

TA/KV
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 1578/2018

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES

Affaire :

Madame DOSSO KARIDJA épouse
DOUMBIA
(Le Cabinet ALLEGRA)

Contre/

Monsieur MINI OULD M'BEIRIKATT
(Maître SIMON-PIERRE BOGUI)

DECISION :

Contradictoire

Au principal renvoyons les parties à se
pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par
provision ;

Recevons Madame DOSSO KARIDJA
épouse DOUMBIA en son action ;

L'y disons mal fondée ;

L'en déboutons ;

Mettons les entiers dépens de
l'instance à sa charge.

30 M

AUDIENCE PUBLIQUE DU 22 MAI 2018

L'an deux mil dix-huit ;
Et le vingt-deux Mai ;

Nous, madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**,
Présidente du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant
en matière de référés ;

Assistée de Maître **KODJANE MARIE-LAURE épouse
NANOU**, Greffier ;

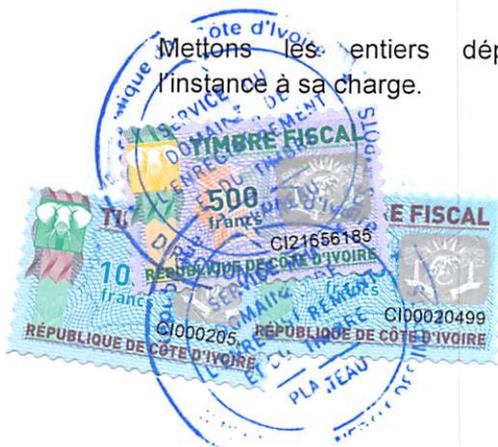
Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 16 Avril 2018, Madame
DOSSO KARIDJA épouse DOUMBIA a fait servir
assignation à Monsieur MINI OULD M'BEIRIKATT d'avoir
à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce
siège aux fins d'entendre :

- Fixer le montant des loyers révisé à la somme de
300.000 FCFA pour les deux (02) magasins ;
- Condamner le défendeur aux entiers dépens de
l'instance ;

Au soutien de son action, Madame DOSSO KARIDJA
épouse DOUMBIA expose qu'elle est propriétaire de deux
(02) magasins jumelés sis à Abidjan Cocody Angré 9^{ème}
tranche, star 12, non loin de l'hôtel Belle Côte qu'elle a,
suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en
location à Monsieur MINI OULD M'BEIRIKATT,
moyennant un loyer mensuel de 200.000 FCFA pour les
deux magasins ;

Elle indique que les magasins ayant subi des dégâts
énormes suite à la crise post-électorale, elle a procédé à
la réfection totale desdits magasins, les loyers demeurant
inchangés en dépit de la rénovation ;



Elle lui a servi un exploit aux fins de révision à la hausse du loyer passant de 200.000 FCFA à la somme de 300.000 FCFA, mais elle s'est heurtée au refus du défendeur ;

Elle explique que le magasin est situé dans un quartier de haut standing, sur une rue passante et beaucoup pratiquée ;

Elle sollicite donc que le juge des référés revise ledit loyer à 300.000 FCFA pour l'ensemble des deux (02) magasins ;

En réplique, Monsieur MINI OULD M'BEIRIKATT expose qu'il n'a pris en location qu'un seul magasin et non deux comme le prétend la demanderesse ;

Il explique que le magasin qu'il occupe a déjà connu une augmentation excessive passant de 140.000 à 200.000 FCFA soit une augmentation d'un pourcentage de 50% largement au-delà des prix pratiqués d'ordinaire pour des locaux similaires dans le voisinage ;

Par conséquent, faire passer le loyer à la somme de 300.000 FCFA est très excessif alors surtout que le prix des loyers commerciaux concurremment pratiqués dans le voisinage est en deçà de 200.000 FCFA voire 150.000 FCFA ;

Il prie donc le juge des référés de débouter la demanderesse de cette demande ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Le défendeur a comparu et conclu ;
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

Au fond

Sur la demande aux fins de révision de loyer

Madame DOSSO KARIDJA épouse DOUMBIA sollicite la révision à la hausse du loyer concernant le local occupé par Monsieur MINI OULD M'BEIRIKATT, le faisant passer de 200.000 FCFA à 300.000 FCFA ;

Aux termes de l'article 116 de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *Les parties fixent librement le montant du loyer, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires applicables.*

Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement au titre de l'article 123 ci-après » ;

L'article 117 du même acte uniforme précise : « *A défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente, statuant à bref délai, est saisie par la partie la plus diligente. Pour fixer le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente tient notamment compte des éléments suivants :*

- la situation des locaux ;*
- leur superficie ;*
- l'état de vétusté ;*
- le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires. » ;*

Il résulte de la lecture combinée de ces textes que si les parties déterminent librement le montant de leur loyer et les conditions de sa révision, elles peuvent recourir au juge en cas de désaccord sur le montant du nouveau loyer ;

En l'espèce, la demanderesse sollicite la révision du coût des loyers des locaux occupés par la défenderesse au motif que les locaux ayant été dégradés suite à la crise post-électorale, elle y a réalisé d'importants travaux de rénovation ;

Certes, la rénovation du local donné à bail a eu pour effet d'améliorer le standing desdits locaux, cependant, force est de reconnaître qu'elle n'aurait pas été nécessaire, n'eut été la crise post-électorale ;

Cette rénovation ne peut donc servir de base à une révision à la hausse du coût du loyer ;

La demanderesse prétend que sa demande en révision de loyer se justifie par le fait que les locaux sont situés dans un quartier de haut standing, sur une rue passante et beaucoup pratiquée ;

Toutefois, il est constant que le loyer desdits locaux, initialement fixé à la somme de 140.000 FCFA a déjà été révisé par les parties et fixé à 200.000 FCFA ;

En outre, la demanderesse ne rapporte pas la preuve que le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires est de 300.000 FCFA ;

Dès lors, les conditions prévues à l'article 117 précité pour la révision du loyer ne sont pas réunies ;

Il sied donc de débouter Madame DOSSO KARIDJA épouse DOUMBIA de sa demande en révision de loyer comme étant mal fondée ;

Sur les dépens

La demanderesse succombant, il sied de lui faire supporter les entiers dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés et en premier ressort ;

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Recevons Madame DOSSO KARIDJA épouse DOUMBIA
en son action ;

L'y disons mal fondée ;

L'en déboutons ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à sa charge.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.



[Handwritten signature in blue ink, partially obscured by a large scribble]

9 N° 0028 27 13

C.F.: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 19 JUIN 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F°

N° 972 Bord 330 18 15

REÇU : Dix huit mille francs

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

[Handwritten signature in black ink]