

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

G.B.F.

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 119/2018

ARRÊT CONTRADICTOIRE

3EME CHAMBRE
du 19/12/2018

Affaire :

Monsieur CHERIF EL MOCTAR
MAHFOUDH

(Maître BAGUY LANDRY
ANASTASE)

Contre

Monsieur HAÏDAR AHMAD

(Cabinet ORE-DIALLO-LOA et
ASSOCIES)

ARRÊT

Contradictoire

Déclare Monsieur CHERIF EL
MOCTAR MAHFOUDH recevable en
son appel interjeté contre le jugement
contradictoire n° RG 4576/2017 du 28 mars
2017 rendu par le Tribunal de Commerce
d'Abidjan ;

L'y dit cependant mal fondé et l'en déboute ;

Confirme le jugement querellé ;

Le Condamne Monsieur CHERIF EL
MOCTAR MAHFOUDH aux entiers
dépens de l'instance distraits au profit du
Cabinet ORE-DIALLO-LOA et
ASSOCIES, Avocats aux offres de droit.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU
MERCREDI 19 DECEMBRE 2018

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son
audience publique ordinaire du mercredi dix-neuf
décembre de l'an deux mil dix-huit tenue au siège de
ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Madame TAPE-DJE BI DJE NATHALIE, Présidente
de Chambre à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan,
Présidente ;

Messieurs VAHA NIONAN GNONKONSON
CASIMIR, KOPOIN ALLEPO SYLVAIN, NEBOUT
KEYTASSO ADOUABO OLIVIER PHILIPPE et
ATTOUNGBRE KOUAKOU GERARD, Conseillers à
la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître GBOH BAROUAN
FAUSTIN, Greffier ;

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

ENTRE :

Monsieur CHERIF EL MOCTAR MAHFOUDH, né
en 1968 à Tévragh Zeina (Mauritanie), Commerçant,
demeurant à Abidjan-Yopougon SICOGLI, tél. 41 28 04
38, lequel a élu domicile en l'Etude de Maître BAGUY
LANDRY ANASTASE, Avocat près la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant Cocody Riviera Africaine
(Riviera II), villa n°525, rue Alpha Blondy, face à la
Station First Petroleum, 04 B.P. 1023 Abidjan 04, tél. 22
43 47 98, fax 22 43 47 99, cél. 07 07 02 01 / 05 06 47 55;

Appelant ;

Représenté et concluant par Maître BAGUY LANDRY
ANASTASE ;

D'UNE PART ;

ET ;

Monsieur HAÏDAR AHMAD, né le 26 septembre 1980

à Abidjan, de nationalité libanaise, Commerçant, demeurant à Abidjan Marcory Résidentiel, 04 B.P. 4805 Abidjan 04, lequel a élu domicile au Cabinet ORE-DIALLO-LOA et Associés, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Commune du Plateau, angle avenue Marchand, Boulevard Clozel, résidence GYAM, 7^{ème} étage, porte D7, tél. 20 21 65 24, fax : 20 33 56 20 ;

Intimé ;

Représenté et concluant par le Cabinet ORE-DIALLO-LOA et Associés;

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 expresse réserves des faits et de droit ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause a rendu le 28 mars 2018 le jugement n° 4576/2017 dans lequel il a déclaré Monsieur CHERIF EL MOCTAR MAHFOUDH recevable en son action, l'y a cependant dit mal fondé et l'en a débouté et a mis les entiers dépens de l'instance à sa charge ;

Par exploit en date du 30 juillet 2018, Monsieur CHERIF EL MOCTAR MAHFOUDH a interjeté appel conte le jugement sus-énoncé et a par le même exploit assigné monsieur HAÏDAR AHMAD à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 19 octobre 2018 pour s'entendre :

- Déclarer l'appelant recevable en son appel ;
- L'y dire bien fondé ;
- Infirmer le jugement entrepris ;
- Faire droit à sa demande ;
- Condamner Monsieur HAÏDAR AHMAD aux dépens de l'instance ;

Enregistrée donc sous le n° 119/2018 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience du 19 octobre 2018 et renvoyée successivement aux

audiences des 24 octobre 2018 pour attribution à la 3^{ème} Chambre, 14 et 28 novembre 2018 pour mise en état, puis mise en délibéré pour décision être rendue le 19 décembre 2018 ;

Advenue cette audience, la Cour a vidé son délibéré comme suit :

LA COUR,

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et des motifs ci-après ;

Après avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte d'huissier de justice en date du 30 juillet 2018, monsieur CHERIF EL MOCTAR Mahfoudh ayant élu domicile en l'étude de Maître BAGUY Landry Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement contradictoire N° RG 4576/2017 du 28 mars 2017 rendu par le tribunal de commerce d'Abidjan, qui l'a débouté de sa demande tendant à voir enjoindre à monsieur HAIDAR Ahmad sous astreinte comminatoire de 5 000 000 francs par jour de retard, à lui livrer les trois magasins objet du bail, avec exécution provisoire ;

Des énonciations de la décision entreprise et des éléments du dossier, il ressort que le 06 février 2017, monsieur CHERIF EL MOCTAR Mahfoudh a donné à bail à monsieur HAIDAR Ahmad trois magasins en construction situé à Yopougon; Estimant que les magasins objet de son engagement, faisaient chacun une superficie de 12 m de long et 4 m de large et qu'ils avaient été réduits à environ 8 m de long et 2,5 m de large chacun, monsieur CHERIF EL MOCTAR Mahfoudh a servi le 04 avril 2017 une sommation interpellative à son cocontractant pour lui demander entre autres, si le montant des loyers et les pas de porte variaient en fonction de la superficie des locaux, ce à quoi celui-ci a répondu par l'affirmative;

Le 17 novembre 2017, il le sommait à nouveau par ministère d'huissier de justice à lui livrer les trois magasins qui selon lui, devaient être mis à sa disposition à bref délai ; monsieur HAIDAR Ahmad, répondant à cette interpellation, déclarait que les locaux avaient été donnés en location à une tierce personne, monsieur CHERIF EL MOCTAR ne s'étant plus présenté, après avoir, au prétexte que les locaux étaient petits, marqué son refus à l'invitation à lui faite le 22 février 2017 de récupérer les clés ;

Le 27 septembre 2017, le locataire refusait l'offre réelle à lui faite de recevoir l'avance de 4 000 000 payé, que le

bailleur fera finalement consigner sur autorisation de la juridiction présidentielle du tribunal de commerce entre les mains du greffier en chef dudit tribunal ;

Le 22 décembre 2017, le tribunal de commerce d'Abidjan, saisi par monsieur CHERIF EL MOCTAR Mahfoudh qui sollicitait la condamnation sous astreinte et avec exécution provisoire de monsieur HAIDAR Ahmad à lui délivrer les trois locaux loués et construits selon lui conformément au permis de construire, statuait comme suit :

Le preneur « estime que le bailleur a réduit les superficies desdits magasins en construction après qu'il se soit acquitté des pas de porte entre ses mains.

Toutefois, il est constant que la décharge du 06 février 2017 par lui produite et ayant pour objet le paiement de pas de porte, ne fournit aucun renseignement sur les superficies des magasins à livrer ;

En outre, aucun autre élément du dossier ne rapporte de manière irréfutable la preuve que les superficies des magasins construits, ont été unilatéralement modifiés par le bailleur après la conclusion du contrat de bail ;

Il suit que cette demande n'est pas fondée de sorte qu'il convient de la rejeter ; »

Monsieur CHERIF EL MOCTAR Mahfoudh reproche au premier juge de n'avoir pas tenu compte des éléments suivants :

- Le locataire s'est porté acquéreur en vue de la location de trois magasins en cours de construction dans un immeuble situé à Abidjan Yopougon SICOI ;
- Les trois magasins font partie d'un immeuble de sept locaux identiques et mitoyens en cours de construction au rez-de-chaussée dudit immeuble ;
- Le bailleur a déclaré dans la sommation interpellative que les montants du loyer et du pas de porte sont proportionnels à la contenance du local ;
- Le locataire s'est porté acquéreur des magasins après les avoir vu et visités et est en droit de confirmer à leur simple vue, que les contenances de deux des trois magasins par lui choisis lors de la conclusion du bail ont été unilatéralement modifiés postérieurement à la date de signature ;
- Le contrat des parties a fixé le montant du pas de porte à 12 000 000 francs pour les trois magasins et le loyer mensuel à 60 000 francs par magasin ;

Il soutient en effet, que bien que l'acte du 06 février 2017 soit muet sur la contenance des magasins, il ressort néanmoins, tant des termes de cet acte, que des déclarations du bailleur dans la sommation interpellative du 04 avril 2017, que les magasins sont de

la même contenance au moment de la conclusion du contrat ;

Dès lors en déduit-il, le premier juge qui doit rechercher ce qui a fait l'objet de la convention plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes, aurait dû en vertu de l'article 1156 du code civil, retenir, en plus des informations contenues dans l'acte précité, les déclarations du bailleur comme susdit, pour admettre que les magasins litigieux avaient la même contenance au moment de la conclusion du contrat de bail ;

Pour l'appelant, en se déterminant comme il l'a fait, le premier juge n'a pas fait une bonne appréciation de la cause ; de même poursuit-il, c'est à tort que le tribunal alors qu'il n'a pas donné suite à sa demande tendant à ordonner la production de la copie du plan certifié de l'immeuble en vertu duquel le permis de construire a été délivré, a déclaré qu'aucun autre élément au dossier ne rapportait de manière irréfutable la preuve que les superficies des magasins construits ont été unilatéralement modifiées; le disant par ailleurs, ce juge, selon l'appelant, admet l'existence d'un doute qui doit lui profiter et il aurait dû interpréter la convention en sa faveur conformément aux dispositions de l'article 1162 du code civil ;

Il conclut à l'infirmité du jugement pour voir forcer le bailleur en application de l'article 1184 du code civil, à lui délivrer les trois magasins objet du contrat sous astreinte comminatoire de 5 000 000 francs par jour de retard à compter du prononcé de la décision ;

En réponse, monsieur HAIDAR Ahmad par le biais de son conseil la SCPA Oré-Diallo-Loa & Associés, réitérant ses prétentions et moyens de première instance, indique que l'appelant s'est porté acquéreur en vue de la location de trois magasins en cours de construction, et a versé en toute connaissance des lieux et sans aucune réserve, une avance sur le pas de porte de 4 000 000 francs ; selon l'intimé, l'acte sous seing privé n'indiquant nulle part la situation et la superficie des magasins, le locataire s'est engagé uniquement sur la base desdits magasins dans leurs dimensions actuelles ; aussi, dit-il, c'est de mauvaise foi qu'il prétend après plusieurs relances pour l'occupation effective des lieux, que les dimensions ont été réduites ;

Il fait observer que face au refus de recevoir l'offre réelle de restitution du montant avancé, il se trouve libéré par la consignation qu'il en a faite au greffe du tribunal de commerce suite à une autorisation du président du tribunal en application de l'article 1257 du code civil ; il demande en conséquence à la Cour, de confirmer le jugement attaqué et de condamner monsieur CHERIF EL MOCTAR Mahfoudh aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA Oré-Diallo-Loa & Associés ;

Répliquant, ce dernier fait observer que la présomption instituée au profit du bailleur par l'article 105 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qui énonce que « *le bailleur est tenu de délivrer les locaux en bon état, il est présumé avoir rempli cette obligation lorsque le bail est verbal ou lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant à l'état des locaux* » est une présomption simple;

Les actes de commerce se prouvant par tous moyens, selon l'article 5 alinéa 1 de l'acte précité, il fait valoir que des éléments de preuve existent, relatifs à la proportionnalité entre le pas de porte, le loyer et la superficie des locaux auquel il convient d'ajouter le plan en vertu duquel le permis de construire a été délivré au bailleur, et dont il sollicite la production ;

SUR CE

EN LA FORME

Considérant que l'appel interjeté le 30 juillet 2018 contre le jugement contradictoire n°4576/2017 du 28 mars 2018 signifié le 29 juin 2018, respecte les forme et délai prescrits par les articles 164 et 168 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Qu'il sied de le recevoir ;

Considérant que les parties ayant conclu par l'entremise de leurs conseils, la décision est contradictoire ;

AU FOND

Considérant que l'appelant fait grief au tribunal de s'être fondé pour le débouter de sa demande, sur le seul acte du 06 février 2017 duquel il ne résulte aucune indication des superficies et dimensions des magasins donnés à bail, au lieu de tenir compte d'autres éléments constants du dossier notamment, le fait que les magasins litigieux avaient la même contenance au moment de la conclusion du contrat de bail, tel qu'il ressort de la sommation du 04 avril 2017, et de n'avoir pas ainsi, rechercher la volonté commune des parties comme l'exige l'article 1156 du code civil ;

Qu'il estime aussi, que c'est à tort que ce tribunal qui n'a pas donné suite à sa demande de production du plan certifié de l'immeuble, a déclaré qu'il n'y avait pas d'autres éléments de preuve de la modification unilatérale des superficies des magasins, et de ne pas avoir, s'il avait un doute, interprété la convention en sa faveur conformément à l'article 1162 du code civil ;

Considérant que si l'article 1156 précité fait obligation au juge dans l'interprétation du contrat, de rechercher par tous les moyens, quelle a été l'intention, la pensée véritable ayant réuni les parties au lieu de s'attacher à la lettre ou à la formule, l'interprétation cependant, ne se conçoit que pour les clauses obscures et ambiguës ;

Qu'ainsi, si la convention est claire et précise, il n'y a pas

lieu de l'interpréter ;

Or, considérant qu'il est constant en l'espèce, que le contrat de bail verbal a porté sur trois magasins en cours de construction, dans un immeuble situé à Abidjan dans la commune de Yopougon SICOGLI ;

Que le seul écrit entre les parties daté du 06 février 2017, est ainsi libellé :

« - *Le contrat porte sur 3 magasins à usage commercial*

- *Que le pas de porte qui n'est ni une caution, ni une avance sur le loyer était de 12 000 000 francs*

- *M. Haidar Hamad a reçu une avance de 4 000 000 francs.*

- *Le paiement du reliquat de 8 000 000 francs s'effectuerait comme suit :*

- *4 000 000 francs avant la livraison des locaux.*
- *4 000 000 francs à payer par échéances soit 150 000 francs mensuellement en plus du loyer*
- *Le loyer mensuel étant fixé à 60 000 francs par magasin soit un montant total de 180 000 francs par mois pour les trois magasins. »*

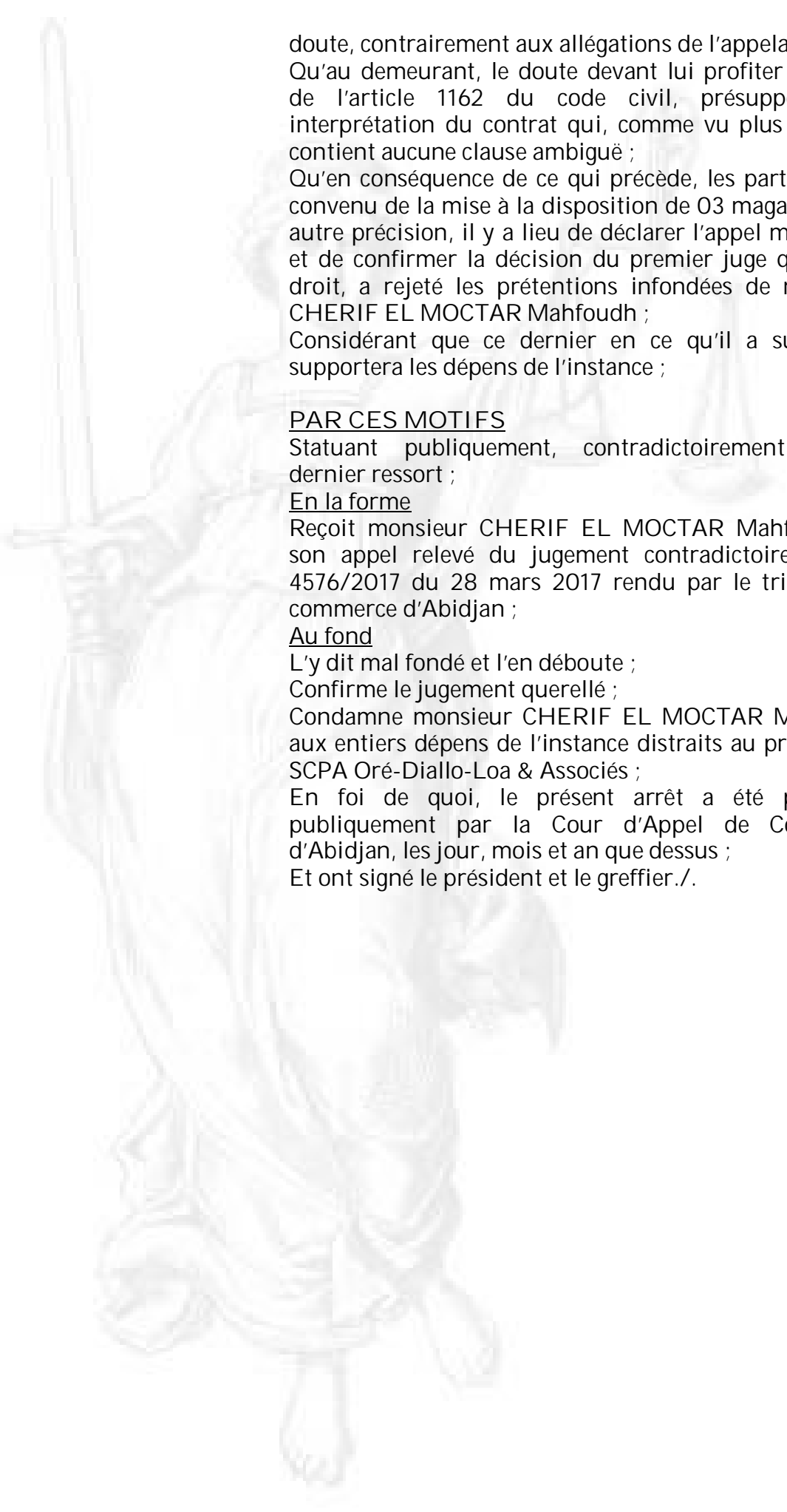
Considérant qu'il n'apparaît nullement de cet acte, quelque mention sur des superficies en sorte à conclure que le bailleur s'était engagé à livrer des magasins de superficies et dimensions déterminés et qu'il a de ce fait, inexécuté son obligation à ce titre ;

Qu'au reste, l'appelant qui prétend qu'un des magasins a été divisé en deux et qu'au lieu de trois magasins, ce sont deux locaux, en réalité, qui lui ont été proposés, n'a produit aucun constat d'huissier ou tout autre élément de nature à démontrer ses assertions, notamment que les 07 magasins de l'espace ne sont pas identiques ;

Considérant encore, qu'il résulte de la sommation interpellative servie le 04 avril 2017, que les magasins à lui présentés ayant fait l'objet de son engagement, faisaient chacun une superficie de 12 m de long et 4 m de large et qu'à l'heure actuelle ces trois magasins feraient chacun environ 8m de long et 2,5 m de large, ce qui signifierait donc qu'ils seraient tous trois identiques contrairement à ses déclarations précédentes ;

Qu'au vu de ces développements, la production du plan de l'immeuble litigieux est sans intérêt ;

Considérant qu'en jugeant « *qu'aucun autre élément du dossier ne rapportait de manière irréfutable la preuve que les superficies des magasins construits ont été unilatéralement modifiés par le bailleur après la conclusion du contrat de bail* » le tribunal n'émet aucun



doute, contrairement aux allégations de l'appelant ;
Qu'au demeurant, le doute devant lui profiter en vertu de l'article 1162 du code civil, présuppose une interprétation du contrat qui, comme vu plus haut, ne contient aucune clause ambiguë ;
Qu'en conséquence de ce qui précède, les parties ayant convenu de la mise à la disposition de 03 magasins sans autre précision, il y a lieu de déclarer l'appel mal fondé, et de confirmer la décision du premier juge qui a bon droit, a rejeté les prétentions infondées de monsieur CHERIF EL MOCTAR Mahfoudh ;
Considérant que ce dernier en ce qu'il a succombé, supportera les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

En la forme

Reçoit monsieur CHERIF EL MOCTAR Mahfoudh en son appel relevé du jugement contradictoire N° RG 4576/2017 du 28 mars 2017 rendu par le tribunal de commerce d'Abidjan ;

Au fond

L'y dit mal fondé et l'en déboute ;

Confirme le jugement querellé ;

Condamne monsieur CHERIF EL MOCTAR Mahfoudh aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de la SCPA Oré-Diallo-Loa & Associés ;

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le président et le greffier./.