

N° 166
DU 1^{er} /03/2019

ARRET COMMERCIAL
CONTRADICTOIRE

2^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE et
COMMERCIALE

AFFAIRE:

La société PHARMACIE NOUVELLE
PERGOLA, SARL
(Me Césaire Koicou-Hangban, Avocat à
la Cour)

C/

- 1/ Madame AKA Francine Henriette Epouse
AKA ANGHUI
 - 2/ Monsieur Aka Koffi Victor
 - 3/ Madame Aka Ozoua Annette Marlyne
 - 4/ Madame Ahou Nadia Aka
 - 5/ Madame AKA Bonny Jean Pierre
 - 6/ Monsieur Felix DIA HOUPHOUET AKA
 - 7/ Monsieur AKA KACOU Jean-François
 - 8/ Mademoiselle DINA WISSAL AKA
- Tous ayants droit de Feu AKA Bonny Léon
(Cabinet ACD Avocats à la

cour)

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 1^{er} MARS 2019

La deuxième chambre civile, administrative et commerciale de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi premier Mars deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORY N. HENRIETTE, Président de
Chambre, Président ;

Mesdames N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse
WOGNIN et OUATTARA M'MAM, Conseillers à la Cour,
Membres ;

Avec l'assistance de Maître KOUMA ADAMA,
Greffier ;

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

**ENTRE: La société PHARMACIE NOUVELLE
PERGOLA, S.A.R.L,** dont le siège est sis à Abidjan,
Marcory zone 4, immeuble Pergola ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Maître Césaire
Koicou-Hangban, Avocat à la Cour ;

D'UNE PART ;

Et :

- 1/ Madame AKA Francine Henriette Epouse
AKA ANGHUI, Avocate demeurant à
Yopougon ;
- 2/ Monsieur Aka Koffi Victor, Directeur de
Société, demeurant à Abidjan Plateau ;
- 3/ Madame Aka Ozoua Annette Marlyne,
Informaticienne, demeurant 10 allée Mozard 92400
Courbevoie (France) ;
- 4/ Madame Ahou Nadia Aka, Informaticienne,
demeurant à Abidjan Plateau ;
- 5/ Madame AKA Bonny Jean Pierre, Ingénieur,
demeurant à Abidjan Plateau ;
- 6/ Monsieur Felix DIA HOUPHOUET AKA,
Ingénieur, demeurant 67 bis rue Hoche 92700 Colombes
(France) ;



7/ Monsieur AKA KACOU Jean-François,
Etudiant, demeurant 67 bis Hoche 92700 Colombe
(France)

8/ Mademoiselle DINA WISSAL AKA, élève,
demeurant 8 rue Robert Dupont 92600 Asnière-Sur-
Seine (France) ;

Tous ayants droit de Feu AKA Bonny Léon

INTIMES ;

Représentés et concluant par Cabinet ACD, Avocat
à la cour, son Conseil ;

D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent ni 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 ;

FAITS : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan,
statuant en la cause en matière commerciale, a rendu
l'ordonnance Avant Dire Droit RG n° 241/2017 du 07
février 2017, et l'ordonnance RG N° 241/2017 du 09
mars 2017 rendues par le juge des référés, aux qualités
desquelles il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 29 Juin 2017, la Société
dénommée PHARMACIE NOUVELLE PERGOLA ayant
pour Conseil Maître Césaire Koicou-Hangban, Avocat à la
Cour, déclare interjeter appel des ordonnances sus-
énoncées et a, par le même exploit assigné Madame AKA
Francine Henriette Epouse AKA ANGHUI, Monsieur AKA
Koffi Vitor, madame AKA Ozoua Annette Marlyne,
madame Ahou Nadia Aka, madame Aka Bonny Jean
Pierre, monsieur Felix Dia Houphouet Aka, monsieur Aka
Kakou Jean François, mademoiselle Dina Wissal Aka, à
comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience
du vendredi 02 Février 2018, pour entendre infirmer
lesdites ordonnances ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au
Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 1071 de l'an
2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après
des renvois a été utilement retenue le vendredi 30
novembre 2018 sur les pièces, conclusions écrites et
orales des parties ;

DROIT : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du vendredi 1^{er} MARS 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 25 juin 2017, la société dénommée Pharmacie Nouvelle Pergola, ayant pour conseil, a relevé appel de l'ordonnance avant dire droit RG N°241/2017 du 07 février 2017 et de l'ordonnance RG N°241/2017 en date du 09 mars 2017 rendues par le juge des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan, lesquelles ont en la cause respectivement statué ainsi qu'il suit :

« Ordonnons une expertise immobilière à l'effet de décrire la situation du local donné à bail, déterminer sa superficie, décrire son état de vétusté, déterminer le prix des loyers commerciaux pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires » ;

« Déclarons partiellement fondés en leur action les ayants-droit de feu AKA Bonny Léon, Fixons le nouveau loyer des locaux qu'occupe la Pharmacie Nouvelle Pergola à la somme de 1.190.000 (un million cent quatre-vingt-dix mille) francs CFA par mois ;

Déboutons les demandeurs du surplus de leurs prétentions ;

Condamnons la Société Pharmacie Nouvelle Pergola aux dépens » ;

Au soutien de son appel, la société Pharmacie Nouvelle Pergola expose que dans le but d'obtenir la révision du loyer de leur immeuble abritant la Pharmacie Nouvelle Pergola, les ayants-droit de AKA Bonny Léon ont saisi la juridiction des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan pour voir porter le loyer actuellement de 400.000 FCFA à 1.500.000 FCFA;

Elle indique que pour soutenir leurs prétentions, les ayants-droit de AKA Bonny Léon ont produit un procès-verbal de constat d'huissier manifestement insuffisant au regard des éléments de preuve exigés par l'article 117 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général ;

Elle fait savoir que le juge des référés au lieu de statuer en l'état et déclarer les ayants-droit de feu AKA Bonny mal fondés en leur action au vu des pièces produites, a, pris sur lui de suppléer leur carence en ordonnant par décision avant-dire droit une expertise immobilière, pour ensuite, après quatre (04) mois de procédure, fixer un nouveau loyer ; que ce faisant, le juge des référés est sorti de son rôle de juge de l'urgence et de l'évidence pour se comporter comme une juridiction de fond ;

Elle ajoute que le rapport d'expertise immobilière à partir duquel le juge s'est déterminé est irrégulier en ce qu'il n'est pas conforme aux dispositions de l'article 117 précité au motif que l'expert s'est contenté d'affirmer de façon péremptoire qu'il ressort de l'enquête que les loyers des locaux à usage commercial varient dans la zone entre 8000 FCFA et 10.000 FCFA le mètre carré, sans indiquer dans son rapport les locaux commerciaux visités au cours de son enquête, les locataires ou bailleurs interrogés, à quelle distance se trouvent ces locaux de la pharmacie la nouvelle pergola, leur superficie et les montants mensuels de ces loyers;

Elle prie la Cour d'infirmer les deux ordonnances, et statuant à nouveau, dire la demande de révision de loyer des ayants droit de AKA Bonny Léon mal fondée ;

Dans leurs conclusions en réplique, les ayants-droit de AKA Bonny Léon, représentés par le Cabinet ACD AVOCATS, Avocats à la Cour, font valoir que l'ordonnance avant-dire en cause est régulière en ce que d'une part le juge n'a pas statué sur le fond du litige, et d'autre part il n'a fait que se conformer à l'article 117 sus indiqué en ordonnant cette expertise qui a permis de renseigner sur la valeur réelle du local occupé par la Pharmacie Nouvelle Pergola;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Les ayants droit de AKA Bonny Léon ont été représentés ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire;

Sur la recevabilité de l'appel

Aux termes de l'article 163 du code de procédure civile, les décisions avant-dire-droit rendues en cours d'instance ne peuvent être frappées d'appel qu'avec la décision rendue au fond ;

La Pharmacie Nouvelle Pergola a relevé appel le 29 juin 2017 de l'ordonnance avant-dire droit RG n°241/2017 du 07 février 2017 et de l'ordonnance RG n° 241/2017 rendue le 09 mai 2017 qui ne lui a pas été signifiée;

Il convient de déclarer cet appel conforme aux exigences légales de forme et de délai, recevable ;

AU FOND

Sur la compétence du juge des référés en matière d'expertise

Il résulte de l'article 225 alinéa 2 du code de procédure civile, commerciale et administrative que, si l'affaire n'est pas en état d'être jugée immédiatement, le juge ordonne les mesures à accomplir dans le délai qu'il fixe et convoque verbalement les parties à l'audience qu'il désigne ;

En l'espèce, il est constant que l'affaire n'était pas en état d'être avant le dépôt du rapport d'expertise en raison des dispositions de l'article 117 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qui imposent à la juridiction saisie de fixer le nouveau montant du loyer en tenant compte de la situation des locaux, de leur superficie, de l'état de vétusté et du prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires ;

Dès lors, le juge des référés peut ordonner une expertise immobilière qui est une mesure de mise en état de l'affaire aux termes de l'article 48 al 1-5° du code de procédure susvisé ;

Il sied de rejeter ce moyen comme mal fondé ;

Sur la régularité du rapport d'expertise

Il est admis qu'une contre-expertise peut toujours être demandée par la partie qui conteste l'expertise ordonnée d'office par le juge ou à la demande d'une partie ;

La Pharmacie Nouvelle Pergola qui conteste le rapport d'expertise produit au dossier n'a pas sollicité une contre-expertise ;

En tout état de cause il résulte de l'article 117 susvisé que le juge dispose d'un pouvoir souverain dans la fixation du montant du nouveau loyer de sorte qu'il ne peut dès lors lui être reproché de ne s'être pas prononcé sur la régularité de l'expertise, ce d'autant que l'avis de l'expert ne le lie pas ;

Ce moyen n'étant pas fondé, il échet de confirmer les ordonnances attaquées en toutes leurs dispositions ;

Sur les dépens

La Pharmacie Nouvelle Pergola succombe ;
Il y a lieu mettre les dépens à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en dernier ressort ;

Déclare la Pharmacie Nouvelle Pergola recevable en son appel ;

L'y dit mal fondée ;

Confirme l'ordonnance avant-dire droit RG n° 241/2017 du 07 février 2017 et l'ordonnance RG n° 241/2017 en date du 09 mai 2017 rendues par le juge des référés du tribunal de commerce d'Abidjan en toutes leurs dispositions ;

Met les dépens à la charge de la Pharmacie Nouvelle Pergola;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours mois et an que dessus ;
Et ont signé le Président et le Greffier.

N100282813

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

le 21 MAI 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 40
N° 215 Bord. 313/185

REÇU : Dix huit mille francs

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