GRATIS

Appel 541 du 30/04/19

TA/NB/KV
RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 3484/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
du 17/01/2019

Affaire :

Monsieur CISSE BAKARY
(Maître Joséphine ADAE-DIRABOU)

Contre

La société Groupe d'Ecoles Secondaires et Supérieures en abrégé 'GESS'
(La SCPA KEBET & MEITE)

DECISION :

Contradictoire

Avant-dire-droit :

Ordonne à Monsieur CISSE BAKARY de produire un état descriptif complet lisible ainsi que les documents techniques généraux et l'étude technique du plan de morcellement de l'immeuble qu'il entend reconstruire sur le terrain bâti situé à Marcory Zone 4C objet du titre foncier 13531 de Bingerville ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 31 janvier 2019 pour ladite production ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 17 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du huit novembre de l'an deux mil dix-huit tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame TOURE Aminata épouse TOURE, Président du Tribunal ;

Madame GALE MARIA épouse DADJE Messieurs KOFFI YAO, N'GUESSAN GILBERT, DAGO ISIDORE, DICOH BALAMINE et TRAZIE BI VANIE EVARISTE, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse NANOU**, Greffier ;

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

Monsieur CISSE BAKARY, né en 1966 à Bamako MALI, gérant de société, de nationalité malienne, demeurant à Abidjan ;

Demandeur, représenté par Maître Joséphine ADAE-DIRABOU, Avocat à la Cour, y demeurant à Abidjan-Cocody II Plateaux, 7ème tranche CARREFOUR AGHIEN derrière la station PETROCI, 01 BP 3385 Abidjan 01, Tél : 22 52 00 50 / Cél : 01 07 41 47, email : cabinetadae@gamail.com ;

d'une part ;

Et

La Société Groupe d'Ecoles Secondaires et Supérieures en abrégé 'GESS', Société à responsabilité limitée, ayant son siège social à Abidjan dans la commune de Marcory, 21 BP 163 Abidjan 21, propriétaire de l'Institut Supérieur le Progrès, et prise en la personne de son représentant légal, demeurant audit siège social ;

Défenderesse, représentée par **la SCPA KEBET & MEITE,**

12/04/19

société d'Avocats sise à Abidjan Cocody II Plateaux Vallons, rue des jardins, face GS4 SECURITE, villa 418, 06 BP 1247 Abidjan 06, Tél : 22 41 11 44, email : scpakebet.meite@gmail.com ;

D'autre part ;

Vu le jugement avant dire droit en date du 22 novembre 2018, le tribunal a renvoyé l'affaire à l'audience du 22 novembre 2018 ;

A cette audience, une mise en état a été ordonnée, confiée au juge N'GUESSAN BODO pour y procéder et le tribunal a renvoyé la cause et les parties au 27 décembre 2018 pour retour après instruction ;

A cette date, l'affaire étant en état d'être jugée a été mise en délibéré pour décision être rendue le 17 janvier 2019 ;

Advenue cette audience, le tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit.

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs fins, demandes et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

En la présente cause, le tribunal de ce siège a par jugement avant dire droit N°3484/2018 en date du 08 Novembre 2018, rejeté la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable, déclaré Monsieur CISSE BAKARY recevable en son action, ordonné la poursuite de la procédure, renvoyé la cause et les parties à l'audience du 22 Novembre 2018 et réservé les dépens ;

A cette audience, le Tribunal a ordonné une instruction de l'affaire ;

Au cours de la mise en état, la Société Groupe d'Ecoles Secondaires et Supérieures dite GESS expose que, dans le cadre de ses activités, elle a, courant Octobre 2002, conclu un contrat de bail avec la succession de feu HAÏDARA SALAH MOHAMED, sur des locaux situés à Abidjan Marcory Zone 4 C, moyennant un loyer mensuel de 1.600.000 FCFA ;

Sur autorisation de la bailleresse, elle a procédé à la

réhabilitation des locaux ainsi qu'à la construction d'un bâtiment ;

Treize années plus tard, des litiges sont intervenus entre la succession de feu HAÏDARA SALAH MOHAMED et Monsieur FADIGA AMARA, ce dernier se réclamant propriétaire de l'immeuble qui abrite les locaux qui lui ont été donnés en location ;

Alors que ce litige était pendant devant les juridictions compétentes, Monsieur CISSE BAKARY lui a notifié un courrier dans lequel il se réclame propriétaire dudit immeuble et qu'il l'aurait acquis auprès de Monsieur FADIGA AMARA ;

Elle indique qu'ayant interpellé la succession de feu HAÏDARA SALAH MOHAMED qui a confirmé les droits de propriétaire de Monsieur CISSE BAKARY, elle a décidé de verser désormais les loyers entre les mains de ce dernier ;

Cependant, le 19 Avril 2017, le susnommé lui a servi un congé de six (06) mois dans lequel il déclarait reprendre les lieux loués en vue de procéder à leur destruction et à effectuer de nouvelles constructions puis un autre congé en date du 06 Février 2018 pour non-paiement de loyers échus et impayés ;

Elle dit avoir protesté contre ce congé par exploit en date du 08 Août 2018 ;

Elle fait valoir que l'action de Monsieur CISSE BAKARY doit être déclarée mal fondée dans la mesure où il n'existe pas de congé valable et actualisé comme fondement du rejet de sa prétention ;

Elle ajoute que le motif invoqué comme fondement de la reprise des lieux loués, notamment la démolition en vue de la reconstruction ne revêt pas un caractère sérieux et que la pièce intitulé « *devis descriptif* » versé au débat par le demandeur, ne saurait valablement constituer le justificatif des travaux projetés ;

Elle prie donc le Tribunal de débouter le demandeur de toutes ses prétentions ;

Elle prétend que si le Tribunal de céans doit fait droit à la présente mesure, il doit lui être alloué une indemnité d'éviction qu'elle évalue à la somme de 950.000.000 FCFA ;

Monsieur CISSE BAKARY pour sa part expose que la défenderesse ne précise pas dans ses écritures le congé auquel elle fait allusion ;

Elle indique que, par un premier congé servi à la défenderesse, elle y a indiqué qu'elle entendait reprendre son terrain bâti situé à Marcory Zone 4C objet du titre foncier 13531 de Bingerville et les constructions qu'il contient pour les démolir en vue de

reconstruire un immeuble dont l'état descriptif lui a été transmis ;

Le début des travaux initialement fixé au mois d'Octobre 2017 a été retardé dans la mesure où la Société Groupe d'Ecoles Secondaires et Supérieures dite GESS a sollicité un règlement amiable pour rallonger le délai au mois d'Octobre 2018 en raison des activités scolaires ;

Un projet de protocole d'accord renfermant les accords des parties a été formalisé mais jamais signé par la défenderesse, qui s'est maintenue dans les lieux loués ;

Il lui a donc servi un second congé qui a été contesté par la Société Groupe d'Ecoles Secondaires et Supérieures dite GESS prétextant qu'il aurait perçu des loyers au-delà de la période de six (06) mois ;

Il lui a donc restitué le trop perçu et malgré cela, la défenderesse se maintient toujours dans les lieux loués ;

Il précise que le litige n'est pas relatif à une question de loyer ou à son quantum mais plutôt au départ du preneur dans les lieux loué en validation de congé donné ;

Elle sollicite donc l'expulsion de la défenderesse des lieux loués ;

Elle soutient qu'elle a justifié la nature et la description des travaux de sorte que la Société Groupe d'Ecoles Secondaires et Supérieures dite GESS est mal venue à solliciter une indemnité d'éviction ;

Elle sollicite donc, en plus des autres demandes, que la décision à intervenir soit assortie de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision, le taux du ressort et la recevabilité de l'action

Le tribunal a, dans son jugement avant dire droit N°3484/2018 en date du 08 Novembre 2018, statué sur le caractère de la décision, le taux du ressort et la recevabilité de l'action ; il y a lieu de s'y référer ;

Au fond

Sur la demande aux fins d'expulsion

Monsieur CISSE BAKARY sollicite l'expulsion de la Société

Groupe d'Ecoles Secondaires et Supérieures dite GESS des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef au motif qu'il entend reprendre son terrain bâti situé à Marcory Zone 4C objet du titre foncier 13531 de Bingerville et les constructions qu'il contient pour les démolir en vue de reconstruire un immeuble ;

Aux termes de l'article 127 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général : « *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, objet 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 s'induit de cette disposition que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction à condition qu'il ne projette démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire ;

La reprise des lieux dans de telles conditions fait obligation au bailleur de justifier de la nature et de la description des travaux projetés ;

En l'espèce, Monsieur CISSE BAKARY, pour respecter les termes de l'article 127-2° de l'acte uniforme susvisé, a produit au dossier une pièce intitulé « *devis descriptif* » ;

La défenderesse prétend que cette pièce ne saurait valablement constituer le justificatif des travaux projetés ;

Toutefois, l'examen de cette pièce révèle qu'elle est incomplète, et illisible par endroits et que le demandeur y a précisé l'existence de documents techniques généraux ainsi qu'une étude technique du plan de morcellement, qui pourtant n'ont pas été produits à l'appui de cette action ;

Dans ces conditions, en vue de garantir les droits et intérêts des parties, il y a lieu, avant-dire-droit, d'ordonner à Monsieur CISSE BAKARY de produire lesdits documents en vue de la prise d'une décision éclairée par le tribunal ;

Sur les dépens

Le Tribunal n'ayant pas encore vidé sa saisine, il y a lieu de réserver les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Avant-dire-droit :

Ordonne à Monsieur CISSE BAKARY de produire un état descriptif complet lisible ainsi que les documents techniques généraux et l'étude technique du plan de morcellement de l'immeuble qu'il entend reconstruire sur le terrain bâti situé à Marcory Zone 4C objet du titre foncier 13531 de Bingerville ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 31 janvier 2019 pour ladite production ;

Réserve les dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN
LE PRESIDENT

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 19 FEV 2019
REGISTRE A.J Vol. 45 F° 15
N° 311 Bord. 119 / 04
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de l'Enregistement et du Timbre