

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°1123/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 24/07/2019

Affaire :

LA SOCIETE IVOIRIENNE DE
PROMOTION DE
SUPERMACHES dite PROSUMA,
SA

(Maître AGNES OUANGUI)

C/

Monsieur MOHAMAD NADER
ALI RAMMAL

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Déclare recevable l'action de la
SOCIETE IVOIRIENNE DE
PROMOTION DE SUPERMARCHES
dite PROSUMA ;

L'y dit partiellement fondée ;

Dit que les parties sont liées par un
contrat de bail à usage professionnel ;

Dit la SOCIETE IVOIRIENNE DE
PROMOTION DE SUPERMARCHES
dite PROSUMA mal fondée en l'état en
sa demande d'expulsion de monsieur
MOHAMAD Nader Ali Rammad ;

L'en déboute en l'état ;

Condamne monsieur MOHAMAD Nader
Ali Rammad à lui payer la somme de
1.800.000 FCFA au titre des arriérés de
loyers de décembre 2017 à novembre
2018 ;

La déboute du surplus de ses
prétentions ;

Condamne le défendeur aux dépens

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 24 JUILLET 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du mercredi vingt-quatre juillet deux mille dix-neuf tenue au
siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame **KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE**,
Président;

Messieurs **ZUNON JOEL, N'GUESSAN EUGENE, DOUKA
CHRISTOPHE** et **EMERUWA EDJIKEME**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **AMALAMAN ANNE-MARIE**, Greffier ;

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

**LA SOCIETE IVOIRIENNE DE PROMOTION DE
SUPERMACHES dite PROSUMA**, Société Anonyme avec Conseil
d'Administration, au capital de 10.050.000.000 FCFA, inscrite au
RCCM N° CI-ABJ-1966-B-5081, dont le siège social est à Abidjan,
immeuble nour, al hayat, avenue Chardy, 01 BP 3747 Abidjan 01, Tel :
21 25 34 16 / 21 25 29 22, agissant aux poursuites et diligences de son
président directeur général, Monsieur **ABDUL KASSAM**, demeurant
en cette qualité audit siège;

Ayant pour conseil, Maître **AGNES OUANGUI**, Avocat à la Cour
d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody, Immeuble Noura bâtiment A
Mezzanine et 1^{er} étage, route du Lycée Technique Cocody, 01 BP 1306
Abidjan 01, Tel : 22 44 69 67 ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Monsieur MOHAMAD NADER ALI RAMMAL, né le 1^{er} janvier
1969 à Taybe/ Liberia, de nationalité libanaise, commerçant exerçant
sous la dénomination commerciale « **MAGIC PHOTO ABIDJAN** »,
domicilié à Abidjan, plateau, 14 avenue chardy, immeuble ollo, 01 BP
7944 Abidjan 01, Tel : 07 64.45 85 ;





Enrôlée pour l'audience du mercredi 27 mars 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 03 Avril 2019 pour comparution du défendeur;

A l'audience du 03 Avril 2019, la cause a été de nouveau renvoyée au 10 Avril 2019 pour comparution du défendeur;

A cette audience, une mise en état a été ordonnée puis confiée au juge ZUNON JOEL et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 15 Mai 2019 pour être mise en délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture;

A la date du 15 Mai 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 19 juin 2019 ;

A cette date, le délibéré a été rabattu et renvoyé au 26 juin 2019 pour comparution des parties ;

Advenue le 26 juin 2019, la cause a été renvoyée au 03 juillet 2019 pour toutes les parties ;

Au 03 juillet 2019, la cause a été remise en délibéré pour décision être rendue le 24 juillet 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Ouï 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 19 mars 2019, la SOCIETE IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA a fait servir assignation à monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad exerçant sous la dénomination commerciale MAGIC PHOTO d'avoir à comparaitre devant le tribunal de ce siège, le 27 mars 2019, aux fins d'entendre :

-ordonner l'expulsion de monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad exerçant sous la dénomination commerciale MAGIC PHOTO du stand qu'il occupe à l'intérieur du supermarché cash center sis aux II Plateaux rue des jardins tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

- le condamner à lui payer la somme de 2.250.000 FCFA au titre des redevances des mois de décembre 2017 à février 2019 ;

-ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

-condamner le défendeur aux dépens ;

Au soutien de son action, la SOCIETE IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA expose que par convention verbale, elle a permis à monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammal exerçant sous la dénomination commerciale MAGIC PHOTO, d'occuper de façon précaire un espace de vente, par l'installation d'un stand sis à l'intérieur du Supermarché Cash Center. II Plateaux, Rue des Jardins, moyennant un droit d'occupation de 150 000 F CFA ;

Elle indique que depuis le mois de décembre 2017, celui-ci ne s'acquitte pas de son obligation de payer ses loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 2.250.000 FCFA au titre des redevances des mois de décembre 2017 à février 2019 ;

Elle ajoute qu'en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qu'elle lui a servie par exploit en date du 31 janvier 2019, celle-ci ne s'est pas exécutée ;

Elle allègue que cette situation lui cause un préjudice qui s'aggrave chaque jour et qu'il y a lieu de faire cesser de toute urgence ;

Elle demande donc au tribunal d'ordonner l'expulsion de monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad du stand à l'intérieur du supermarché cash center sis aux II Plateaux rue des jardins qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

En réplique, le défendeur fait valoir qu'il est lié à la demanderesse par un contrat de bail ;

Il ajoute qu'il s'est régulièrement acquitté de ses loyers jusqu'au 07 novembre 2017, où il a commencé des travaux de modification, avec l'accord du bailleur, en vue de changer son activité ;

Il fait savoir que lesdits travaux ont duré six mois, après quoi, le bailleur lui a demandé d'attendre son avis favorable avant de débiter sa nouvelle activité de restauration ;

Il prétend que pendant qu'il était dans l'attente un incendie s'est déclaré le 12 décembre 2018 et a ravagé le magasin ;

Il précise que, le lendemain du sinistre, le bailleur a pris le soin de nettoyer l'espace ;

Il fait savoir qu'il ne reste pas devoir les loyers postérieurs au sinistre ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad a fait valoir ses 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 CFA 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 CFA »;

En l'espèce, le demandeur prie le tribunal d'ordonner l'expulsion de monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad du stand qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef et de le condamner à lui payer la somme de 2.250.000 FCFA au titre des redevances des mois de décembre 2017 à février 2019 ;

La demande d'expulsion étant indéterminée ;

Il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la SOCIETE IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA a été initiée dans les forme et délai prévus par la loi ;

Elle est donc recevable ;

AU FOND

Sur la nature du contrat liant les parties

La demanderesse explique que les parties sont liées par un contrat d'occupation précaire et réclame des redevances au titre de ce contrat ;

Le défendeur pour sa part fait état de l'existence d'un bail qui les lie ;

Le contrat d'occupation précaire se définit comme un contrat qui confère

un droit d'occupation consenti par un propriétaire foncier, à une entreprise ou une personne contre paiement d'une redevance ;

Il est soumis à deux conditions cumulatives que sont : une cause objective de précarité et une contrepartie financière modique ;

La première condition renvoie au fait que, pour qu'un engagement soit qualifié de convention précaire et non de bail, le propriétaire doit justifier d'une raison qui lui avait permis de concéder à titre précaire l'occupation du local, s'il ne démontre pas l'existence d'une cause objective de précarité, la convention est alors qualifiée de bail;

S'agissant de la redevance, elle doit être en deçà des tarifs usuels en vigueur dans le périmètre du local concerné ;

En l'espèce, les parties sont liées par une convention en vertu de laquelle la société PROSUMA a mis à la disposition de monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad un espace dans lequel il exerçait son activité de photographie ;

Aucune pièce au dossier ne rapporte la preuve de circonstances précaires qui ont suscité la conclusion dudit contrat ;

De même en contrepartie de la jouissance de l'espace, le demandeur doit payer un loyer mensuel de 150.000 FCFA dont aucun élément du dossier n'atteste qu'il est en deçà des loyers usuels pratiqués dans le lieu de situation du supermarché sis aux II Plateaux, Rue des Jardins ;

En outre, aux termes de l'article 103 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *Est réputé bail à usage professionnel, toute convention écrite ou non, entre une personne investie par la loi ou une convention du droit de donner en location tout ou partie d'un immeuble compris dans le champ d'application du présent titre et une autre personne physique ou morale permettant à celle-ci, le preneur, d'exercer dans les locaux avec l'accord de celle-là, le bailleur, une activité commerciale industrielle artisanale ou toute autre activité professionnelle.* » ;

En l'espèce, il est établi que la société PROSUMA a donné en location son espace à monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad dans le but d'exercer son activité commerciale, moyennant un loyer mensuel de 150.000. FCFA ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire que les parties sont liées par un contrat de bail à usage professionnel régi par les dispositions de l'article 101 et suivants de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général;

Sur l'expulsion de monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad

La SOCIETE IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA sollicite l'expulsion du défendeur du site loué qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Aux termes de l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général: « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.

A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.

Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit.

La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.» ;

Il résulte de ces dispositions que le tribunal ne peut prononcer l'expulsion du locataire qu'après avoir mis fin au lien contractuel, notamment en ordonnant la résiliation du bail liant les parties ;

Or, en l'espèce la SOCIETE IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA n'a pas demandé la résiliation du bail litigieux de sorte que le lien contractuel demeure ;

Il y a lieu dans ces conditions de dire qu'elle est mal fondée en l'état en ce chef de demande et de la débouter en l'état ;

Sur le paiement des loyers échus et impayés

La demanderesse sollicite la condamnation de monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad à lui payer la somme de 2.250.000 FCFA au titre des loyers des mois de décembre 2017 à février 2019 ;

L'article 112 alinéa 1 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.*» ;

En outre, l'article 133 du même acte uniforme précise que : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.* » ;

Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant que les parties sont liées par un contrat de bail ;

Il est également établi pour n'avoir pas été contesté par les parties que le local objet du contrat de bail a été ravagé par un incendie le 12 décembre 2018 ;

Il est non moins constant que depuis cette date le défendeur ne s'est pas réinstallé dans le local loué de sorte qu'il ne peut en jouir et la société PROSUMA ne rapporte pas la preuve contraire ;

Dans ces conditions, le paiement de loyer étant la contrepartie de la jouissance des lieux loués, c'est à tort que, la société PROSUMA réclame les loyers postérieurs à l'incendie survenu ; encore et surtout qu'elle ne rapporte pas la preuve que le sinistre survenu est imputable au demandeur ;

Toutefois, monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad ne justifie pas s'être acquitté des loyers de la période de décembre 2017 à novembre 2018 ;

Dès lors il y a lieu de déclarer la société PROSUMA partiellement fondée en sa demande et de condamner monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad à lui payer la somme de 1.800.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de décembre 2017 à novembre 2018 ;

Sur l'exécution provisoire

La demanderesse prie le tribunal d'ordonner 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

OT

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, la SOCIETE IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA ne justifie pas l'extrême urgence à ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Il y a lieu de rejeter cette demande comme étant mal fondée ;

Sur les dépens

Le défendeur succombe à l'instance ;

Il y a lieu de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de la SOCIETE IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA ;

L'y dit partiellement fondée ;

Dit que les parties sont liées par un contrat de bail à usage professionnel ;

Dit la SOCIETE IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA mal fondée en l'état en sa demande d'expulsion de monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad ;

L'en déboute en l'état ;

Condamne monsieur MOHAMAD Nader Ali Rammad à lui payer la somme de 1.800.000 FCFA au titre des arriérés de loyers de décembre 2017 à novembre 2018 ;

La déboute du surplus de ses prétentions ;

Condamne le défendeur aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

GRATIS
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le... 1.1. SEPT. 2019
REGISTRE A, J Vol... 45... F° 68
N°... 1416... Bord... 530/... 07
REÇU : GRATIS
Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre

[Signature]

[Signature]

[Signature]

