

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N°074/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

Monsieur KACOUTIE N'GOUAN  
ANDRE

(Maître ALAIN ASSAMOI LUCIEN)

C/

La Société 2 CM GROUP

**DECISION  
CONTRADICTOIRE**

Déclare nulle et de nul effet, la mise en demeure du 28 Juin 2018 ;

Déclare en conséquence irrecevables, les demandes en résiliation de bail et en expulsion de monsieur KACOUTIE N'Gouan André ;

Déclare recevable sa demande en paiement d'arriérés de loyers ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne la société 2CM GROUP SARL à lui payer la somme de trois millions trois cent vingt mille (3.320.000) F CFA détaillée comme suit :

- 170.000 F CFA, correspondant au reliquat de loyers d'Août 2017,
- 900.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2017 à Décembre 2017,
- 2.250.000 F CFA, Mars 2018 à Décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 13 MARS 2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du treize mars deux mille dix-neuf tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,**  
Président ;

**Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, COULIBALY ADAMA, N'GUESSAN K. EUGENE et DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE,** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **TANO KOBENAN AIME-SERGE,**  
Greffier ;

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

**Monsieur KACOUTIE N'GOUAN ANDRE,** né le 15 mai 1950 à Dimbokro, propriétaire immobilier, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody Riviera Golf, 09 BP 102 Abidjan 09, Téléphone : 22-43-41-19/02-03-32-68,

Lequel pour les présentes, fait élection de domicile au cabinet de **Maître ALAIN ASSAMOI LUCIEN,** Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody boulevard de France Sicogi, 360 logements professeur immeuble Charlemagne, 1<sup>er</sup> étage porte 3, 01 BP 2892 Abidjan 01, Téléphone : 22-44-78-26 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

**La Société 2 CM GROUP,** société à responsabilité limitée dont le siège social est à Abidjan, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Coulibaly Cheick, gérant de nationalité ivoirienne ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 09 janvier 2019, la cause a été appelée ;

Une mise en état a été ordonnée devant le juge ABOUT conclue par une ordonnance de clôture et l'affaire a été renvoyée à l'audience publique du 06 février 2019 ;



18 11 19  
cm  
1  
A 800mm

Condamne la société 2CM GROUP SARL  
aux dépens.

A cette date du 06 février 2019, le dossier a été mis en délibéré  
pour décision être rendue le 13 mars 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a rendu son jugement ;

### **LE TRIBUNAL.**

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

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

Par exploit du 17 Décembre 2018, monsieur KACOUTIE N'Gouan André a fait servir assignation à la Société 2CM GROUP SARL, d'avoir à comparaître, le 09 Janvier 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résiliation du contrat le liant à la défenderesse ;
- Ordonner l'expulsion de celle-ci des lieux loués qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner celle-ci, à lui payer la somme de 3.320.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur KACOUTIE N'Gouan André expose que par contrat du 19 Décembre 2011, il a donné à bail à la société 2CM GROUP SARL, une parcelle de terrain non bâtie sise à Abidjan commune de Cocody Attoban, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 225.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il affirme, que la société 2CM GROUP SARL ne paye pas régulièrement les loyers, de sorte qu'elle lui est redevable de la somme de 3.320.000 F CFA, correspondant au reliquat du loyer d'Août 2017 et aux loyers échus et impayés de Septembre 2017 à Décembre 2017 et de Mars 2018 à Décembre 2018 ;

Pour recouvrer cette créance, il indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 28 Juin 2018, en vain ;



C'est pourquoi, il prie la juridiction de céans de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, d'ordonner son expulsion des lieux loués et de la condamner à lui payer les arriérés de loyers sus précisés, le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

La société 2CM GROUP SARL, assignée à son siège social, n'a pas conclu ;

A la clôture des débats, la juridiction de céans a, conformément à l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, rabattu son délibéré et solliciter d'office les observations des parties sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable, exigée à peine d'irrecevabilité de l'action, par l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

### **SUR CE**

#### **EN LA FORME**

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

La société 2CM GROUP SARL a eu connaissance de la procédure ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

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

Aux termes des dispositions 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, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

##### **Sur la fin de non-recevoir soulevée d'office, relativement aux demandes en résiliation de bail et d'expulsion**

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose: « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce*



*qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

*La demande en justice aux fins de résiliation du bail doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées. La mise en demeure est faite par acte d'huissier ou notifiée par tout moyen permettant d'établir sa réception effective par le destinataire.*

*A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef.*

*Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visée aux alinéas précédents.*

*La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail doit notifier aux créanciers inscrits une copie de l'acte introductif d'instance. La décision prononçant ou constatant la résiliation du bail ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits. » ;*

*Il en ressort, que la demande en résiliation et expulsion doit être nécessairement précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;*

*Cette mise en demeure doit indiquer à peine de nullité, les clauses et conditions du bail violées et informer le bailleur que faute d'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion ;*

*La sanction rattachée à l'inobservation de ces conditions est la nullité de l'acte de mise en demeure et par voie de conséquence, l'irrecevabilité de l'action ;*

*En l'espèce, la mise en demeure du 28 Juin 2018 n'indique pas que la juridiction compétente statuant à brefs délais sera saisie aux fins de résiliation et expulsion, en cas d'inexécution dans le délai d'un mois à compter de sa signification ;*



Cette mention prescrite à peine de nullité par l'article 133 suscitée faisant défaut, il convient de dire que la mise en demeure en cause est nulle et déclarer en conséquence, les demandes en résiliation et expulsion irrecevables ;

### **Sur la recevabilité de la demande en paiement de loyers**

La demande en paiement de loyers ayant été introduite suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

### **AU FOND**

### **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

Monsieur KACOUTIE N'Gouan André, sollicite la condamnation de la société 2CM GROUP SARL, à lui payer la somme de 3.320.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté.* »

*Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;*

L'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général précise : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation* » ;

Il ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il résulte du contrat du 19 Décembre 2011 liant les parties, que monsieur KACOUTIE André a donné à bail à la société 2CM GROUP SARL, un local, moyennant paiement par celle-ci de la somme de 225.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il est constant, qu'au titre de ce contrat, la société 2CM GROUP SARL est redevable envers monsieur KACOUTIE N'Gouan André, de la somme de 170.000 F CFA, correspondant au reliquat de loyers d'Août 2017, outre celle de 3.150.000 F CFA, au titre des loyers échus et impayés de Septembre 2017 à Décembre 2017 et de Mars 2018 à Décembre 2018 ;

Il convient dès lors, en application de l'article 112 précité, de la condamner à lui payer la somme totale de 3.320.000 F CFA, correspondant à la période d'arriérés de loyers sus indiquée ;

### **Sur l'exécution provisoire**





Monsieur KACOUTIE N'Gouan André sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

L'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative dispose : « *L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence.* » ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent, que la société 2CM GROUP SARL a pris en location un local appartenant à monsieur KACOUTIE N'Gouan André, sans en payer les loyers ;

Dès lors, il y a extrême urgence à ce que cette société acquitte lesdits arriérés de loyers ;

D'où il suit, que la présente décision doit être assortie de l'exécution provisoire ;

### **Sur les dépens**

La société 2CM GROUP SARL succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare nulle et de nul effet, la mise en demeure du 28 Juin 2018 ;

Déclare en conséquence irrecevables, les demandes en résiliation de bail et en expulsion de monsieur KACOUTIE N'Gouan André ;

Déclare recevable sa demande en paiement d'arriérés de loyers ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne la société 2CM GROUP SARL à lui payer la somme de trois millions trois cent vingt mille (3.320.000) F CFA détaillée comme suit :

- 170.000 F CFA, correspondant au reliquat de loyers d'Août 2017,
- 900.000 F CFA, correspondant aux loyers échus et impayés de Septembre 2017 à Décembre 2017,
- 2.250.000 F CFA, Mars 2018 à Décembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;



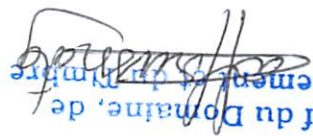
Condamne la société 2CM GROUP SARL aux dépens.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



GRATIS  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 24 AVR 2019  
REGISTRE A J Vol 45  
N° 669 Bord 256/01  
RECÛ : GRATIS  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Numéro



SEE VAN 302