

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 1327/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
AVANT DIRE DROIT  
du 20/06/2019

Affaire :

La Société IVOIRIENNE DE  
PROMOTION DE SUPERMARCHES  
dite PROSUMA  
(Maître Agnès OUANGUI)

Contre

Madame MIMI WASSIA Hermine  
Sylvie Carole exerçant sous la  
dénomination UN AIR DE JARDIN  
(Le Cabinet Doumbia-Bamba, Kadjo  
Aka)

DECISION :

Contradictoire

Reçoit l'action de la société  
IVOIRIENNE DE PROMOTION DE  
SUPERMARCHES dite PROSUMA ;

Avant dire droit;

Ordonne une expertise immobilière à  
l'effet d'évaluer l'indemnité d'éviction  
due à Madame MIMI WASSIA  
Hermine ;

Désigne pour y procéder Monsieur  
BAMBA MOUSSA expert immobilier  
demeurant 01 BP 237 ABIDJAN 01,  
Tel : 20 22 54 88 ;

Lui impartit un délai d'un mois pour  
accomplir sa mission et déposer son  
rapport ;

Dit que l'avance des frais de l'expertise  
est à la charge de la société  
IVOIRIENNE DE PROMOTION DE  
SUPERMARCHES dite PROSUMA ;

Dit que l'expert déposera son rapport au  
Greffier du Tribunal de céans ;

Renvoie la cause et les parties à cet  
effet à l'audience du 18 juillet 2019 pour  
dépôt du rapport d'expertise ;

Reserve les dépens.

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2019

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

**Madame TOURE Aminata épouse TOURE**, Président du Tribunal ;

**Messieurs N'GUESSAN BODO JOAN-CYRILLE, YAO YAO  
JULES, DAGO ISIDORE, KADJO WOGNIN GEORGES ETIENNE,  
TRAZIE BI VANIE EVARISTE et DICOH BALAMINE**, Assesseurs ;

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

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

**La Société IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES  
dite PROSUMA**, Société Anonyme avec Conseil d'Administration, au  
capital de 10.050.000.000 FCFA, RCCM n°CI-ABJ-1966-B-5081, dont  
le siège social est sis à Abidjan Plateau, Avenue Chardy, Immeuble  
Nour Al Hayat, 01 BP 1749 Abidjan 01, agissant aux poursuites et  
diligences de son représentant légal, Monsieur Abdul KASSAM,  
Président Directeur Général de ladite société, demeurant à Cocody-  
Ambassade, 01 BP1749 Abidjan 01;

**Demanderesse**, représentée par son conseil **Maître Agnès  
OUANGUI**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant,  
Commune de Cocody, Immeuble Noura Bâtiment A- Mezzanine et 1<sup>er</sup>  
étage route du lycée-technique Cocody, 01BP 1306 Abidjan 01, Tel :  
22 44 50 54 / 22 44 69 67 ;

d'une part ;

Et

**Madame MIMI WASSIA Hermine Sylvie Carole exerçant sous la  
dénomination UN AIR DE JARDIN**, inscrite au RCCM sous le N°  
1996-A-204934, 06 BP 2575 Abidjan 06, sise au Supermarché  
CASINO Abidjan Cocody II Plateaux, Rue des Jardins ;

**Défenderesse**, représentée par le **Cabinet Doumbia-Bamba, Kadjo  
Aka**, Avocats près les Cours d'Appel ;

D'autre part ;

Enrôlée le 09 avril 2019 pour l'audience du 18 avril 2019, l'affaire a été appelée ;

Une instruction a été ordonnée et confiée au juge YAO YAO ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N° 831/2019 et la cause a été renvoyée au 06 juin 2019 pour le retour après instruction ;

Appelée le 06 juin 2019, l'affaire étant en état d'être jugée, a été mise en délibéré pour décision être rendue le 20 Juin 2019 ;

Le Tribunal vidant sa saisine, a rendu la décision dont la teneur suit :

### **LE TRIBUNAL**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs fins, moyens et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Suivant exploit d'huissier en date du 05 avril 2019, la société IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA a fait servir assignation à Madame MIMI WASSIA Hermine exerçant sous la dénomination commerciale d'un Air de Jardin d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 18 avril 2019, aux fins d'entendre :

- fixer le montant de l'indemnité d'éviction due à Madame MIMI WASSIA Hermine exerçant sous la dénomination commerciale d'un Air de Jardin, en application de l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;
- la condamner à lui payer le montant de cette indemnité ;
- prononcer en conséquence la résiliation du contrat de bail la liant à Madame MIMI WASSIA Hermine ;

- ordonner son expulsion des lieux tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision nonobstant toutes voies de recours ;
- condamner la défenderesse aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Agnès Ouangui, Avocat, aux offres de droit ;

La société PROSUMA expose au soutien de son action qu'elle a permis à la défenderesse d'occuper à titre précaire un espace de vente, par l'installation d'un stand à l'intérieur du supermarché HAYAT devenu Casino, sis à Abidjan Cocody II Plateaux Rue des Jardins, moyennant un droit d'occupation mensuel de 150.000 francs CFA ;

Elle ajoute qu'elle n'est plus cependant à mesure de poursuivre l'exécution de la convention précitée avec la défenderesse ;

Conformément aux dispositions de l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, elle a manifesté son refus de poursuivre le contrat de bail en offrant en contrepartie à la défenderesse de lui verser la somme de 1.800.000 Francs CFA à titre de d'indemnité d'éviction ;

Cette offre n'a pas obtenu l'assentiment de cette dernière, si bien qu'elle est contrainte de saisir la juridiction de commerce, à l'effet de voir fixer cette indemnité et prononcer la résiliation du bail ;

En réplique, Madame MIMI WASSIA Hermine fait valoir qu'elle a conclu avec la société IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA, plusieurs baux dans divers supermarchés, et ce, dans l'optique de développer son activité de vente de senteurs, activité qu'elle exerçait déjà en France ;

Elle précise que la demanderesse lui a retiré au fur à et mesure tous les points de vente implantés dans ses supermarchés ; Il ne lui restait en dernier lieu que son point de vente situé dans le supermarché Super Hayat situé au Vallon aux deux plateaux à la rue dénommée les Jardins ;

Madame MIMI WASSIA Hermine indique que le 05 juin 2018, un exploit de congé lui a été servi et ensuite une offre d'indemnité

d'éviction d'un montant de 1.800.000 francs CFA pour tout ;

Elle estime que ce montant est dérisoire si on prend en considération la totale désorganisation de son activité, le démantèlement de sa stratégie de vente, la perte de sa clientèle, le chiffre d'affaire réalisé, la situation géographique stratégique des locaux et de la durée d'occupation ;

Elle fait remarquer à cet effet que le supermarché HAYAT est le plus rentable de l'ensemble du réseau avec un chiffre d'affaire de 2.500.000 Francs CFA à 4.000.000 Francs CFA ; Au regard de tous ces éléments, elle sollicite la somme de 50.000.000 Francs CFA à titre d'indemnisation ;

En réponse aux arguments développés par la défenderesse, la société IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA indique que le montant de 50.000.000 Francs CFA réclamé par cette dernière est excessive en faisant valoir que la seule situation géographique du local ne saurait justifier ce montant ;

Elle sollicite que par jugement avant-dire-droit, le tribunal désigne tel expert-comptable qu'il lui plaira à l'effet d'évaluer l'indemnité due à la défenderesse conformément l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

## **SUR CE**

### **En la forme**

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

Madame MIMI WASSIA Hermine, la défenderesse a fait valoir ses moyens de défense ;

Il y a donc 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 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 » ;*

En l'espèce, l'intérêt du litige est indéterminé ; Il sied dès lors de statuer en premier ressort ;

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

L'action a été introduite suivant les conditions de forme et de délai exigées par la loi ; il convient de la déclarer recevable ;

### **Au fond**

#### **Sur le bien-fondé de la demande de fixation d'une indemnité d'éviction**

La société PROSUMA sollicite la fixation d'une indemnité d'éviction suite à la rupture du contrat de bail portant sur un espace à usage commercial sis dans son supermarché HAYAT devenu Casino, sis à Abidjan Cocody II Plateaux Rue des Jardins ; Elle fonde sa demande sur l'article 126 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général ;

L'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : *« Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction. A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaire, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement » ;*

Il s'infère de cette disposition que le bailleur a la latitude de mettre fin au contrat de bail commercial sans avoir à justifier d'un quelconque motif, sauf que dans une telle hypothèse, il doit payer une indemnité d'éviction au preneur évincé ;

En l'espèce, la société PROSUMA entend mettre fin au contrat de bail le liant à Madame MIMI WASSIA Hermine sans justifier d'aucun motif à la base de cette rupture ; Elle est donc tenue de payer une indemnité d'éviction à cette dernière ;

Madame MIMI WASSIA Hermine demande la somme de 50.000.000 Francs CFA à titre d'indemnité en soutenant que ce montant est justifié par le préjudice causé à son entreprise commerciale par la totale désorganisation de son activité, le démantèlement de sa stratégie de vente, la perte de sa clientèle mais en tenant aussi compte du chiffre d'affaire réalisé, de la situation géographique

stratégique des locaux et de la durée d'occupation ;

La société IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA pour sa part voudrait que l'indemnité due à la défenderesse soit fixée à dire d'expert conformément à l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Ledit article 126 dispose : *« Le bailleur peut s'opposer au droit de renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction.*

*A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement. » ;*

Il importe pour une évaluation exacte de l'indemnité d'éviction due à Madame MIMI WASSIA Hermine d'ordonner une expertise à cette fin et de désigner Monsieur Bamba Moussa pour y procéder et de lui impartir d'un mois par accomplir sa mission et déposer son rapport ;

En application de l'article 67 du code de procédure civile, il sied de mettre les frais de l'expertise à la charge de la société IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA ;

#### **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 ;

Reçoit l'action de la société IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA ;

Avant dire droit;

Ordonne une expertise immobilière à l'effet d'évaluer l'indemnité d'éviction due à Madame MIMI WASSIA Hermine ;

Désigne pour y procéder Monsieur BAMBA MOUSSA expert immobilier demeurant 01 BP 237 ABIDJAN 01, Tel : 20 22 54 88 ;

Lui impartit un délai d'un mois pour accomplir sa mission et déposer

son rapport ;

Dit que l'avance des frais de l'expertise est à la charge de la société  
IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite  
PROSUMA ;

Dit que l'expert déposera son rapport au Greffe du Tribunal de  
céans ;

Renvoie la cause et les parties à cet effet à l'audience du 18 juillet  
2019 pour dépôt du rapport d'expertise ;

Reserve les dépens.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER./.**



*[Handwritten signature of the President and the Greffier]*

**GRATIS**

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

Le... 06 AOUT 2019  
REGISTRE A.J Vol... F° 60  
N° 1260 Bord... 151

**REÇU : GRATIS**

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

*[Handwritten signature of the Chief of the Domain, Registration and Stamp]*