

-----  
Affaire :  
-----

Monsieur K.K. M

(Me SERGE NIAHOUA  
PAMPHILE)

Contre

1- Monsieur H.A

2- Monsieur A. H

-----  
ARRÊT

-----  
Contradictoire  
-----

Statuant publiquement,  
contradictoirement et en dernier  
ressort ;

Déclare recevable l'appel interjeté  
par Monsieur K. K. M contre le  
jugement RG N°3624/2020  
rendu le 19 mai 2021 par le  
Tribunal de Commerce d'Abidjan  
;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris  
en toutes ses dispositions ;

Met les dépens de l'instance à la  
charge de Monsieur K. K. M ;

## EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

### AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU MARDI 23 NOVEMBRE 2021

-----

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du mardi vingt-trois novembre de l'an deux mil vingt-et-un  
tenue au siège de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Monsieur **TRAORE BAKARY**, Président de Chambre à la Cour  
d'Appel de Commerce d'Abidjan, Président ;

**Monsieur DOUGNON DAVIDE**, Madame **KOUAHO  
MARTHE épouse TRAORE**, Messieurs **BERET-DOSSA  
ADONIS** et **DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE**, Conseillers à la  
Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître **ADONI MARINA RACHEL**, Greffier ;

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

#### ENTRE :

**Monsieur K. K. M**, né le 15 juin 1976 à Dabou, Directeur de  
société, de nationalité Ivoirienne, domicilié à Abidjan/Cocody-  
Palmeraie, Cel : 07 07 48 94 ;

#### **Appelant,**

Représenté et concluant par son conseil, le Cabinet de Maître Serge  
Pamphile NIAHOUA, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y  
demeurant Cocody-2 Plateaux, Aghien, Carrefour Opéra-Cité perle,  
50 mètres après la Pharmacie Les perles, 1<sup>er</sup> parking à gauche-2<sup>ème</sup>  
couloir-Villa 485, 28 BP 381 Abidjan 28, Tel : 22 52 49 06 / Fax : 27  
22 52 49 02, E-mail : sergepamphile.niahoua@yahoo.fr/serge  
pamphile.niahoua@gmail.com ;

**D'UNE PART ;**

#### ET ;

**1- Monsieur H. A**, né le 07 septembre 1988 à Abidjan-Treichville,  
de nationalité Ivoirienne, Promoteur immobilier, domicilié à Cocody  
Cité des Arts, 03 BP 505 Abidjan 03 ;

**2- Monsieur A. H**, né vers 1970 à Takanamat/Taroua/Niger, fils de ALOU et de TARANOU, Promoteur immobilier, demeurant à Attécoubé, 03 BP 505 Abidjan 05 ;

**Intimés,**

Représentés et concluant en personne ;

**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 ;

En son audience publique ordinaire, le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant contradictoirement en la cause a rendu le 19 Mai 2021 un jugement N° RG 3624/2020 qui a :

- Rejeté la demande d'ouverture de faux-incident civil ;
- Rejeté la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de Monsieur A. H ;
- Déclaré recevable l'action initiée par Messieurs H. A et A. H ;
- Dit Messieurs H. A et A. H partiellement fondés en leur action ;
  - Prononcé la résiliation du contrat de bail liant à Monsieur K. K. M, lequel contrat porte sur le local sis à Abidjan Adjamé Mirador ;
  - Ordonné l'expulsion de Monsieur K. K. M dudit local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;
  - Débouté Monsieur K. K. M du surplus de ses prétentions ;
- Mis les dépens de l'instance à sa charge ;

Par exploit du 21 juin 2021, de Maître N'DRI NIAMKEY PAUL, Commissaire de Justice à Abidjan, Monsieur KOUASSI Konan Modeste a interjeté appel du jugement susénoncé et a, par le même exploit, assigné Messieurs HAIDAR Abdallah et ALOU Haya à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 22 juillet 2021 pour entendre :

En la forme :

- Recevoir Monsieur K. K. M en son action ;

Au fond :

- L'y dire bien fondé ;
- Infirmier le jugement N° 3624 rendu le 19 mai 2021 en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

- Dire que l'action de Messieurs H. A et A. H est mal fondée ;
- Les condamner aux entiers dépens de l'instance ;

Enrôlée sous le N° 601/2021 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 22 juillet 2021 puis renvoyée au 27 juillet 2021 devant la 5ème chambre pour attribution ;

Une mise en état a été ordonnée, confiée à Monsieur D. D, conseiller rapporteur ;

Cette mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture n° 316/2021 du 27 octobre 2021 ;

Puis, la cause a été renvoyée au 02 novembre après mise en état ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 23 novembre 2021 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré en rendant l'arrêt suivant :

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Vu l'ordonnance de clôture de la mise en état n°316/2021 en date du 27 octobre 2021 du conseiller rapporteur ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit de Commissaire de Justice en date du 21 juin 2021, Monsieur K. K. M a interjeté appel du jugement RG N°3624/2020 rendu le 19 mai 2021 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

*« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort;*

*Rejette la demande d'ouverture de la procédure de faux incident civil ;*

*Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de Monsieur A. H ;*

*Déclare recevable l'action initiée par Messieurs H. A et A. H ;*

*Les y dit partiellement fondés ;*

*Prononce la résiliation du contrat de bail liant à Monsieur K. K. M, lequel contrat porte sur le local sis à Abidjan Adjamé Mirador ;*

*Ordonne l'expulsion de Monsieur K. K. M dudit local qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;*

*Le déboute du surplus de ses prétentions ;*

*Met les dépens de l'instance à sa charge » ;*

Des énonciations du jugement querellé et des pièces du dossier, il ressort que suivant acte de Commissaire de Justice du 24 novembre 2020, Monsieur H.A et Monsieur A. H ont fait servir assignation à Monsieur K. K. M, d'avoir à comparaître, par devant le Tribunal de Commerce d'Abidjan, à l'effet de voir :

- Constater la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- Ordonner l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

Au soutien de leur action, Messieurs H. A et H. A ont exposé que Monsieur H. A a donné à bail à Monsieur K. K. M, un local sis à Abidjan Adjamé Mirador, face à la brigade de gendarmerie, moyennant le paiement par ce dernier de la somme de 270.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Ils ont expliqué que suivant convention du 27 mai 2011, Monsieur H. A a cédé une partie de son droit au bail à Monsieur A. H, laquelle cession, affirment-ils, a été régulièrement signifiée au défendeur de sorte qu'ils sont tous deux bailleurs de Monsieur K. K. M;

Ils ont indiqué qu'en vue de réaliser des travaux de réhabilitation et d'aménagement dans les lieux, puis d'en reprendre la possession, ils ont, suivant acte du 23 avril 2020, signifié un congé de six mois à Monsieur K. K. M d'avoir à libérer le local litigieux au plus tard le 22 octobre 2020 et que bien que cette échéance ait expiré, celui-ci continue à se maintenir dans les lieux loués, se prévalant à cette fin, de l'acte de contestation de congé qu'il leur a notifié le 28 avril 2020 ;

Prétextant que le congé servi à ce dernier est régulier, en ce qu'il est conforme aux dispositions légales applicables en la matière, ils ont

demandé au Tribunal de Commerce d'Abidjan de constater la résiliation à du contrat de bail les liant Monsieur K. K. M, puis de prononcer son expulsion des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

En réplique, Monsieur K. K. M a fait valoir que le seul bailleur qu'il reconnaît, est Monsieur H. A en prétendant qu'il n'a jamais eu connaissance d'une cession de bail intervenue entre ce dernier et Monsieur A. H ;

Estimant que celui-ci n'est pas son bailleur, il a sollicité que son action soit déclarée irrecevable ;

Il a fait savoir que Monsieur A. H a obtenu de la juridiction des référés la résiliation du contrat objet du litige, ainsi que son expulsion du local loué, ce, suivant ordonnance RG N°1525/2018 rendue le 07 mai 2018 qui a été confirmée par arrêt N°047/2018 rendu le 26 juillet 2018 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan ;

Ensuite, il a soutenu qu'il a acquis le droit au renouvellement du bail, d'autant qu'il exploite le local litigieux depuis 2010 et que celui-ci n'appartient pas à Monsieur H. A, mais plutôt à la SICOGI, laquelle a d'ailleurs mis celui-ci en demeure d'avoir à régulariser l'occupation illégale du site par ses soins ;

Se prévalant du fait que Monsieur H. A occupe illégalement ledit site, il a estimé que ce dernier ne peut en aucun cas procéder aux démolitions et reconstructions alléguées, sans l'accord de la SICOGI et ne justifie pas d'un permis de démolir et encore moins d'un rapport d'expertise justifiant la nécessité de cette démolition ;

Outre cela, il a précisé qu'en méconnaissance des dispositions légales, applicables en la matière, le bailleur a indiqué dans l'acte de congé qu'il entend reprendre le local loué en vue de l'exploiter lui-même ;

Enfin, il a mentionné que sur les vingt locataires qui occupent l'immeuble en cause, ils ne sont que deux à avoir reçu signification du congé et a sollicité le rejet de l'action initiée par Monsieur H. A, comme étant mal fondée ;

Suivant le jugement avant-dire-droit rendu le 03 Février 2021, le Tribunal de Commerce d'Abidjan a invité Messieurs H. A et H. A à le renseigner sur l'issue de la procédure en expulsion, initiée suivant assignation du 27 Février 2020, et le cas échéant, produire le

jugement rendu dans cette procédure ;

Se conformant à ce jugement avant-dire-droit, les demandeurs ont produit au dossier la décision susdite, dans lequel Monsieur KONAN n'est nullement impliqué ;

Pour ce qui le concerne, Monsieur K. K. M soutenant qu'il n'a jamais consenti, ni apposé sa signature au contrat de bail du 29 Août 2014 dont se prévalent les demandeurs, il a sollicité la procédure du faux incident civil sur le fondement de l'article 92 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Pour statuer comme il a fait, le Tribunal, sur la demande d'ouverture de la procédure de faux incident civil sur la base des articles 92 et 94 du code de procédure civile, commerciale et administrative, a soutenu que cette procédure ne peut être autorisée par le juge, que pour autant qu'elle présente un intérêt pour la solution du litige ;

De l'analyse des pièces du dossier, il a déduit que suivant contrat du 27 mai 2011, Monsieur H. A a cédé en partie à Monsieur H. H, ses droits de bailleur portant sur l'immeuble loué par K. K. M et ladite convention de cession a été portée à la connaissance de celui-ci par acte de Commissaire de Justice du 23 avril 2020 ;

Par conséquent, il a conclu que Monsieur A. H s'est substitué à Monsieur H. A dans les droits qu'il a eu à lui céder sur le local loué, de sorte qu'ils poursuivent conjointement l'exécution du bail en cause, en tant que co-bailleurs de Monsieur K. K. M et qu'ainsi, le faux portant sur le bail conclu le 29 août 2014 est sans intérêt pour la solution du litige ;

Par la suite, estimant que dans le cadre spécifique du contentieux du contrat de bail, ont qualité à agir ou à défendre en justice, ceux-là qui rapportent la preuve de leur qualité de partie prenante au contrat concerné, il a fait valoir que depuis le 23 avril 2020, Messieurs H. H et K. K. M sont liés par un contrat de bail portant sur un local sis à Adjamé Mirador, le premier, en qualité de bailleur, le second, en tant que locataire ;

Par conséquent, il a rejeté le moyen de défaut de qualité à agir soulevé par Monsieur K. K. M comme étant inopérant et a déclaré les demandeurs recevables en leur action ;

Quant à la demande de résiliation du contrat de bail et l'expulsion sollicité par Messieurs H. A et A. H, il a, sur la base des articles 123 et 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général,

admis que dans le cas d'un contrat de bail à durée indéterminée, le bailleur peut procéder à la résiliation dudit contrat, en donnant un préavis de six mois à son locataire ;

Il a ajouté que par acte d'huissier de justice du 23 avril 2020, Messieurs H. A et A. A ont donné congé à Monsieur K. K. M d'avoir à libérer les lieux objet de leur contrat de bail, dans un délai maximum de 06 mois qui est arrivé à expiration le 22 octobre 2020 ;

Il a par la suite estimé que s'il est vrai que Monsieur K. K. M a contesté ce congé avant sa prise d'effet par acte d'huissier de justice du 28 avril 2020, cette contestation n'a pour seule conséquence que le paiement d'une indemnité d'éviction à son profit, encore qu'il soit établi qu'il bénéficie du droit au renouvellement du bail, et que le motif du congé avancé par le bailleur soit illégitime ;

Il a indiqué que toutefois, en vertu du principe d'interdiction des engagements perpétuels, le bailleur ne saurait demeurer indéfiniment dans les liens du contrat de bail à durée indéterminée puis a prononcé la résiliation du bail liant les parties, en ordonnant l'expulsion de Monsieur K. K. M des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef du local sis à Abidjan Adjamé Mirador ;

En cause d'appel, Monsieur K. K. M expose qu'aux termes de l'article 123 de l'acte uniforme sur le droit commercial général, « *Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue à celui-ci, pendant une durée minimale de deux ans.*

*Aucune stipulation du contrat ne peut faire échec au droit au renouvellement.*

*En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans.*

*En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois. »*

Il ajoute que conformément à l'article 127 du même acte uniforme, « *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 cession 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-dessous » ;*

De ces textes, il déduit que la possibilité pour le bailleur de s'opposer au droit au renouvellement bail réside dans les deux conditions énumérées qui consistent dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle d'une part et d'autre part dans le cas de démolition en vue de reconstruction justifié par la nature des travaux et la description des travaux projetés ;

Il argue que dans le cas de l'espèce, les deux conditions prévues ne sont pas réunies, car il est à jour de ses loyers qu'il paie entre les mains du séquestre désigné et les loyers, objet de la mise en demeure qui lui a été servie ont été réglés avant la notification de cette mise en demeure comme il résulte de l'exploit de signification ;

Il ajoute que de même, en ce qui concerne la condition relative à la démolition de l'immeuble, elle n'est pas justifiée par une expertise portant sur les travaux nécessaires à effectuer et le coût desdits travaux ;

Mieux, fait-il valoir, depuis 2017, Monsieur H. A n'a cessé de faire preuve de mauvaise foi en se prévalant tour à tour de la qualité de bailleur puis de cédant de bail, pour obtenir une ordonnance d'expulsion à son insu ;

Il ajoute qu'alors qu'il n'existe pas de bail écrit entre les parties, Monsieur H. A a demandé un rabat de délibéré pour produire un bail écrit sorti de nulle part avec sa signature imitée ;

Il déclare qu'ainsi, c'est à juste titre qu'il a excipé le faux incident



civil que le Tribunal a rejeté alors que cette instruction s'imposait pour la manifestation de la vérité eu égard à la mauvaise foi dont a fait preuve les deux intimés alors que le contrat civil et son exécution sont gouvernés par la bonne foi comme l'exige l'article 1134 du Code Civil ;

Ainsi, estime-t-il, c'est à tort que le Tribunal a fait droit à la validation de congé des intimés et sollicite que la Cour infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions pour violation des articles 123 et 127 de l'acte uniforme sur le droit commercial général;

Il indique que lorsque le motif du congé n'est pas légitime, le Juge invalide le congé purement et simplement, mais lorsque le motif du congé est valable et que le preneur n'est pas en faute, le Juge valide le congé en condamnant le bailleur à payer une indemnité d'éviction au preneur si ce dernier en fait la demande ;

Il fait valoir que dans le cas d'espèce, il résulte des antécédents entre les parties depuis 2018 et des motifs allégués non retenus par le Tribunal, parce que jugés non pertinents, que le motif du congé n'est pas légitime ;

Au total, il sollicite que la Cour infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, déclare Messieurs A. H et H. A mal fondés en leur action et ordonne sa réintégration dans les lieux loués sous astreinte de 5.000.000 F CFA par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

En réplique Messieurs H. A et A. H exposent que n'ayant pas sollicité de démolir l'immeuble en vue de le reconstruire, il ne saurait être nécessaire pour eux de produire la nature ou la description des travaux par voie d'expertise comme l'exige l'appelant ;

Ils indiquent qu'ils ont sollicité récupérer et exercer eux-mêmes une activité commerciale après réhabilitation et aménagement du local loué par l'appelant et n'ont jamais fait mention d'une quelconque démolition ou reconstruction de l'immeuble abritant ledit magasin en se conformant aux dispositions de l'article 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général 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 six (06) mois à l'avance ...* » ;

Ils allèguent que le motif de congé évoqué est régulier et que c'est à bon droit que le Tribunal de Commerce d'Abidjan a validé ledit

congé ;

Par conséquent, ils sollicitent que la Cour confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

En outre, ils informent que Monsieur K. K. M n'est plus locataire depuis le 23 juin 2021, après son expulsion des lieux conformément au jugement contradictoire RG N°3624/2020 du 19 mai 2021, revêtu de la formule exécutoire suivant l'ordonnance sur requête N°1721/2021 en date du 16 juin 2021, il ne peut prétendre être troublé dans la jouissance d'un quelconque local appartenant aux bailleurs car aucune voie de fait ni effraction n'a été commise par eux pendant cette expulsion ;

## **SUR CE**

### **EN LA FORME**

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

Considérant que Messieurs H. A et A. H ont conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

Considérant que l'appel de Monsieur K. K Modeste a été introduit conformément à la loi ;

Qu'il convient de le recevoir ;

### **AU FOND**

#### **Sur le bien-fondé de l'appel**

#### **Sur la demande d'ouverture de la procédure de faux incident civil**

Considérant que Monsieur K. K. M fait grief au jugement querellé d'avoir rejeté sa demande d'ouverture de la procédure de faux incident ;

Qu'il déclare qu'il n'a ni consenti, ni apposé sa signature au bas du contrat de bail du 29 août 2014 dont se prévalent Messieurs H. A et A. H et il soutient que sur le fondement de l'article 92 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le premier juge devait l'autoriser à prouver que ce contrat est un faux ;

Considérant que l'article 92 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose que : « *Celui qui veut prouver la fausseté ou la falsification d'une pièce produite au cours d'une procédure peut, par voie de demande incidente, solliciter l'autorisation de prouver le faux en tout état de la procédure, nonobstant les dispositions de l'article 52* »

Qu'en outre, selon l'article 94 du code susvisé, « *La demande d'inscription de faux est rejetée si le juge estime qu'elle est dénuée de tout fondement ou sans intérêt pour la solution de l'affaire. Si au contraire, elle paraît sérieuse, il ordonne que la preuve du faux soit rapportée* » ;

Qu'il résulte de l'analyse des textes susvisés, que la demande de la procédure de faux incident civil n'est autorisée par le juge que si elle présente un intérêt pour la solution du litige ;

Considérant qu'en l'espèce, il est constant comme non contesté par Monsieur K. K. M, qu'un contrat de bail le lie à Messieurs H. A et A.H, même s'il soutient qu'il n'a pas apposé sa signature sur le contrat de bail du 29 août 2014, le contrat de bail pouvant être passé verbalement ;

Qu'en outre, ce n'est pas la régularité du contrat de bail qui est mis en cause dans le litige qui oppose les parties, mais celle d'un congé qui pourrait porter atteinte aux droits desdites parties au contrat ;

Que dès lors, le faux allégué portant sur la régularité du contrat de bail conclu le 29 août 2014 est sans intérêt pour la solution du litige en contestation de congé dont a été saisi le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Qu'ainsi, c'est à bon droit que ledit Tribunal a rejeté la demande d'ouverture de la procédure de faux incident civil formulée par Monsieur K. K. M, comme étant mal fondée ;

Qu'il convient de confirmer le jugement querellé sur ce point ;

#### *Sur la demande en validation de congé et expulsion*

Considérant que Monsieur K. K. M fait grief au premier juge de l'avoir expulsé sur la base du congé du 23 avril 2020 à lui servi par les intimés ;

Qu'il fait valoir que le motif du congé en cause est irrégulier et qu'il a droit au renouvellement de son bail ;

Considérant qu'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 de 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 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 » ;*

Considérant qu'en l'espèce, il ressort de l'analyse des pièces du dossier, que les intimés ont, par exploit daté du 23 avril 2020, servi congé à l'appelant aux fins de reprise des lieux loués pour y effectuer des réhabilitations pour un usage personnel ;

Qu'à l'expiration du congé, le 22 octobre 2020, Monsieur K. K. M qui a contesté ledit congé, est demeuré dans les lieux loués ;

Qu'il fait valoir que les intimés n'entendent pas démolir les locaux donnés en location et que le congé fondé sur la réfection des lieux est imprécis, illégitime et illégal ;

Qu'il indique que mieux, les intimés n'ont annexé aucun document attestant de la preuve de la nature et la description des travaux projetés, ni n'ont rapporté d'expertise, de sorte que le motif du congé n'est ni sérieux ni réel ;

Considérant qu'aux termes de l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler l'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 en 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 ne 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 » ;

Qu'il résulte de cette disposition que le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée et n'aura pas à payer une indemnité d'éviction s'il justifie d'un motif légitime et dans le cas contraire, il doit payer une indemnité d'éviction ;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort de l'analyse des pièces du dossier que les intimés n'ont pas soutenu le congé servi par la justification de pièces certifiant la réhabilitation sollicitée ;

Que dès lors, conformément aux prescriptions de l'article 127 susdit, le congé sollicité n'est pas légitime ;

Considérant toutefois que la sanction de l'inobservation de l'article 127 susdit est le paiement d'une indemnité d'éviction au preneur ;

Qu'en l'espèce, Monsieur K. K. M n'a pas sollicité d'indemnité d'éviction mais plutôt l'infirmité de la décision ayant ordonné son expulsion ;

Considérant qu'en vertu du principe de la prohibition des engagements perpétuels, lequel stipule que nul ne saurait être engagé indéfiniment dans des liens contractuels, l'appelant ne peut être maintenu dans les locaux loués ;

Que dès lors, il convient de dire que c'est à bon droit que le premier juge a validé le congé à lui servi et ordonné son expulsion ;

Qu'il convient de confirmer le jugement querellé sur ce point ;

#### Sur la demande d'astreinte comminatoire

Considérant que Monsieur K. K. M sollicite sa réintégration dans les locaux loués sous astreinte comminatoire de 5.000.000 F CFA par jour de retard ;

Considérant qu'il a été sus-jugé que c'est à bon droit que le premier juge a validé le congé servi à Monsieur K. K. M et ordonné son expulsion ;

Qu'il convient de rejeter cette demande comme sans objet ;

Sur les dépens

Considérant que Monsieur K. K. M succombe ;

Qu'il y a lieu de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevable l'appel interjeté par Monsieur K. K. M contre le jugement RG N°3624/2020 rendu le 19 mai 2021 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens de l'instance à la charge de Monsieur K. K. M ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.

