
Affaire :

LA SOCIETE NATURAL
PRODUCTS IMPORT EXPORT
INC

(Maître BALLE YABO JOSEPH)

Contre

Madame K.A.H

ARRÊT

Contradictoire

Statuant publiquement,
contradictoirement et en dernier
ressort ;

Déclare recevables tant l'appel
principal de la société NATURAL
PRODUCTS IMPORT EXPORT INC
que l'appel incident de Madame
K.A.H interjetés contre
l'ordonnance RG N°0341/2023
N°0462 rendue le 08 février 2023
par le juge des référés du Tribunal de
Commerce d'Abidjan;

Les y dit respectivement mal
fondés ;

Les en déboute ;

Confirme l'ordonnance déferée en
toutes ses dispositions ;

Condamne la société NATURAL
PRODUCTS IMPORT EXPORT INC
aux dépens.

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE
DU MARDI 16 MAI 2023

La Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du mardi seize mai de l'an deux mil vingt-trois tenue au siège
de ladite Cour, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Présidente de Chambre à la Cour d'Appel de Commerce d'Abidjan,
Présidente ;

**Madame TORO BEKANTY ANNICK, Messieurs DOUKA
CHRISTOPHE AUGUSTE, SAKO KARAMOKO FODE et
ALLAH-KOUADIO TIACOH JEAN-CLAUDE**, Conseillers à la
Cour, Membres ;

Avec l'assistance de **Maître ADONI MARINA RACHEL**, Greffier ;

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

ENTRE :

LA SOCIETE NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC,
Société anonyme au capital de 1.000.000 francs CFA, enregistrée au
RCCM sous le numéro : CI-ABJ-2016-IJ12055, dont le siège social est
sis à Yopougon Toits-rouge sapeurs-pompiers, Tél : (225) 01 43 34 43
22 / 05 02 10 14 14, représenté par son Directeur Général, Monsieur
ELIAKA Louis Constant ;

Appelante ;

Représentée et concluant par leur conseil, le Cabinet de Maître BALLE
Yabo Joseph, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant
Abidjan Plateau, Boulevard de la République, face au stade Félix
Houphouët Boigny, Cour intérieure de l'Institut de Formation Sainte
Marie, 01 BP 97 Abidjan 01, Cél : 05 06 15 34 31 / 05 56 56 68 12 ;

D'UNE PART ;

ET ;

Madame K.A.H, née le 01 juin 1956 à Bondosso S/P Sakassou,
retraîtée, de nationalité Ivoirienne, domiciliée à Sakassou, Cél : 07 08
18 31 28 / 01 01 41 58 09 00 ;

Intimée ;

Représentée et concluant en personne ;

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 expresses réserves des faits et de droit ;

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en la cause a rendu le 08 février 2023 l'ordonnance N° 0462/2023 du RG N° 0341/2023 par lequel il a :

- Au principal, renvoyé les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais vu l'urgence ;
- Reçu la société NATURAL PRODUCTS en son action ;
- Fixé le loyer du local de Madame K.A.H occupé par la société NATURAL PRODUCTS à la somme de cent cinquante mille (150 000) francs CFA ;
- Condamné la société NATURAL PRODUCTS aux entiers dépens de l'instance.

Par exploit en date du 28 mars 2023 de Maître ABOU Agah Edmond, Commissaire de Justice à Abidjan, la Société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC a interjeté appel contre le jugement sus-énoncé et a, par le même exploit, assigné Madame K.A.H à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 11 avril 2023 pour entendre :

En la forme :

Déclarer la Société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC recevable en son appel intervenu dans les forme et délai légaux ;

Au fond :

- L'y dire bien fondée ;
- Infirmer l'ordonnance de référé N° 0462/2023 du 08 février 2023 rendue par le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Evoquant et statuant à nouveau :

- Constaté que le contrat de bail liant les parties a prévu que la révision du loyer devait se faire au plus tard le 05 décembre 2020 ;
- Dire et juger qu'à la date du 07 octobre 2022, Madame K.A.H était déchue de son droit de réviser le loyer ;
- Dire et juger le contrat de bail liant les parties s'est renouvelé aux conditions proposées par la Société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC à savoir le loyer mensuel fixé à 48.000 francs CFA ;

En conséquence :

- Infirmer l'ordonnance de référé N° 0462/2023 rendue le 08 février 2023 par le Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;
- Condamner Madame K.A.H aux dépens à distraire au profit de Maître BALLE Yabo Joseph, Avocat à la Cour d'Appel d'Abidjan.

Enregistrée sous le N° 257/2023 du rôle général du greffe de la Cour, l'affaire a été appelée à l'audience publique le 11 avril 2023 et renvoyée au 18 avril 2023 pour toutes les parties et retenue ;

A cette date, l'affaire a été mise en délibéré pour décision être rendue le 16 mai 2023 ;

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

LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de Commissaire de Justice en date du 28 mars 2023, la SOCIETE NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC a relevé appel de l'ordonnance N°0462 rendue le 08 février 2023 par le Juge

des Référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué ainsi :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence ;

Recevons la société NATURAL PRODUCTS en son action ;

Fixons le loyer du local de Madame K.A.H occupé par la société NATURAL PRODUCTS à la somme de cent cinquante mille (150 000) francs CFA ;

Condamnons la société NATURAL PRODUCTS aux entiers dépens de l'instance. » ;

Au soutien de son appel, la SOCIETE NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC fait valoir qu'elle a pris à bail, le 05 décembre 2017, dans le cadre de ses activités, une parcelle constituée des lots 1337 et 1339 du lotissement de KOSSIHOUEN, d'une contenance totale de 1.000 m², appartenant à Madame K.A.H pour une durée de cinq (05) ans moyennant un loyer mensuel de quarante mille (40.000) francs CFA, soit vingt mille (20.000) francs CFA par lot en raison de l'éloignement du site et de son état ;

Elle indique que le 05 septembre 2022, elle a adressé à sa bailleuse, une demande de renouvellement du bail, laquelle par un courrier en date du 07 octobre 2022, a accédé à sa demande sous réserve de l'augmentation du loyer à deux cent mille (200 000) francs CFA motif pris du développement notable qu'a connu la zone et du prix des loyers commerciaux désormais pratiqués dans le voisinage pour des baux similaires ;

Estimant ce montant excessif, dit-elle, elle a adressé à sa bailleuse, par correspondance en date du 14 novembre 2022, une contre-proposition en ces termes : « ... Toutefois nous vous proposons de faire revenir votre proposition à une juste proportion de 10%, ce qui portera le nouveau loyer à la somme de 44 000 FCFA... » ;

Elle allègue par la suite, que sa bailleuse n'ayant pas fait connaître sa réponse avant l'expiration du bail, leur contrat de bail est réputé renouvelé à ses conditions conformément aux dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et c'est dans cette optique qu'elle a assigné cette dernière devant le Juge des

référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan pour faire entériner lesdites conditions en sollicitant la fixation du nouveau loyer à quarante-huit mille (48 000) francs CFA ;

Statuant sur les mérites de cette action, le Juge des référés a rendu l'ordonnance, dont le dispositif est sus indiqué ;

L'appelante fait grief au premier juge d'avoir en statuant ainsi, violé les dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général au motif que l'intimée n'ayant pas fait connaître sa réponse à la contre-proposition portant sur la révision du loyer qu'elle lui a adressée par correspondance en date du 14 novembre 2022 jusqu'à l'expiration du bail au 05 décembre 2022, leur contrat de bail est réputé renouvelé aux conditions qu'elle lui a proposées ;

Elle relève également la violation de l'article 6 de leur contrat de bail en ce que les parties ayant elles-mêmes fixé la période de révision du loyer c'est-à-dire tous les trois (03) ans, et Madame K.A.H n'ayant pas proposé la révision de loyer au 05 décembre 2020, elle en a été déchue depuis cette date et le contrat de bail était censé être renouvelé aux mêmes conditions à son terme si la demande était faite ;

En ce qui concerne les éléments d'appréciation prévus par l'article 117 de l'Acte uniforme sus indiqué, l'appelante précise d'emblée que le site est situé dans une zone rurale à 20 kilomètres de la zone industrielle et qu'aucune plus-value n'y a été apportée par le bailleur ;

Elle ajoute que le prix du mètre carré pratiqué par l'Etat à Abidjan Koumassi quartier Houphouët-Boigny un quartier situé à quelque encablure de la zone industrielle est de 100 francs CFA/m² et que non seulement la parcelle en cause n'est pas encore titrée mais également il n'y a aucun autre opérateur économique aux alentours ;

C'est pourquoi, elle sollicite qu'il plaise à la Cour de céans, d'infirmier l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions et statuant à nouveau, de :

- débouter Madame K.A.H de sa demande de révision du loyer ;
- fixer le nouveau loyer du terrain nu formant les lots 1337 et 1339 ilot 167 du lotissement KOSSIHOUEN s/p SONGON, d'une superficie de 1000 mètres carrés, objet du bail entre les parties, à quarante-huit (48.000) francs CFA, représentant une augmentation de 20% du prix du loyer initial ;
- condamner Madame K.A.H aux dépens à distraire au profit de Maître BALLE YABO JOSEPH , Avocat à la Cour d'appel d'Abidjan ;

En réplique, Madame K.A.H fait valoir que lors du renouvellement sollicité par la société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC, elle a voulu s'allier à la réalité des coûts pratiqués dans les encablures et tenir compte des nouveaux éléments de valorisation de la parcelle ;

Elle soutient qu'elle a fait connaître sa réponse à l'appelante dans son courrier en date du 07 octobre 2022, soit bien avant le délai d'un mois précédant l'expiration du bail, de sorte que contrairement aux déclarations de cette dernière, le bail ne peut avoir été renouvelé aux conditions par elle proposées ;

S'agissant de l'article 6 de leur contrat de bail, l'intimée estime que cette clause ne fait que reprendre le principe de la révision triennale qui suppose que le contrat de bail peut être révisé à condition qu'il se soit écoulé au moins trois (03) ans depuis la date de prise d'effet du bail ou du bail renouvelé et qu'après l'expiration de la période triennale, la révision peut être demandée à n'importe quel moment et sans limitation de temps ;

Relativement à l'article 117 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, l'intimée rappelle que la parcelle objet du bail est située à KOSSIHOUEN, à 44 Km d'Abidjan, sur l'autoroute du NORD et n'est qu'à quelques encablures de la nouvelle zone industrielle du PK 24 ;

Elle allègue qu'en raison du développement fulgurant de la zone et des opportunités qu'elle offre telles que le Centre de Valorisation et d'Enfouissement Technique en abrégé CVET ouvert depuis le 02 novembre 2018 et la voie secondaire outre l'autoroute du Nord, qui ceinture la parcelle litigieuse, les spéculations foncières dans les zones avoisinantes ont flambé, passant du simple au double voire à plus du quintuple ;

Ainsi, affirme-t-elle, des lots de 500 m² autrefois vendus entre huit cent mille (800.000) et un million (1.000.000) de francs CFA, sont passés à cinq millions (5.000.000) de francs CFA de même que les loyers qui pour la plupart, sont passés de quarante mille (40 000) francs CFA à deux cent mille (200.000) francs CFA ;

L'intimée souligne également qu'outre l'autoroute du NORD, une autre voie bitumée débouchant sur ladite autoroute a été créée, donnant ainsi plus de facilités à l'appelante d'accéder au site et d'évacuer ses productions en plus de la fourniture d'électricité qui lui donne désormais la possibilité de travailler de jour comme de nuit ;

Madame K.A.H forme au regard de ce qui précède, appel incident et sollicite la réformation de l'ordonnance entreprise sur le loyer et demande à la Cour de céans de fixer ledit loyer à deux cent mille (200.000) francs CFA ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Considérant que Madame K.A.H a conclu ;

Qu'il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'appel

Considérant que tant l'appel principal de la société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC que l'appel incident de Madame K.A.H ont été régulièrement introduits ;

Qu'il convient de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur le bien-fondé de l'appel

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Considérant que la société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC sollicite l'infirmité de l'ordonnance attaquée arguant que le premier juge, en faisant droit à la demande de révision du loyer de Madame K.A.H, a violé les dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général au motif que sa bailleresse n'ayant pas fait connaître sa réponse à la contre-proposition qu'elle lui a adressée sur la révision du loyer, jusqu'à l'expiration du bail au 05 décembre 2022, leur contrat de bail est réputé avoir été renouvelé aux conditions qu'elle lui a proposées ;

Considérant que Madame K.A.H s'y oppose et fait valoir qu'elle a fait connaître sa réponse à l'appelante dans son courrier en date du 07 octobre 2022, soit bien avant le délai d'un (01) mois précédant l'expiration du bail, de sorte que contrairement aux déclarations de l'appelante, le bail ne peut avoir été renouvelé aux conditions par elle proposées ; lesquelles portent sur la révision du loyer non régie par l'article 124 susvisé ;

Considérant qu'aux termes de l'article 124 suscité : « Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail...

Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail. » ;

Que de l'analyse de ce texte, il ressort que le bailleur, suite à la demande de renouvellement formulée par le preneur, doit faire connaître sa réponse au plus tard un (01) mois avant l'expiration du bail ;

Considérant que la Cour précise que les dispositions de cet article prévu au chapitre 5 de l'Acte uniforme susvisé relatives aux conditions et formes du renouvellement, portent uniquement sur le principe du renouvellement du bail qui est le droit conféré au preneur à l'expiration du contrat, de bénéficier d'un nouveau bail ;

Que cette disposition ne concerne nullement la question du loyer et de sa révision prévue par le chapitre 4 du même Acte uniforme ;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC a, par lettre en date du 05 septembre 2022, sollicité auprès de Madame K.A.H, le renouvellement du bail à usage commercial les liant qui expirait le 05 décembre 2022 ;

Qu'en réponse, à ce courrier, Madame K.A.H a par courrier en date du 07 octobre 2022, soit dans le délai d'un (01) mois qui lui était impart , accepté le principe du renouvellement et proposé une augmentation du loyer ;

Qu'il s'ensuit que les dispositions de l'article 124 ont été respectées et le fait que l'intimée n'ait pas donné suite à la contre-proposition de l'appelante sur le montant du nouveau loyer proposé par cette dernière, ne peut s'analyser en une violation de cet article ; encore et surtout que conformément aux dispositions de l'article 117 du même Acte uniforme, à défaut d'accord entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la partie la plus diligente peut saisir la juridiction compétente pour fixer le nouveau loyer ;

Qu'il s'infère de ce qui précède qu'en fixant un nouveau loyer, le juge des référés n'a nullement violé l'article 124 suscitée et ce moyen doit être rejeté comme étant inopérant ;

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 6 du contrat de bail

Considérant que la société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC sollicite l'infirmité de l'ordonnance attaquée au motif que le premier juge a écarté l'application de l'article 6 de leur contrat de bail aux termes duquel le loyer pouvait être révisé tous les trois (03) ans, de sorte que Madame K.A.H n'ayant pas proposé la révision du loyer au 05 décembre 2020, elle en a été déchu et le contrat de bail était censé être renouvelé aux mêmes conditions à son terme si la demande était faite ;

Considérant que Madame K.A.H estime pour sa part, que cette clause ne fait que reprendre le principe de la révision triennale qui suppose que le loyer du contrat de bail peut être révisé à condition qu'il se soit écoulé au moins trois (03) ans depuis la date de prise d'effet du bail ou du bail renouvelé et qu'après l'expiration de la période triennale, la révision peut être demandée à n'importe quel moment et sans limitation de temps ;

Considérant l'article 1156 du code civil dispose que : « *On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral de ses termes.* » ;

Qu'il en résulte que le juge peut, en cas de lacunes d'un ou de plusieurs termes du contrat, aller au-delà de leur sens littéral en procédant à leur interprétation selon la commune intention des parties ;

Considérant que l'article 6 du contrat liant les parties stipule que : « *Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé tous les TROIS (03) ans. A défaut d'accord entre les parties, le nouveau montant du loyer prendra en compte le taux de référence des loyers fixé annuellement par l'Etat de Côte d'Ivoire...* » ;

Qu'il ressort de l'analyse de cette stipulation contractuelle que la révision du loyer reste une faculté à la charge des parties mais que celle-ci ne pourra être mise en œuvre qu'à condition qu'il se soit écoulé au moins trois (03) ans depuis la date de prise d'effet du bail ou du bail renouvelé ; ce qui signifie que même après l'expiration de la période triennale, la révision du loyer demeure possible ;

Qu'il suit que la révision proposée par Madame K.A.H était recevable et que par conséquent, le second moyen invoqué par la société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC est également inopérant et doit être rejeté ;

Sur la demande en révision du loyer

Considérant que la société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC sollicite l'infirmité de l'ordonnance querellée, et prie la Cour de céans statuant à nouveau, de fixer le nouveau loyer des lots litigieux à la somme de quarante-huit mille (48.000) francs CFA en tenant compte de la situation du site qui est dans une zone rurale à 20 kilomètres de la zone industrielle et du prix du mètre carré pratiqué par l'Etat dans les encablures qui est de 100 francs CFA/ m² et également du caractère non titrée de la parcelle ;

Considérant que pour sa part, Madame K.A.H sollicite la réformation de l'ordonnance entreprise en ce que la somme de cent cinquante mille (150.000) francs CFA retenue par le juge des référés pour le nouveau loyer, ne tient pas compte des prix des loyers couramment pratiqués dans la zone ;

Considérant qu'aux termes de l'article 117 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général : *« 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. » ;*

Considérant qu'en l'espèce, il est constant ainsi qu'il résulte des déclarations des parties que le site litigieux a une superficie de 1000 m² et est situé à 44 km d'Abidjan sur l'autoroute du Nord en bordure de voies, à quelques encablures de la nouvelle zone industrielle du pk 24 ;

Qu'en outre, en raison du coût de la vie qui ne cesse de s'élever, il est indéniable que les spéculations foncières dans les zones avoisinantes ont flambé, passant du simple au double, voire à plus du quintuple ;

Que c'est donc à bon droit qu'en tenant compte de la situation de la parcelle, de sa superficie et du prix du m² pratiqué dans la zone, que le premier juge a fixé le loyer mensuel à la somme de cent cinquante mille (150 000) francs CFA ;

Qu'il y a lieu de confirmer cette décision en toutes ses dispositions et de débouter Madame K.A.H de sa demande ;

Sur les dépens

Considérant que la société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC succombe ;

Qu'il sied de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Déclare recevables tant l'appel principal de la société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC que l'appel incident de Madame K.A.H interjetés contre l'ordonnance N°0462 rendue le 08 février 2023 par le juge des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Les y dit respectivement mal fondés ;

Les en déboute ;

Confirme l'ordonnance déferée en toutes ses dispositions ;

Condamne la société NATURAL PRODUCTS IMPORT EXPORT INC aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

LE CHEF DE DOMAINE
TIMBRE