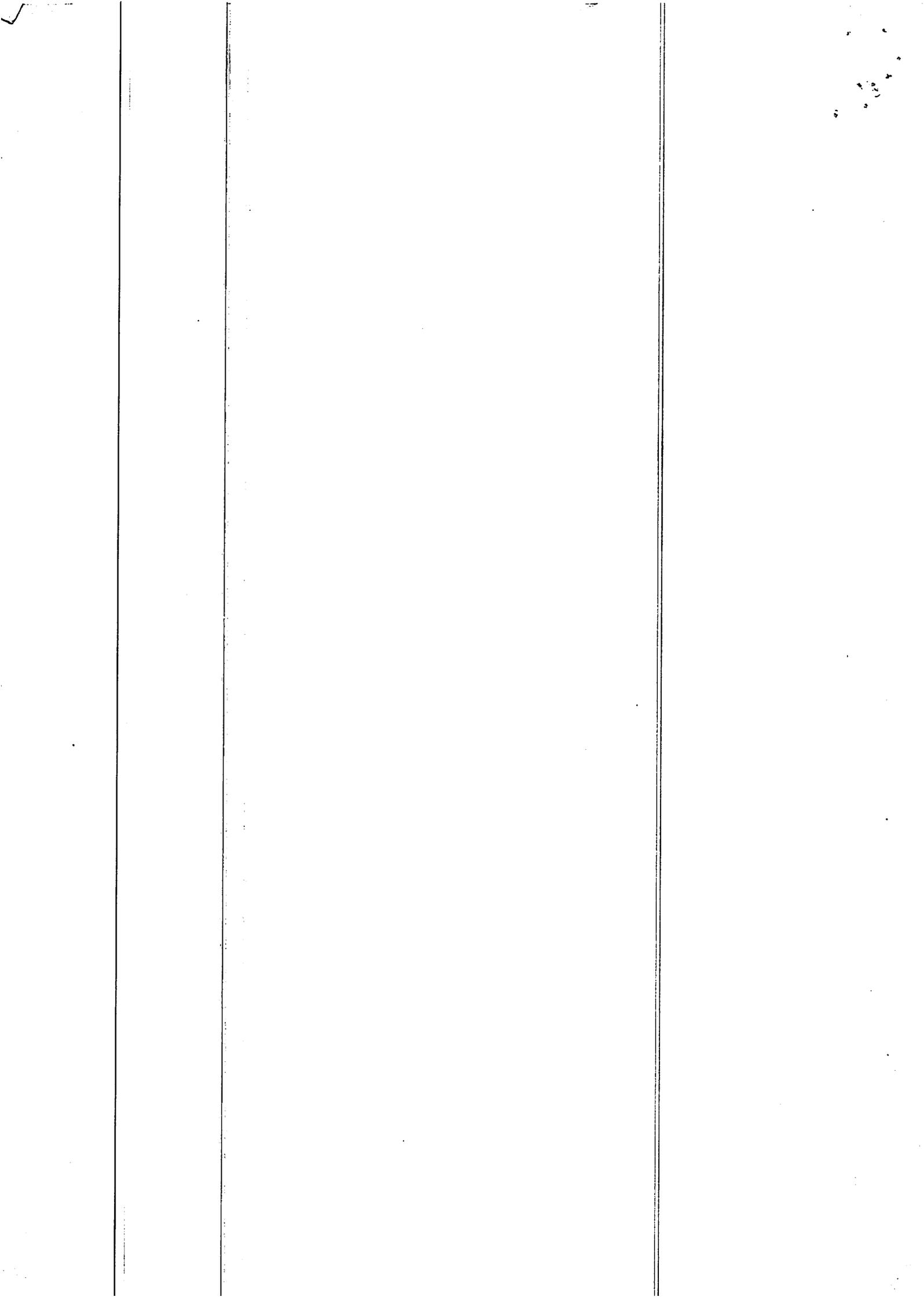
Aux termes de l'article 125 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général: *« Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective 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 veut mettre fin au bail à durée indéterminée doit le notifier à l'autre au moins six mois à l'avance,

65



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 les demandeurs désirant récupérer le local donné à bail à leurs locataires, en vue d'y effectuer des travaux de réhabilitation, ont, par exploit du 26 mai 2016, notifié à ces derniers, un congé de six (06) mois à l'effet de libérer les lieux loués ;

De ces mêmes pièces, il apparaît que ceux-ci ont contesté ledit congé par exploit du 07 juillet 2016, respectant ainsi le texte susvisé par la notification aux bailleurs de leur protestation à congé dans le délai de six mois prescrit;

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.

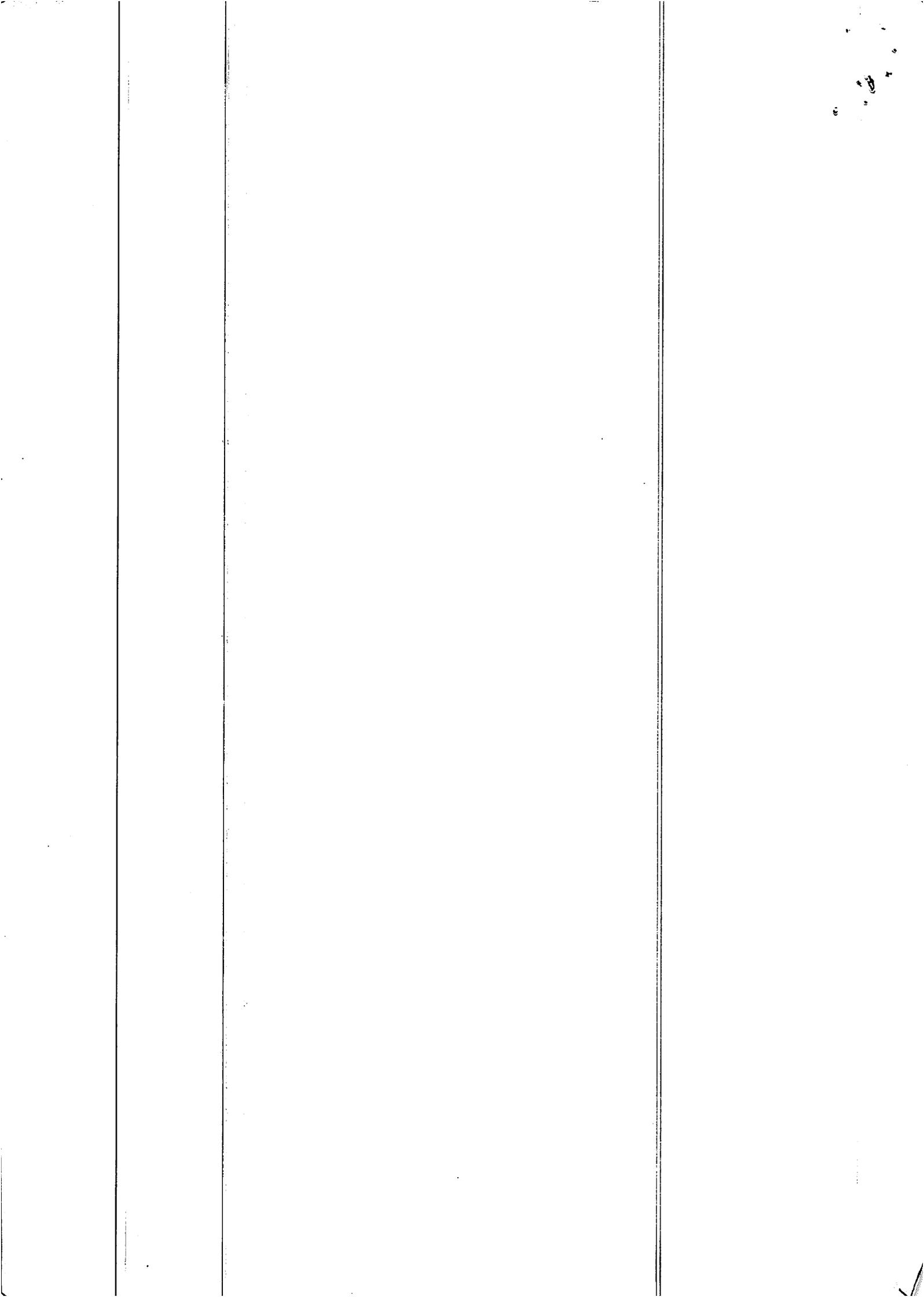
Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.

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» ;

Il résulte de ce texte, que pour s'opposer au droit au renouvellement du bail du preneur, sans avoir à lui régler d'indemnité d'éviction, le bailleur doit, soit reprocher au preneur des faits de non-respect d'une obligation substantielle du bail qui se sont poursuivis plus de deux mois après un mise en demeure d'avoir à cesser lesdits faits, soit, s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués pour le reconstruire, justifier de la nature et de la description des travaux projetés ;

BT



En l'espèce, l'analyse des pièces du dossier révèle que les demandeurs qui envisagent des travaux de rénovation de l'immeuble loué ne justifient pas la nature et ne font pas la description des travaux projetés;

Il en résulte que le congé querellé, n'est fondé sur aucun des motifs prévus par l'article 127 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 indéterminé de la part du bailleur et traduit donc la volonté de ce dernier de ne plus demeurer dans les liens contractuels avec le preneur ;

Or, même si une telle volonté n'est pas justifiée par des motifs légaux prévus par l'Acte Uniforme, elle n'ouvre droit qu'à paiement d'une indemnité d'éviction au profit du preneur qui ne peut obliger le bailleur à se maintenir dans les liens contractuels ;

Il y a lieu en conséquence de dire bien fondée la demande en expulsion des demandeurs et d'ordonner l'expulsion de Messieurs DIM EMEKA, JOHNSON JONH MPAJI, ABRI PHILIPPE, KOUADIO JEAN JACQUES OLIVIER, LEBA SERGE, BOUKARY KAKANDE et NDUWE KINGSLEY des lieux qu'ils occupent , tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur l'exécution provisoire

Les demandeurs sollicitent l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

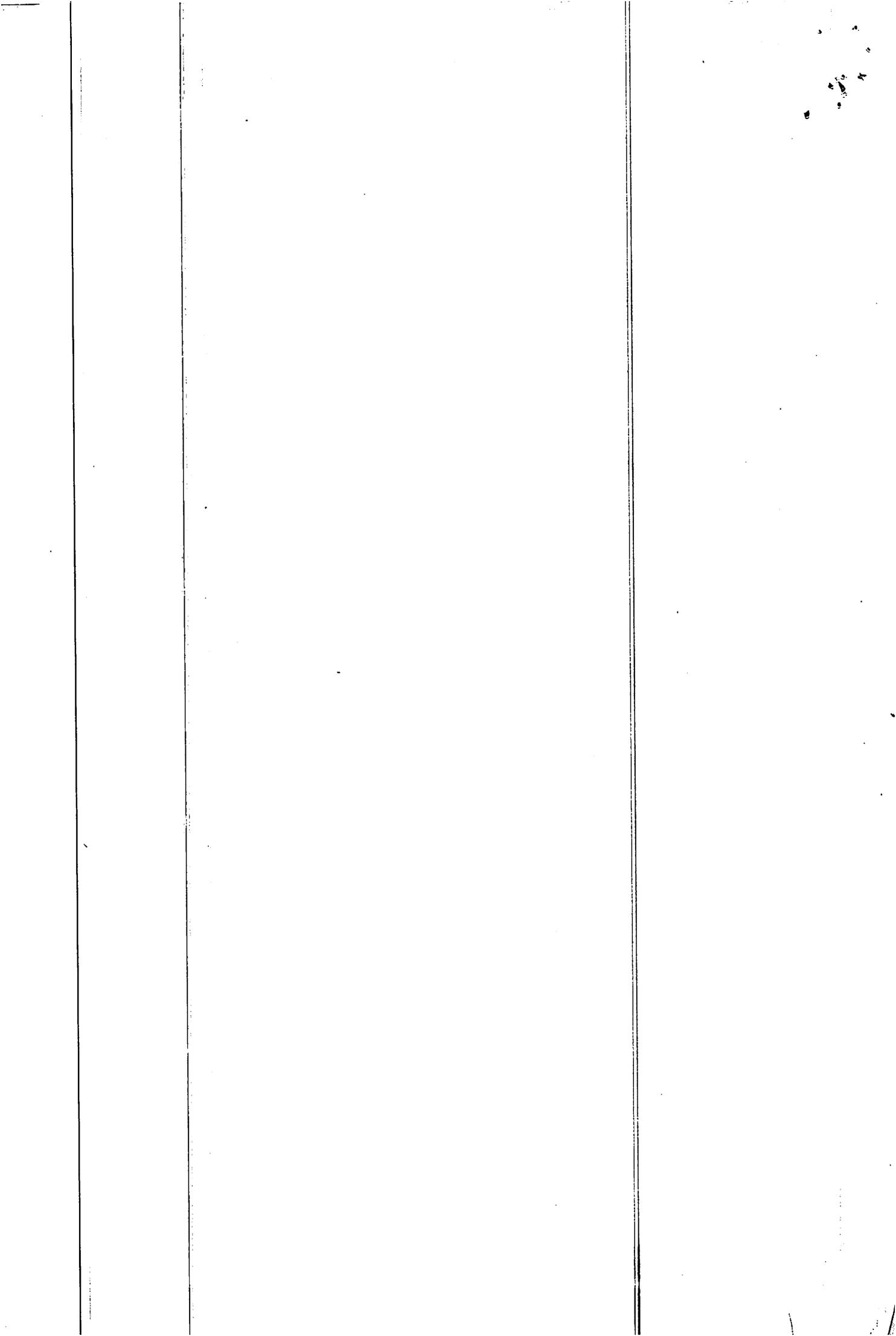
Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, commerciale et administrative « *L'exécution provisoire peut sur demande, être ordonnée pour tout ou partie et avec ou sans constitution d'une garantie :*

1-S'il s'agit de contestation entre voyageurs et hôteliers ou transporteurs ;

2-S'il s'agit d'un jugement nommant un séquestre ou prononçant une condamnation à caractère alimentaire ;

3-S'il s'agit d'un jugement allouant une provision sur des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice non encore évalué, à la condition que ce préjudice résulte d'un délit ou d'un quasi délit dont la partie succombante a été jugée responsable ;

4-Dans tous les cas présentant un caractère d'extrême urgence ».



En l'espèce, les conditions ci-dessus décrites ne sont pas réunies ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter la demande d'exécution provisoire faite par les demandeurs;

Sur les dépens

Les défendeurs succombant ainsi, il y a lieu de les condamner aux dépens;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action des Ayants droit de feu N'ZI KOUADIO ;

Les y dit bien fondés ;

Ordonne l'expulsion de messieurs DIM EMEKA, JOHNSON JONH MPAJI, ABRI PHILIPPE, KOUADIO JEAN JACQUES OLIVIER, LEBA SERGE, BOUKARY KAKANDE et NDUWE KINGSLEY des lieux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

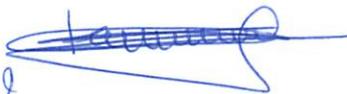
Dit la demande d'exécution provisoire mal fondée et la rejette ;

Condamne les défendeurs aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

NS 0028 2772



D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 26 DEC 2018

REGISTRE A. J. Vol..... F° 98

N° 209 Bord 192, 23

REÇU : Dix huit mille francs

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

