

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°265/2018

ARRÊT CONTRADICTOIRE  
DU 26/12/2018

4<sup>ème</sup> CHAMBRE

A F F A I R E :

Mademoiselle HOUPHOUËT  
LAURENCE Françoise Cady  
(Maître Antoine Geoffroy KONAN)

Contre

SOCIETE RADIO NOSTALGIE DE  
CÔTE D'IVOIRE dite SORANO-CI  
(SCPA LEX WAYS)

ARRÊT

Contradictoire

En la forme :

Reçoit Madame HOUPHOUËT Laurence  
Françoise Cady en son appel ;

Au fond :

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute

Rejette la demande en annulation du jugement  
RG N°2670/2017 rendu le 21 juin 2018 par le  
Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Confirme le jugement RG N°2670/2017 en date  
du 21 juin 2018 sus indiqué en toutes ses  
dispositions ;

Condamne Madame HOUPHOUËT Laurence  
Françoise Cady aux dépens ;

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MERCREDI  
26 DECEMBRE 2018

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience  
publique ordinaire, du mercredi vingt-six décembre deux mil dix-  
huit, tenue au siège de ladite cour, à laquelle siégeaient :

Monsieur KACOU BREDOUMOU FLORENT, Conseiller  
délégué dans les fonctions de Président de Chambre, Président;

Madame BAH SALIMATA, Messieurs DOUGNON  
DAVID, DENNIEL ALBERT et TALL YACOUBA, tous  
Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître DOUMBIA MANDE OUSMANE,  
Greffier ;

A rendu l'arrêt dont la teneur suit dans la cause ;

ENTRE :

Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady, née le  
17 décembre 1958 à Paris XIV<sup>ème</sup>, de nationalité ivoirienne,  
économiste, demeurant à Abidjan Plateau, 30 Avenue Chardy, 08  
BP 2570 Abidjan 08, Tel : 20. 22.60.11 ;

Appelante,

Représentée par Maître Antoine Geoffroy KONAN, Avocal à la  
Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan-Plateau, 20-22  
Boulevard Clozel, Immeuble Les Acacias, 6<sup>ème</sup> étage, porte 604  
Tél : 20.22.19.82, 01 BP 8157 Abidjan 01, e-mail :  
cabinetagkonan@agkonan.com

D'UNE PART ;

Et :

LA SOCIETE RADIO NOSTALGIE DE CÔTE D'IVOIRE  
dite SORANO-CI, société Anonyme, station de Radio FM  
généraliste ivoirienne, dont le siège social est à Abidjan Plateau,  
Avenue Chardy, 01 BP 157 Abidjan 01, Cel : +225 20.21.10.52,  
prise en la personne de son représentant légal, Monsieur  
CHERIF Cheick Aboubakar Yvhane, son Directeur Général,  
demeurant es qualité audit siège social,

Intimée,

Représentée par la SCPA LEX WAYS, Avocats à la Cour d'Appel  
d'Abidjan, y demeurant Abidjan Cocody Les II Plateaux, Villa  
River Forest, Rue J 41, 25 BP 1592 Abidjan 25, Tel : 20-22-60-11 ;

## D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves des faits et de droit ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause en matière ordinaire a rendu le 21 juin 2018 le jugement RG N° 2670/2017 qui a ;

-Déclaré recevables l'action principale de Mademoiselle HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady et la demande reconventionnelle de la société RADIO NOSTALGIE DE CÔTE D'IVOIRE dite SORANO-CI et qui les a respectivement dit mal et bien fondées ;

-Débouté Mademoiselle HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady de ses demandes en résiliation de bail et en expulsion;

-Fixé le loyer du local donné à bail à la société RADIO NOSTALGIE CÔTE D'IVOIRE dite SORANO-CI par Mademoiselle HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady à la somme de 2.684.000FCFA ;

-Condamné Mademoiselle HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady aux dépens de l'instance ;

Par exploit du 02 novembre 2018 de Maître M'BESSO Adepo Victor, Huissier de justice près la Cour d'Appel d'Abidjan, Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady a interjeté appel du jugement sus énoncé et a, par le même exploit, assigné la société RADIO NOSTALGIE DE CÔTE D'IVOIRE dite SORANO-CI à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 14 novembre 2018 pour s'entendre :

En la forme :

-Constater que l'appel de Madame HOUPHOUËT Laurence Cady est recevable ;

Au fond :

-L'y dire bien fondée ;

-Infirmer les jugements avant dire-droit RG N° 2670/2017 du 14 décembre 2017 et le jugement au fond RG N°2670/2017 du 21 juin 2018 rendus par le Tribunal de Commerce d'Abidjan en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

-Constater que la SOCIETE RADIO NOSTALGIE CÔTE D'IVOIRE dite SORANO-CI est déchue du droit au renouvellement ;

-Constater que le bail est arrivé à expiration et ordonner l'expulsion immédiate de la société SORANO-CI des locaux qu'elle occupe à Abidjan plateau, à l'angle de l'Avenue Chardy et du Boulevard Botreau Roussel, ce tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- Condamner la société SORANO-CI à payer à Madame HOUPHOUËT la somme de 19.771.400 FCFA, outre les indemnités d'occupation des mois à venir jusqu'à son départ des lieux occupés ;
- Condamner la société SORANO-CI aux entiers dépens de l'instance ;

Enrôlée donc sous le N°265/2018 du Rôle Général du Greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 14 novembre 2018. A cette date, la cause a été renvoyée au 12 décembre 2018 après une mise en état.

A cette dernière date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 28 décembre 2018 ;

Advenue cette audience la Cour a vidé son délibéré comme suit :

#### LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

#### FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

En vertu d'un contrat de bail écrit en date des 18 et 24 janvier 2007 et de ses avenants en date des 15 septembre 2011 et 14 octobre 2011, la société RADIO NOSTALGIE DE CÔTE D'IVOIRE dite SORANO-CI occupe un local à usage commercial situé à l'Angle de l'Avenue Chardy et du Boulevard Botreau Roussel appartenant à Madame HOUPHOUËT Laurence Cady;

L'avenant sus indiqué mentionne que le bail a été conclu pour une période de 03 ans allant du 1<sup>er</sup> mars 2011 au 28 février 2014 ;

Par la suite, ledit bail a été renouvelé pour une nouvelle période de 03 ans allant du 1<sup>er</sup> mars 2014 au 28 février 2017 ;

Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady, soutenant que la société SORANO-CI n'avait pas manifesté à temps son intention de renouveler le bail, a saisi le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour s'entendre ordonner son expulsion et la voir condamner à lui payer la somme de 5.203.000 F CFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Suivant jugement mixte RG N°2670/2017 du 14 décembre 2017, le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en déboutant Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady de toutes ses prétentions, a déclaré la société SORANO-CI bien fondée en sa demande reconventionnelle et, avant-dire droit, a ordonné une expertise immobilière à l'effet de déterminer le nouveau loyer du local occupé par la société SORANO-CI en tenant compte de la situation des locaux, de la vétusté et du prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires ;

Qu'il a désigné Monsieur BAMBA Moussa, expert immobilier agréé, pour procéder à cette expertise ;

Par exploit d'huissier en date du 04 janvier 2018, Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady a relevé appel du jugement mixte RG N° 2670/2017 du 14 décembre 2017 devant la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Suite au dépôt du rapport d'expertise, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a rendu le jugement RG N° 2670/2017 en date du 21 juin 2018 dont le dispositif est ainsi libellé :

*« Par ces motifs ;*

*Statuant publiquement contradictoirement et en premier ressort;*

*Vu les jugements avant-dire droit RG N° 2670/2017 du 08 mars 2018 et 14 Décembre 2017 ;*

*Déclare recevables l'action principale de mademoiselle HOUPHOUET Laurence Françoise Cady et la demande reconventionnelle de la société RADIO NOSTALGIE DE COTE D'IVOIRE dite SORANO ;*

*Les y dit respectivement mal et bien fondées ;*

*Déboute mademoiselle HOUPHOUET Laurence Françoise Cady de ses demandes en résiliation de bail et en expulsion ;*

*Fixe le loyer du local à bail à la société RADIO NOSTALGIE CÔTE D'IVOIRE dite SORANO par Mademoiselle HOUPHOUET Laurence Françoise Cady à la somme de 2.684.000 F CFA, Condamne Mademoiselle HOUPHOUET Laurence Françoise Cady aux entiers dépens de l'instance.» ;*

Par exploit d'huissier de justice en date du 02 novembre 2018, Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady a relevé appel du jugement RG N° 2670/2017 rendu le 21 juin 2018 sus indiqué ;

Au soutien de son appel, Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady expose que le 04 janvier 2018, elle a relevé appel du jugement mixte RG N° 2670/2017 du 14 décembre 2017 ;

Que l'acte d'appel avait été signifié tant au greffe du Tribunal de Commerce que celui de la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Qu'au plus tard le 08 janvier 2018, l'entier dossier aurait dû être transmis à la Cour d'Appel, seule compétente pour statuer par application des dispositions de l'article 47 de la loi N°2016-1110 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce et par l'effet dévolutif ;

Que curieusement, par jugement avant-dire droit du 08 mars 2018, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a rejeté la demande en dessaisissement qu'elle a formulée ;

Qu'en statuant sur le litige faisant l'objet d'appel alors que l'effet dévolutif a été porté à sa connaissance, le jugement attaqué encourt annulation ;

Qu'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. » ;*

Qu'en application de ce texte, pour renouveler le bail pour la période postérieure au 28 février 2017, la société SORANO-CI

aurait dû former une nouvelle demande de renouvellement au plus tard, trois mois avant le 28 février 2017, soit le 30 novembre 2016 ;

Que cependant, elle a constaté que la société SORANO-CI ne lui avait pas adressé de courrier de demande de renouvellement de bail avant le 30 novembre 2016, de sorte que celle-ci est déchue du droit au renouvellement ;

Qu'ainsi, par courrier en date du 19 décembre 2016, elle a indiqué à son locataire qu'elle ne souhaitait pas renouveler le bail après le 28 février 2017 ;

Qu'en réponse, la société SORANO-CI a affirmé avoir formulé une demande de renouvellement en se fondant sur sa lettre du 26 mai 2014 ;

Que toutefois, le courrier du 26 mai 2014 évoqué par la société SORANO-CI n'avait aucun lien avec une demande de renouvellement pour la période postérieure au 28 février 2017, de sorte qu'elle a demandé au locataire de libérer les locaux dans un cadre amiable sans satisfaction ;

Que dès lors, considérant le non-respect des dispositions de l'article 124 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général, elle a par exploit en date du 12 avril 2017 mis en demeure la société SORANO-CI de respecter les clauses et conditions du contrat de bail dans un délai d'un mois à compter de la réception dudit exploit en libérant les locaux occupés ;

Que cette mise en demeure étant demeurée sans suite, par exploit en date du 07 juillet 2017, elle a fait servir à la société SORANO-CI, une assignation en expulsion et en paiement d'indemnité d'occupation ;

Qu'au soutien de son action, elle a prié le Tribunal de Commerce d'Abidjan de constater que la société SORANO-CI est déchue du droit au renouvellement du bail, puis d'ordonner son expulsion des locaux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef, tout en sollicitant le paiement d'une indemnité d'occupation ;

Que cette juridiction a estimé que le courrier du 26 mai 2014 contenait l'intention de la société SORANO-CI de voir renouveler son bail et a fait droit aux demandes de ladite société par décision avant-dire droit RG N° 2670/2017 du 14 décembre 2017 ;

Que toutefois, aucune demande expresse de renouvellement du bail n'a été exprimée dans le courrier du 26 mai 2014 ;

Que le premier aurait dû vérifier si le courrier du 26 mai 2014 constituait une interpellation suffisante pour qu'un bailleur ordinaire en déduise une demande et donne une réponse ;

Que Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady demande par conséquent à la Cour d'infirmier le jugement déféré ;

Que statuant à nouveau, la Cour constatera que la société SORANO-CI n'a pas formulé de demande de renouvellement du bail et qu'elle en est déchue et ordonnera en conséquence son expulsion du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Qu'elle condamnera la société SORANO-CI au paiement de la somme de 19.771.400 F CFA, outre les indemnités d'occupation, intérêts et frais qui courront jusqu'à son départ des locaux occupés ;

En réponse, la société SORANO-CI soulève in *limine litis*, l'exception de litispendance au motif qu'un appel a déjà été formé par Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady contre le jugement RG N° 2670/2017 du 14 décembre 2017 et 08 mars 2018 ;

Qu'aux termes des dispositions de l'article 116 du code de procédure civile commerciale et administrative, « *L'exception de litispendance a pour objet le renvoi de l'affaire devant un autre tribunal déjà saisi d'une demande ayant le même objet* » ;

Qu'il est constant que l'appelante a formé un appel en date du 04 janvier 2018 contre le jugement RG N°2670/2017 du 08 mars 2018 et 14 décembre 2017 ;

Qu'alors que cette procédure est encore pendante devant la Cour d'Appel d'Abidjan, Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady a estimé judicieux de former à nouveau un appel du même jugement devant la Cour d'Appel de commerce sans en faire mention dans son acte d'appel ;

Qu'il existe une forte probabilité d'avoir deux décisions contradictoires concernant la même affaire, opposant les mêmes parties et relevant de la même cause.

Que les débats concernant cette affaire devant la Cour d'Appel d'Abidjan sont clos en ce que le délai de deux mois prévu à l'article 166 du code précité a largement expiré ;

Qu'ainsi, dans un souci de bonne administration de la justice, elle souhaite que la Cour d'Appel de Commerce prenne acte de l'appel formé par Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady devant la Cour d'Appel d'Abidjan contre le jugement RG N° 2670/2017 du 08 mars 2018 et 14 décembre 2017 et se dessaisir au profit de la Cour d'Appel d'Abidjan Plateau où un appel est déjà formé contre le même jugement ;

Que sur l'appel contre le jugement RG N°2670/2017 du 21 juin 2018, interjeté par Mademoiselle HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady, celle-ci reproche au premier juge d'avoir déclaré mal fondée sa demande en expulsion et de condamnation de la société SORANO-CI au paiement de la somme de 19.711.400 FCFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Que l'appel de Mademoiselle HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady doit être déclaré mal fondé ;

Qu'en effet, alors que le bail devait arriver à son terme fixé au 28 février 2014, la société SORANO-CI avait, par courrier en date du 11 juin 2013, manifesté son intention de voir renouveler le bail en cause ;

Qu'ainsi, sur la base de ce courrier, les parties avaient convenu d'une reconduction du bail allant du 1<sup>er</sup> mars 2014 au 28 février 2017 ;

Qu'un mois après le début de cette nouvelle période de renouvellement, elle a reçu de Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady une correspondance par laquelle celle-ci envisageait une augmentation des loyers le 08 mai 2014 ;

Qu'en réponse à cette correspondance, la société SORANO-CI a protesté contre l'augmentation projetée par une autre correspondance en date du 26 mai 2014, tout en rappelant à sa bailleresse les dispositions légales en la matière ;

Que dans cette même correspondance, elle a manifesté son intention de voir renouveler le bail en cours ;

Que cette intention de renouvellement du bail était ainsi clairement libellée : « *Nous pourrions donc revoir une formulation du bail le 28 février 2018* » ; cette date étant celle du terme de la période de renouvellement qui venait de commencer ;

Que pour mieux exprimer son intention de voir le bail se renouveler, elle a même précisé que : « *Notre Société, pour tenir compte de l'excellence de nos rapports aimerait qu'on puisse s'entretenir et s'accorder sur le renouvellement du bail avant d'arriver à de telles procédures* », c'est-à-dire le recours à l'article 117 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général prévoyant la saisine du juge des loyers à l'effet de se prononcer sur la proportion dans laquelle l'augmentation devrait se faire ;

Que lorsque Mademoiselle HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady a, par correspondance en date du 19 décembre 2016, indiqué que la société SORANO-CI n'aurait pas sollicité le renouvellement de son bail dans le délai, elle a rappelé à celle-ci, les termes de sa correspondance du 26 mai 2014 ainsi libellé : « *Contrairement à vos affirmations, notre Société vous a depuis le courrier du 26 Mai 2014, exprimé son intention de voir le bail actuel se renouveler au-delà du 28 Février 2017.* » ;

Qu'il s'infère de tout ce qui précède que la société SORANO-CI a bel et bien manifesté à temps, son intention de renouveler son bail et que toutes ces procédures ne sont en réalité que des subterfuges de la bailleresse pour parvenir à une augmentation des loyers et passer de 1.040.000 F CFA à 5.000.000 F CFA comme il ressort clairement de sa correspondance du 19 décembre 2016 ;

Que par ailleurs, la société SORANO CI ne s'étant pas opposée au paiement des loyers, la demande tendant à ce qu'elle soit condamnée à payer à l'appelante la somme évaluée en cause d'appel à 19.771.400 F CFA à titre d'indemnité d'occupation doit être déclarée mal fondée ;

Qu'en effet, par exploit en date du 03 mars 2017, elle a fait à Mademoiselle HOUPHOUËT Laurence Cady une offre réelle de paiement des loyers qui a refusé de recevoir les loyers estimant qu'elle devrait plutôt libérer les lieux et faire place ;

Que de tout ce qui précède, le jugement attaqué doit être confirmé en toutes ses dispositions ;

#### SUR CE

#### En la forme

##### Sur le caractère de la décision

Considérant que la société SORANO-CI a comparu et conclu ;

Qu'il convient de statuer contradictoirement ;

##### Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que la société SORANO-CI soulève *in limine litis* l'exception de litispendance au motif que le 04 janvier 2018, Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady a relevé appel du jugement RG N° 2670/2017 du 08 mars 2018 et 14 décembre 2017 devant la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Considérant que l'article 116 du code de procédure civile commerciale et administrative dispose que : « *L'exception de litispendance a pour objet le renvoi de l'affaire devant un autre tribunal déjà saisi d'une demande ayant le même objet* » ;

Considérant qu'en l'espèce, la décision faisant l'objet d'appel devant la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan est le jugement RG N° 2670/2017 du 21 juin 2018 qui vise les jugements avant-dire droit RG N°2670/2017 du 08 mars 2018 et 14 décembre 2017 ;

Qu'il ne résulte pas des pièces du dossier qu'un appel a été interjeté contre le jugement RG N°2670/2017 en date du 21 juin 2018 entrepris devant une autre Cour d'Appel ;

Qu'il convient par conséquent de déclarer l'exception de litispendance soulevée par la société SORANO inopérante et de la rejeter ;

Considérant que l'appel de Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady a été régulièrement introduit ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

#### Sur l'annulation du jugement

Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady soutient que bien qu'ayant interjeté appel du jugement mixte RG N° 2670/2017 du 12 décembre 2017 devant la Cour d'Appel d'Abidjan, l'entier dossier de la procédure n'a pas été transmis au greffe de cette juridiction en violation des dispositions de l'article 47 de la loi N°2016/110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Qu'il relève que curieusement, par jugement avant-dire droit du 08 mars 2018, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a rejeté sa demande en dessaisissement et statué sur le litige, de sorte que le jugement RG N° 2670/2017 du 21 juin 2018 encourt annulation pour violation de l'article 47 précité et de l'effet dévolutif de l'appel ;

Considérant qu'aux termes de l'article 47 de la loi n°2016-110 du 08 décembre 2016 sus indiqué, « *Dès réception de l'acte d'appel, le greffier en chef de la juridiction qui a rendu la décision attaquée doit transmettre au greffier en chef de la cour d'appel de commerce dans un délai impératif de trois jours, l'entier dossier de la procédure* » ;

Considérant qu'en l'espèce, suivant exploit d'huissier du 04 janvier 2018, Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady a relevé appel du jugement RG N° 2670/2017 du 12 décembre 2017 devant la Cour d'Appel d'Abidjan, compétente à cette époque, suivant les dispositions de l'article 59 de la loi précitée, pour connaître des recours exercés contre les jugements du Tribunal de Commerce d'Abidjan jusqu'à la mise en place effective de la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan ;

Qu'il en résulte qu'il incombait au greffier en chef du Tribunal de Commerce d'Abidjan de transmettre au greffier en chef de la Cour d'Appel d'Abidjan le dossier du jugement attaqué dans le délai prescrit par la loi ;



Qu'il est constant que la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan n'a pas été saisie de l'appel sus indiqué puisqu'elle n'était pas encore créée ;

Que dès lors, il ne revient pas à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan d'apprécier, encore moins, de sanctionner une éventuelle violation de l'article 47 s'agissant du jugement RG N° 2670/2017 du 12 décembre 2017, dont l'appel n'a pas été interjeté devant elle;

Que dans ces conditions, la demande en nullité du jugement RG N° 2670/2017 du 21 juin 2018 attaqué devant la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, fondée sur la violation du texte précité, est mal fondée ;

Qu'il y a lieu de la rejeter ;

#### Sur l'expulsion et le paiement de l'indemnité d'occupation

Considérant que Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady fait grief à la décision attaquée de l'avoir déboutée en sa demande en expulsion et en paiement d'indemnité d'occupation alors que la société SORANO-CI est déchue de son droit au renouvellement du bail dans la mesure où aucune demande expresse de renouvellement du bail n'a été exprimée par celle-ci dans le courrier de 26 mai 2014 contrairement à ce qu'elle prétend ;

Considérant que l'article 124 de l'Acte Uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : *« 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.*

*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.» ;*

Considérant qu'il résulte de ce texte que le preneur, qui a droit au renouvellement du bail, peut demander son renouvellement au plus tard trois mois avant son expiration à peine de déchéance de son droit au renouvellement du bail ;

Considérant qu'en l'espèce, après une analyse minutieuse des termes du courrier du 26 mai 2014, le Tribunal de Commerce d'Abidjan en a parfaitement déduit que la société SORANO-CI a manifesté sa volonté de renouveler le bail ;

Que contrairement à ce que l'appelante prétend, le Tribunal ne viole nullement l'esprit et la lettre des dispositions de l'article 124 de l'Acte Uniforme précité en ce qu'il n'a pas suppléé l'exigence d'une demande de renouvellement par une simple manifestation de volonté déduite des termes d'un courrier imprécis ;

Qu'en effet, ainsi que l'a justement relevé le premier juge, le législateur ne précise pas la forme de la demande de renouvellement du bail ;

Que cependant, l'objectif de cette demande est bien connu et consiste pour le preneur à faire connaître sa volonté au bailleur de renouveler le contrat de bail à durée déterminée qui les lie à l'échéance ;

Que dès lors que cette volonté de renouveler le bail est clairement exprimée dans un courrier et que ledit courrier a été reçu par le bailleur comme en l'espèce, le preneur a satisfait à la formalité de l'article 124 de l'Acte Uniforme précité ;

Considérant qu'en l'espèce, la société SORANO-CI ayant formulé une demande de renouvellement du bail dans le délai prescrit par la loi, c'est à bon droit que le Tribunal de Commerce d'Abidjan a rejeté la demande en expulsion et en paiement d'indemnité d'occupation ;

Qu'il y a lieu de confirmer le jugement attaqué en toutes ces dispositions ;

Sur les dépens

Considérant que Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady succombe ;

Qu'il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant, publiquement, contradictoirement et en dernier ressort;

En la forme :

Reçoit Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady en son appel ;

Au fond :

L'y dit mal fondée ;

L'en déboute ;

Rejette la demande en annulation du jugement RG N°2670/2017 rendu le 21 juin 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Confirme le jugement RG N°2670/2017 en date du 21 juin 2018 sus indiqué en toutes ses dispositions ;

Condamne Madame HOUPHOUËT Laurence Françoise Cady aux dépens ;

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

