

REPUBLIQUE DE CÔTE  
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°0408/2019

JUGEMENT  
CONTRADICTOIRE du  
25/04/2019

Affaire

1-Monsieur  
Benoît

2-Monsieur  
Rodolphe

Contre  
La société MTN COTE  
D'IVOIRE

(La SCPA DOGUE ABBE YAO  
& Associés)

DECISION :

Contradictoire

Rejette la fin de non-recevoir  
soulevée ;

Reçoit les nommés  
NIANGORAN BENOIT et  
NIANGORAN RODOLPHE, tous  
deux ayants-droit de feu AMOIN  
NIANGORAN en leur action ;

Dit que le contrat de bail liant les  
parties est celui conclu le 12  
décembre 2012 ;

Avant-dire-droit :

Ordonne une expertise  
immobilière ;

Désigne pour y procéder  
Monsieur BAMBA MOUSSA,  
Expert immobilier, 01 BP 237  
Abidjan 01, Téléphone : 20 22 54  
88 / 20 22 54 89, 07 05 59 01 / 05  
97 38 10, Fax : 20 21 11 49, E-

## AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 AVRIL 2019

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

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

Mesdames **GALE MARIA Epouse DAJE, TUO ODANHAN,**  
**Messieurs N'GUESSAN BOBO JOAN CYRILLE, TRAZIE BI**  
**VANIE, DICOH BALAMINE, DAGO ISIDORE**, Assesseurs ;

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

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

**1-Monsieur NIANGORAN Benoît**, né le 22 juin 1975 à Elibou,  
fils de AMOIN Niangoran et de AMANI Amani Pauline, Ingénieur  
des TP de nationalité ivoirienne, titulaire de la CNI N° C0044 9811  
18 établie le 02 août 2009, demeurant à Abidjan Treichville Cité  
du Port, Cel : 04 21 84 94 ;

**2-Monsieur NIANGORAN Rodolphe**, né le 12 août 1975 à  
Elibou, fils de AMOIN Niangoran et de MEL YEHI-11 Bernadette,  
Agent commercial de nationalité ivoirienne, titulaire de la CNI N°C  
0023 5582 47, établie le 09 juin 2009 à Abidjan, demeurant à  
Bouaké, Cel : 47 22 82 29 ;

Tous deux ayants droit de feu AMOIN Niangoran ;

(Pièce N° 1: Copie de l'acte de notoriété N°342 du 30 mai 2018  
déterminant la qualité des héritiers de feu AMOIN Niangoran)

Lesquels, pour les présentes et leurs suites, font élection de  
domicile, chacun, en sa propre demeure ;

**Demandeurs**

d'une part ;

Et

mail : [bamouss@aviso.ci](mailto:bamouss@aviso.ci) /  
[cabinetbamba1@gmail.com](mailto:cabinetbamba1@gmail.com), 14,  
Avenue Noguès Immeuble L.H  
Gruber 1<sup>er</sup> Etage 1<sup>ère</sup> porte, en  
qualité d'expert immobilier ;

Dit que l'expert sus désigné aura pour mission de déterminer de façon exacte la superficie qu'occupe la société MTN COTE D'IVOIRE en vertu du contrat liant les parties ;

Impartit à l'expert un délai d'un mois pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification du présent jugement ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par les parties, chacune pour moitié ;

Dit que l'expert déposera son rapport au greffe du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 06 juin 2019 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Réserve les dépens.

**La Société MTN COTE D'IVOIRE**, société anonyme avec conseil d'administration au capital de 2.865.000.000 FCFA, dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau, 12 avenue Crossons, Duplessis, 01 B.P. 3865 Abidjan 01, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-1996-B-196765, anciennement dénommée Loteny Telecom, prise en la personne de son représentant légal ;

**Défenderesse** représentée par **La SCPA DOGUE ABBE YAO & Associés**, Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant à Abidjan-Plateau, 29 Boulevard Clozel, 01 B.P. 174 Abidjan 01; 20 22 21 27/ 20 21 74 49 ;

D'autre part ;

Enrôlée le 01 février 2019 pour l'audience publique du 07 février 2019, l'affaire a été appelée puis renvoyée au 14 février 2019 pour la défenderesse ;

A cette date, la cause a subi plusieurs renvois jusqu'au 11 avril 2019 pour les parties ;

A l'audience du 11 avril 2019, la cause étant en état d'être jugée, le tribunal a mis l'affaire en délibéré pour décision être rendue le 25 avril 2019 ;

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

### **LE TRIBUNAL**

Ouï les parties les parties en leurs demandes, moyens et fins ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier de la procédure ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par un exploit d'huissier en date du 30 Janvier 2019, les nommés NIANGORAN BENOIT et NIANGORAN RODOLPHE, tous deux ayants-droit de feu AMOIN NIANGORAN ont fait servir assignation à la société MTN COTE D'IVOIRE à comparaître devant le Tribunal de Commerce de ce siège, pour s'entendre :

- ✓ Déclarer nul le contrat de bail à usage professionnel conclu par feu AMOIN NIANGORAN et la société MTN COTE D'IVOIRE le 12 décembre 2012 ;
- ✓ Condamner la société MTN COTE D'IVOIRE à leur payer la somme totale de 309.697.874 FCFA soit :

- ✓ 495.132 FCFA à titre de reliquat de loyer sur les périodes allant du 01<sup>er</sup> Juillet 2014 au 30 Juin 2015 et du 12 Décembre 2015 au 11 décembre 2016 ;
- ✓ 1.582.409 FCFA à titre de loyers impayés sur la période allant du 01<sup>er</sup> Juillet 2015 au 11 Décembre 2015 ;
- ✓ 187.620.333 FCFA pour occupation sans droit ni titre ;
- ✓ 120.000.000 FCFA en réparation du préjudice moral ;

Assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours ;

Condamner la société MTN COTE D'IVOIRE, aux dépens de l'instance ;

Au soutien de leur action, les demandeurs exposent que, le 16 juin 1999, Monsieur AMOIN NIANGORAN a conclu avec la société MTN COTE D'IVOIRE, un contrat de bail à usage professionnel ;

En exécution de ce contrat, la société MTN COTE D'IVOIRE a implanté ses installations à la résidence le Maire ;

Ils indiquent que plusieurs avenants, dont le dernier en date de 2008 tacitement reconduit en 2011, modifiant le loyer, ont été signés par les parties ;

Cependant, le 12 décembre 2012, la société MTN COTE D'IVOIRE a proposé un nouveau contrat que feu AMOIN NIANGORAN a signé à son corps défendant pour une durée de neuf (09) ans, censé annuler et remplacer le contrat de bail conclu le 16 Juin 1999 ;

C'est en l'état que feu AMOIN NIANGORAN a décidé de mettre en valeur une partie de la cour la Résidence Le Maire jouxtant l'espace occupé par la société MTN COTE D'IVOIRE ;

Grande fut sa surprise de constater que le société susdite a étalé ses installations sur un espace largement supérieur à la superficie de 1.492 m<sup>2</sup> figurant dans le contrat initial, celle-ci ayant occupé à dire d'expert un espace d'une contenance de 4.417 m<sup>2</sup> ;

Ils font savoir que, face à cette situation, leur défunt père a adressé un courrier aux fins de résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ils font valoir que le contrat en date du 12 décembre 2012 est nul pour défaut de précision de la superficie ;

Ils sollicitent donc la condamnation de la société MTN COTE D'IVOIRE à leur payer la somme totale de 309.697.874 FCFA ;

En réplique, la société MTN COTE D'IVOIRE expose que le défaut de précision de la superficie d'un terrain n'est pas une cause de nullité d'un contrat ;

Elle indique que le contrat conclu le 12 décembre 2012, qui est valable, contrairement aux prétentions des demandeurs, porte bien sur le lot 1461 ilot 168 identique au premier contrat qu'il remplace ;

Elle excipe de la prescription des loyers réclamés au motif que ceux-ci allant de 1999 à 2014, n'ont pas été réclamés dans le délai de cinq ans conformément aux dispositions de l'article 2277 du code civil ;

Elle prie donc le Tribunal de céans de débouter les demandeurs de leur action ;

### **SUR CE**

#### **En la forme**

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

La défenderesse a comparu et conclu ;

Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

##### **Sur le taux du ressort**

Aux termes de l'article 10 de la loi 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 excède vingt-cinq millions ;

Il sied de statuer en premier ressort ;

##### **Sur la fin de non-recevoir soulevée**

La société MTN COTE D'IVOIRE excipe de la prescription des loyers allant de 1999 à 2014 au motif que plus de cinq ans se sont écoulés en application de l'article 2277 du code civil ;

Ledit texte dispose que : « *La arrérages de rentes perpétuelles et viagères* ;

*Ceux des pensions alimentaires* ;

*Les loyers des maisons, et le prix de ferme des biens ruraux* ;

*Les intérêts des sommes prêtées, et généralement tout ce qui est payable par année, ou à des termes périodiques plus courts* ;

*Se prescrivent par cinq ans.* » ;

Il s'induit de cette disposition que les loyers échus et impayés se prescrivent au bout d'une période de cinq ans s'ils n'ont pas fait l'objet de réclamation ;

Toutefois, il est constant comme ressortant de l'examen de l'acte d'assignation en date du 30 janvier 2019 ainsi que des écritures des demandeurs, que ceux-ci réclament plutôt les loyers échus et impayés allant de 2014 à 2016 et non ceux allant de 1999 à 2014 ;

Il est acquis que les loyers allant de 2014 à 2016, ne sont pas encore couverts par la prescription quinquennale ;

Dès lors, il y a lieu de rejeter cette fin de non-recevoir et de déclarer la présente action recevable pour avoir été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

#### **Au fond**

##### **Sur la détermination du lien contractuel liant les parties**

Les demandeurs prétendent que le contrat de bail ayant lié leur défunt père est celui conclu le 16 juin 1999 et que celui conclu le 12 Décembre 2012 est nul pour défaut de précision de la superficie du lot objet du contrat ;

Réagissant à cette prétention, la société MTN COTE D'IVOIRE fait valoir que le contrat conclu le 12 décembre 2012 a annulé et remplacé celui conclu le 16 juin 1999 de sorte que ce dernier contrat n'a plus droit de cité et ne saurait réguler les rapports des parties ;

En l'espèce, il est constant que feu AMOIN NIANGORAN de son vivant et la société MTN COTE D'IVOIRE ont conclu le 16 Juin 1999 un contrat de bail en exécution duquel la défenderesse a implanté ses installations à la résidence le Maire ;

Il est établi comme ressortant des pièces du dossier que les parties ont, à nouveau, conclu le 12 Décembre 2012, un autre contrat de bail ayant le même objet que le premier ;

L'article 11 du contrat du 12 décembre 2012 stipule que : « *Le Présent contrat contient l'intégralité des accords des parties relativement à la location des lieux loués. Il annule et remplace toute convention antérieure portant sur le même objet, et notamment le contrat de bail en date du 01<sup>er</sup> Juillet 1999.* » ;

Il suit de cette disposition que les parties ont convenu substituer le contrat conclu le 12 décembre 2012 à celui-ci conclu en 1999;

Dans ces conditions, le contrat du 16 juin 1999 ne saurait guère régir les rapports des parties, celui-ci ayant été annulé et remplacé par celui conclu le 12 décembre 2012 ;

Ainsi, contrairement aux prétentions des demandeurs, le défaut de précision de la superficie d'une surface n'est pas cause de nullité d'un contrat ;

En effet, aux termes de l'article 1126 du code civil : « *Tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner ou qu'une partie s'oblige à faire ou à ne pas faire.* » ;

Il suit de cette disposition que le contrat encourt nullité lorsque l'objet du contrat, qui en est une condition de formation, fait défaut ;

Il ressort de la lecture du contrat de bail en date du 12 décembre 2012 que ledit contrat a pour objet la location du lot 1461 ilot 168 ;

Il s'ensuit que l'objet du contrat a bien été déterminé de sorte que le moyen tiré du défaut de précision de la superficie ne saurait prospérer

Dès lors, il y a lieu de dire que le contrat liant les parties est celui conclu le 12 décembre 2012 entre feu AMOIN NIANGORAN et la société MTN COTE D'IVOIRE ;

### **Sur les demandes en paiement**

Les demandeurs sollicitent la condamnation de la société MTN COTE D'IVOIRE à leur payer diverses sommes d'argent au motif que la défenderesse occupe un espace d'une superficie de 4.417 m<sup>2</sup> au lieu de 1.492 m<sup>2</sup> comme convenu dans le contrat de bail ;

Cette dernière rejette ces allégations et fait valoir qu'elle occupe effectivement le lot 1461 ilot 168 stipulé dans le contrat de bail liant les parties sans manquer de rejeter le rapport d'expertise produit par les demandeurs qui selon elle, n'aurait pas été fait contradictoirement ;

Vu la divergence constatée entre les parties sur la superficie occupée par la défenderesse et vu que la détermination de la superficie exacte qu'elle occupe nécessite l'intervention d'un homme de l'art, il y a lieu avant-dire-droit d'ordonner une

expertise immobilière en désignant Monsieur BAMBA MOUSSA, Expert immobilier, 01 BP 237 Abidjan 01, Téléphone : 20 22 54 88 / 20 22 54 89, 07 05 59 01 / 05 97 38 10, Fax : 20 21 11 49, E-mail : [bamouss@aviso.ci](mailto:bamouss@aviso.ci) / [cabinetbamba1@gmail.com](mailto:cabinetbamba1@gmail.com), 14, Avenue Noguès Immeuble L.H Gruber 1<sup>er</sup> Etage 1<sup>ère</sup> porte, en qualité d'expert immobilier afin de déterminer de façon exacte la superficie qu'occupe la société MTN COTE D'IVOIRE en vertu du contrat liant les parties ;

**Sur l'exécution provisoire**

Le Tribunal n'ayant pas encore vidé sa saisine, il y a lieu de réserver le traitement de cette demande ;

**Sur les dépens**

Le Tribunal n'ayant pas encore vidé sa saisine, il y a lieu également de réserver les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

Rejette la fin de non-recevoir soulevée ;

Reçoit les nommés NIANGORAN BENOIT et NIANGORAN RODOLPHE, tous deux ayants-droit de feu AMOIN NIANGORAN en leur action ;

Dit que le contrat de bail liant les parties est celui conclu le 12 décembre 2012 ;

Avant-dire-droit :

Ordonne une expertise immobilière ;

Désigne pour y procéder Monsieur BAMBA MOUSSA, Expert immobilier, 01 BP 237 Abidjan 01, Téléphone : 20 22 54 88 / 20 22 54 89, 07 05 59 01 / 05 97 38 10, Fax : 20 21 11 49, E-mail : [bamouss@aviso.ci](mailto:bamouss@aviso.ci) / [cabinetbamba1@gmail.com](mailto:cabinetbamba1@gmail.com), 14, Avenue Noguès Immeuble L.H Gruber 1<sup>er</sup> Etage 1<sup>ère</sup> porte, en qualité d'expert immobilier ;

Dit que l'expert sus désigné aura pour mission de déterminer de façon exacte la superficie qu'occupe la société MTN COTE D'IVOIRE en vertu du contrat liant les parties ;

Impartit à l'expert un délai d'un mois pour accomplir sa mission et rendre son rapport, à compter de la notification du présent jugement ;

Dit que les frais d'expertise seront supportés par les parties, chacune pour moitié ;

**C R A T I S**  
ENREGISTRÉ AU PLATEAU  
N°. 14 MAIL 2019  
REGISTRAJ VOL. 45 F. 38  
REGISTRAJ 1982 BOARD 3021  
N. 75  
REGU : GRATIS  
Le Chef du Domaine, de  
l'Entreprise et du Théâtre

ET OÙ SIGNE LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER.

Alors fait, juge et prononce publiquement les jours, mois et an que dessus.

**R**eserve les dépens.

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 06 juin 2019 pour le dépôt du rapport d'expertise ;

Commerce d'Abidjan;



