

Affaire :

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

Contre

Monsieur M'BAYE GOTE
(La SCPA DADIE-SANGARET)
DECISION :

Contradictoire

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

L'y dit partiellement fondée ;

La condamne à payer à Monsieur
M'BAYE GOTE la somme de
50.000.000 Francs CFA à titre
d'indemnité d'éviction ;

Prononce la résiliation du contrat
de bail conclu entre les parties ;

Ordonne en conséquence,
l'expulsion de Monsieur M'BAYE
GOTE de l'espace sis à l'intérieur
du supermarché CASH CENTER II
Plateaux Rue des jardins tant de sa
personne, de ses biens que de tous
occupants de son chef ;

Dit n'y avoir lieu à exécution
provisoire de la présente décision ;

Condamne la société
PROSUMA aux dépens.

3000
Appel N° 1267 Des 04/04/19

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 11 AVRIL 2019

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

Madame TOURE AMINATA épouse TOURE, Président du Tribunal ;

**Mesdames GALE DJOKO MARIA épouse DADJE et TUO
ODANHAN, Messieurs YAO YAO JULES, DICOH BALAMINE,
ALLAH KOUAME et TRAZIE BI VANIE EVARISTE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître N'ZAKIRIE épouse EKLOU Assaud
Paule Emilie**, Greffier ;

Avons 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^{er} étage route du lycée-technique Cocody, 01BP 1306 Abidjan 01, Tel : 22 44 50 54 / 22 44 69 67 ;

D'une part ;

Et

Monsieur M'BAYE GOTE, né le 14 décembre 1960 à Dakar, de nationalité sénégalaise, commerçant exerçant sous la dénomination commerciale « Etablissement M'BAYE GOTE », RCCM n° CI-ABJ-1988-A-128783, situé au Stand BIJOUTERIE, sis au Supermarché CASH CENTER, Abidjan Cocody II Plateaux, Rue des Jardins, 06 BP 1205 Abidjan 06 ;

Défendeur représenté par son conseil **la SCPA DADIE-SANGARET**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan ;

03/04/2019

Exp MAÎTRE AGNÈS OUANGUI

D'autre part ;

Enrôlée le 04 janvier 2019 pour l'audience du 10 janvier 2019, l'affaire a été appelée et renvoyée au 16 janvier 2019 devant la troisième chambre pour attribution ;

La cause a subi plusieurs fois pour les parties puis a été mise en délibéré au 27 mars 2019 ;

A l'audience publique 27 mars 2019 le délibéré a été rabattu et renvoyée au 28 mars 2019 devant la première chambre pour attribution ;

Appelée le 28 mars 2019, l'affaire étant en état d'être jugée a été mise en délibéré pour décision être rendue le 11 avril 2019 ;

Advenue cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont la teneur suit :

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Ouï 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 27 décembre 2018, la société IVOIRIENNE DE PROMOTION DE SUPERMARCHES dite PROSUMA a fait servir assignation à Monsieur M'BAYE GOTE exerçant sous la dénomination commerciale d'Etablissement M'BAYE GOTE d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 10 janvier 2019, aux fins d'entendre :

- fixer le montant de l'indemnité d'éviction due à Monsieur M'BAYE GOTE, 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 liant à Monsieur M'BAYE GOTE ;
- 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 le défendeur 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 conclu un contrat de bail verbal à durée indéterminée avec Monsieur M'BAYE GOTE pour la location d'un stand sis à l'intérieur de son supermarché CASH CENTER II Plateaux Rue des jardins ;

Conformément aux dispositions de l'article 126 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général, elle a manifesté son refus de poursuivre le contrat de bail qui la liait au demandeur et en contrepartie, a proposé de lui verser la somme de 1.500.000 Francs CFA à titre de d'indemnité d'éviction ;

Cette offre n'a pas obtenu l'assentiment du demandeur, 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, Monsieur M'BAYE GOTE déclare qu'il exploite depuis 1990 la bijouterie cash center et bénéficie au sein du supermarché Cash, ancien Score, d'un bail commercial verbal depuis près de trente ans ;

Le 24 août 2018, un exploit de congé venant de la société PROSUMA lui a été servi pour libérer les lieux dans un délai de six mois sans qu'aucun motif ne soit allégué ;

Il a contesté le congé en relevant qu'il n'était justifié d'aucun motif grave et légitime ou d'un manquement de sa part et qu'il souhaitait demeurer dans les lieux loués pour poursuivre son activité commerciale ; En retour, la société PROSUMA lui a proposé une indemnité d'éviction de 1.500.000 Francs CFA qu'il a refusé de percevoir ;

Il indique que la société PROSUMA s'est gardée de lui faire une offre de règlement amiable préalable à la saisine du tribunal en violation de l'article 5 de la loi N°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement des juridictions de commerce ;

Elle l'a assigné devant le tribunal en faisant une offre de paiement

d'une indemnité d'éviction de 1.500.000 Francs CFA qui ne peut en aucun cas être assimilée à une l'offre de règlement amiable prévue par la loi ; Monsieur M'BAYE GOTE conclut donc à l'irrecevabilité de l'action pour défaut de tentative de règlement amiable ;

Il relève par ailleurs qu'il bénéficie d'une occupation de près de trente ans de et que cela aurait dû entraîner la pérennité de bail, mais qu'à défaut, l'indemnité d'éviction à lui verser, devra tenir compte de cette longue période d'occupation ;

Il indique en outre que suivant l'article 126 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général « ... *A défaut d'accord sur le montant de l'indemnité d'éviction, 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 défaut de renouvellement* » ;

En d'autres termes, le montant de l'indemnité d'éviction doit être fixée en tenant compte de la spécificité du bail, de la durée d'occupation et de son emplacement géographique et autres frais induits du fait du changement d'adresse professionnelle;

L'indemnité d'éviction en plus de tenir compte du chiffre d'affaire, doit couvrir l'intégralité du préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail, l'ensemble du préjudice devant être pris en compte ;

En l'espèce, soutient le défendeur, la résiliation du contrat de bail lui causera un énorme préjudice tant financier, professionnel que moral ;

Il sollicite par conséquent le paiement de la somme de 300.000.000 Francs CFA à titre d'indemnité d'éviction, soit la somme de 10.000.000 Francs CFA par année d'occupation des lieux ;

Par ailleurs, sa bijouterie a acquis une clientèle, qui lui est fidèle, après trente ans d'exploitation au sein du supermarché, en déménageant, il risque de ne pas pouvoir la préserver dans sa totalité ;

De plus, il y aura des pertes engendrées par la difficulté à trouver un local de substitution dans un secteur extrêmement prisé, puisque la rue des Jardins est devenue une adresse de shopping incontournable à Abidjan où les espaces à louer se

font de plus en plus rares ;

La société PROSUMA devra donc lui payer des dommages-intérêts à hauteur de la somme de 100.000.000 Francs CFA au titre de la perte de clientèle et pour toutes les autres causes de préjudices confondues ;

En réponse aux arguments développés par Monsieur M'BAYE GOTE, la société PROSUMA souligne, relativement à la fin de non-recevoir de l'action soulevée par celui-ci, que l'action en fixation d'une indemnité d'éviction obéit à un régime spécial défini par les articles 126 et suivants de l'acte uniforme portant sur le commercial général ;

Dans ce cadre légal, il est prévu que la saisine du tribunal, ne peut intervenir qu'en cas de défaut d'accord entre les parties sur le montant de l'indemnité de d'éviction ; Il n'est donc plus exigé de recourir au règlement amiable prévu par la loi portant création des tribunaux de commerce ;

La société PROSUMA fait remarquer que contrairement à ce que prétend le défendeur, elle n'a pas à justifier d'un quelconque motif pour mettre un terme au contrat de bail dès lors qu'elle a offert de payer une indemnité d'éviction au défendeur ;

C'est seulement dans l'hypothèse où le bailleur n'offre pas de régler une telle indemnité d'éviction à son locataire, qu'il est obligé de justifier d'un des motifs prévus par l'article 127 de l'acte uniforme portant sur le commercial général pour mettre un terme au contrat de bail, or tel n'est pas le cas en l'espèce ;

De plus, le défendeur ne saurait arguer d'un quelconque préjudice pour pouvoir se maintenir dans les lieux puisque l'indemnité d'éviction est justement prévue par la loi pour y palier ;

Il s'ensuit, qu'en offrant une indemnité d'éviction à son locataire et en sollicitant la résiliation du bail, elle n'a commis aucune faute et a agi dans le respect de la loi, ce d'autant plus qu'elle est la propriétaire des lieux loués et que son droit de propriété est un droit sacré dont elle ne saurait être privée ;

Au regard de ce qui précède et en application de l'article 126 de l'acte uniforme portant droit commercial général, la demanderesse prie le tribunal de fixer le montant de l'indemnité d'éviction et par voie de conséquence, prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner l'expulsion de Monsieur M'BAYE GOTE ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

Monsieur M'BAYE GOTE 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 supérieur à 25.000.000 F CFA ; Il sied dès lors de statuer en premier ressort ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de tentative de règlement amiable :

Monsieur M'BAYE GOTE soutient que l'action est irrecevable parce que la société PROSUMA n'a pas satisfait à la tentative de règlement amiable du litige préalable à la saisine du tribunal de commerce ;

Cette dernière rétorque qu'en matière de fixation d'une indemnité d'éviction, l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général prévoit une procédure particulière, exigeant un rapprochement des parties en litige, avant la saisine de la juridiction compétente ;

Elle affirme que c'est dans le cadre de cette procédure spéciale, qu'elle a adressé une offre de paiement d'une indemnité d'éviction d'un montant de 1.500.000 francs CFA à Monsieur M'BAYE GOTE ; La tentative de règlement amiable prescrite par les articles 5 et 41 de la loi du 08 Décembre 2016 relative aux juridictions de commerce, ne s'impose donc plus ;

Aux termes de l'article 5 nouveau de la loi organique n°2016-1110 du 08 Décembre 2016 portant création, organisation et fonctionnement

des juridictions de commerce : « *La tentative de règlement amiable est obligatoire avant toute saisine du tribunal de commerce et se tient entre les parties elles-mêmes ou avec l'intervention d'un tiers dans le cadre d'une médiation ou d'une conciliation* » ;

En outre, l'article 41 dernier alinéa de la même loi dispose que: « *si les parties n'ont entrepris aucune diligence en vue de parvenir à un règlement amiable, le tribunal déclare l'action irrecevable* » ;

Il résulte de ces dispositions légales que la tentative de règlement amiable est un préalable à la saisine du Tribunal de Commerce et qu'à défaut d'avoir satisfait à cette exigence, l'action du demandeur doit être déclarée irrecevable;

Toutefois, aux termes de l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général : « *Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction ; à 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* »

De l'examen de cette disposition, il ressort qu'avant de saisir la juridiction compétente pour la fixation de l'indemnité d'éviction, les parties doivent au préalable procéder à un règlement amiable pour s'accorder sur le montant de ladite l'indemnité ;

L'acte uniforme portant sur le droit commercial général a ainsi déjà prévu une procédure spéciale dans le cadre d'une instance relative à la fixation d'une indemnité d'éviction ;

La formalité de la conciliation prévue par les dispositions des articles 5 et 41 sus évoqués ne s'impose par conséquent pas dans le cadre d'une telle procédure dès lors qu'il a déjà été procédé à un règlement amiable conformément à l'article 126 de l'acte uniforme sus visé qui a une valeur supérieure à celle de loi nationale sus indiquée, et ce, en application de l'article 10 du traité OHADA :

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier et notamment, des déclarations des parties que la société PROSUMA a offert à Monsieur M'BAYE GOTE de façon amiable, de lui verser la somme de 1.500.000 francs CFA au titre de l'indemnité d'éviction et que celui-ci a rejeté cette offre ;

Il s'en induit que par cette offre, la société PROSUMA a donc invité le défendeur à un règlement amiable du litige requis par l'article 126 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général avant de saisir le tribunal ;

La fin de non-recevoir soulevée par Monsieur M'BAYE GOTE est par conséquent inopérant et doit être rejetée ;

L'action ayant 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 en 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 l'enceinte de son supermarché dénommé CASH la liant à Monsieur M'BAYE GOTE ; Elle fonde sa demande sur l'article 126 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général ;

Monsieur M'BAYE GOTE fait valoir que la société PROSUMA ne justifiant pas de motifs graves et légitimes, et au vu des diverses causes de préjudices que lui font subir son éviction des lieux, il sollicite la somme de 300.000.000 FCFA à titre d'indemnité d'éviction soit la somme de 10.000.000 FCFA par année d'occupation des lieux ;

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 la Monsieur M'BAYE GOTE sans justifier d'aucun motif

à la base de cette rupture ; Elle est donc tenu de payer une indemnité d'éviction à ce dernier ;

Monsieur M'BAYE GOTE sollicite la somme de 300.000.000 Francs CFA à titre d'indemnité ;

En prenant en compte, notamment la durée d'occupation des lieux par le preneur, la situation géographique du local et la perte de la clientèle du défendeur, il y a lieu de fixer l'indemnité d'éviction à allouer à Monsieur M'BAYE GOTE, à la somme de 50.000.000 F CFA et de condamner la société PROSUMA à lui payer cette indemnité ;

Sur la résiliation et l'expulsion de Monsieur M'BAYE GOTE

La société PROSUMA sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion de Monsieur M'BAYE GOTE de l'espace objet dudit bail ;

La loi offre la faculté au bailleur de rompre le bail contre le paiement d'une indemnité d'éviction au preneur et la société PROSUMA a été condamnée en l'espèce, à payer à Monsieur M'BAYE GOTE, le preneur, une indemnité d'éviction à hauteur de la somme de 50.000.000 Francs CFA ;

Il sied de faire droit à la demande de la société PROSUMA en prononçant la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner subséquemment l'expulsion de Monsieur M'BAYE GOTE de l'espace sis à l'intérieur du supermarché CASH CENTER II Plateaux Rue des jardins, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Les conditions de l'exécution provisoire n'étant pas réunies en l'espèce ; Il n'y a pas lieu de l'ordonner ;

Sur les dépens

La société PROSUMA succombe car c'est elle qui a sollicité la mesure de condamnation et qui a été condamnée ;

Il sied de lui faire supporter 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 ;

L'y dit partiellement fondée ;

La condamne à payer à Monsieur M'BAYE GOTE la somme de 50.000.000 Francs CFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de Monsieur M'BAYE GOTE de l'espace sis à l'intérieur du supermarché CASH CENTER II Plateaux Rue des jardins tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

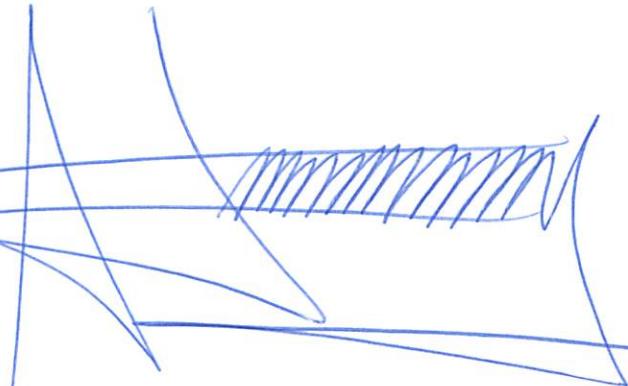
Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne la société PROSUMA aux dépens.

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

ET ONT SIGNÉ LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER./.







750 000



15% x 50.000.000 = 7500000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 06 JUIN 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 43

N° 895 Bord 345/01

DEBET : 50.000.000 francs

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



0 e 100 300