

G/S

N° 329/19

DU 26/04/2019

ARRET COMMERCIAL

CONTRADICTOIRE

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE ET  
COMMERCIALE

**AFFAIRE :**

LA SOCIETE MNM  
DISTRIBUTION

(SCPA KAKOU-DOUMBIA-  
NIANG & ASSOCIES)

c/

SGIC

REPUBLIQUE DE COTE-D'IVOIRE  
Union-Discipline-Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN- COTE D'IVOIRE

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 26 AVRIL 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de Justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du **vendredi vingt six avril deux mil dix-neuf**, à laquelle siégeaient :

Monsieur **TAYORO FRANCK-TIMOTHEE**, Président de chambre, **PRESIDENT**,

Mme **OGNI SEKA ANGELINE** et Mme **MAO CHAULT HELENE épouse SERY**, Conseillers à la Cour, **MEMBRES**,

Avec l'assistance de Maître **GNAGA KOUKAGBO**, Greffier,

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

**ENTRE :** La **Société MNM DISTRIBUTION**, dont le siège social est à Abidjan-Cocody, quartier Attoban, 01 BP 7928 Abidjan 01, représentée par Madame AKUE Marie Adude Jessica épouse GIUGNI, sa Gérante, demeurant ès qualité au siège de ladite Société ;

**APPELANTE**

Représentée et concluant par la SCPA KAKOU-DOUMBIA-NIANG, Avocat à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART**

**ET :** La **SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE COMMERCIALE DU BOULEVARD VALERY GISCARD D'ESTAING** dite **SGIC**, dont le siège social est à Abidjan-Marcory, Boulevard VGE, 21 BP 2114 Abidjan, représentée par son Directeur Adjoint, Monsieur Jean Paul DENOIX, y demeurant ès qualité ;



**INTIMEE**

Comparant 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 ;

**FAITS** : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause, en matière commerciale a rendu le jugement N° 1545 du 14 juin 2017 enregistré ( reçu : dix-huit mille francs cfa) à Abidjan le 14 juin 2017 aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 10 août 2017, La SOCIETE MNM DISTRIBUTION a déclaré interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné LA STE SGIC à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 23 août 2017 pour entendre annuler, ou infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 1310 de l'an 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue sur les pièces, conclusions écrites et orales des parties ;

**DROIT** : En cet état, la cause présentait à juger les points de droit résultant des pièces, des conclusions écrites et orales des parties ;

La Cour a mis l'affaire en délibéré pour rendre son arrêt à l'audience du 26 avril 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour, 26 avril 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

**LA COUR,**

Vu les pièces du dossier ;

Oui les parties en leurs conclusions ;

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

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

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

Par exploit d'huissier en date du 10 août 2007, LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION a relevé appel du jugement n° 1545 rendu le 14 juin 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans la cause l'opposant à LA SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE COMMERCIALE DU BOULEVARD VALERY GISCARD D'ESTAING dite SGIC relativement à une demande de résolution de contrat et expulsion et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort ;

Rejette l'exception d'irrecevabilité de l'action pour nullité de la mise demeure soulevée par LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION ;

Déclare LA SGIC DU BOULEVARD VGE et LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION recevables respectivement en l'action principale et en la demande reconventionnelle ;

Dit LA SGIC DU BOULEVARD VGE partiellement fondée en son action ;

Condamne LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION à lui payer la somme de dix-neuf millions huit cent cinquante-neuf mille quatre cent francs (19.859.400 F) CFA au titre du reliquat du pas de porte ; Constate la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION du local qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La déboute du surplus de ses demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toutes voies de recours ;

Dit LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

La condamne aux dépens de l'instance, à distraire au profit de Maître TRAORE Bakari, Avocat à la Cour, aux offres de droit. » ;

En cause d'appel, LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION expose que par contrat de réservation signé le 19 octobre 2015 suivi d'un contrat de bail à usage professionnel enregistré le 19 février 2016, LA SGIC BOULEVARD VGE lui a donné en location la cellule numérotée D29 d'une superficie de 170 m<sup>2</sup> dans le centre commercial « Playce B 29 situé à Marcory boulevard VGE ; prétendant qu'elle n'aurait pas respecté certaines clauses et conditions du contrat de bail, LA SGIC BOULEVARD VGE, disant se conformer aux dispositions de l'article 133 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général lui a fait servir le 10 août 2016 une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail ; et alors que l'alinéa 3 de ce texte dispose qu'à peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées, il ne ressort nulle part de la mise en demeure servie le 10 août 2017 qu'aient été précisées les clauses et conditions du bail des parties qui auraient fait l'objet de non-respect de sa part ; dès lors, une telle mise en demeure doit être déclarée nulle et l'action subséquente en expulsion et en paiement déclarée irrecevable ; c'est donc à tort que le Tribunal de Commerce a déclaré l'action de LA SGIC BOULEVARD VGE recevable;

Subsidiairement au fond, l'appelante affirme que l'action de la SIGC DU BOUUTVARD VGE est mal fondée car elle revendique une somme reliquataire de 19.859.400 F CFA sur un prétendu pas-de-porte qui aurait été fixé à un montant de 79.437.400 F CFA, TVA comprise et acquitté par elle à hauteur des trois quarts ;

En effet, poursuit-elle, il résulte de la jurisprudence de l'OHADA, produite par l'intimée elle-même qu'en cas de litige, le prétendu pas-de-porte doit être assimilé au loyer ; dès lors, elle est en avance sur le paiement de son loyer à hauteur de 59.578.200 F CFA ; les demandes en résiliation et en expulsion pour paiement de prétendu reliquat de pas-

de-porte d'un montant de 19.859.400 F CFA, là où elle a déjà acquitté la somme de 59.578.200 F CFA, ne peuvent être que déclarées mal fondées ;

De tout ce qui précède, LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION sollicite de la Cour infirmer le jugement querellé et statuant à nouveau, condamner LA SGIC DU BOULEVARD VGE à lui rembourser le dépôt de garantie après remise en remise en état des lieux et la somme payée par elle au titre du prétendu pas-de-porte ;

Quant à LA SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE COMMERCIALE DU BOULEVARD VALERY GISCARD D'ESTAING, elle soutient que suivant contrat de bail à usage professionnel du 10 novembre 2015, elle a donné en location à LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION la cellule B 29 d'une superficie de 170 m<sup>2</sup> sous forme de boutique au sein du centre commercial dénommé «Playce » sis à Marcory Boulevard VGE, moyennant un loyer mensuel de trois millions sept cent quarante mille francs (3.740.000 F) CFA, hors taxes et charges, payable au début de chaque trimestre et d'avance en quatre échéances dans l'année;

Elle ajoute qu'alors que l'appelante s'est engagée lors de la signature du bail à lui verser la somme de 67.320.000 F CFA et celle de 14.025.000 F CFA respectivement au titre du pas de porte et du dépôt de garantie, elle ne lui a réglé ni la totalité du pas-de-porte ni celle du dépôt de garantie, de sorte qu'elle reste lui devoir les sommes de 19.859.400 F CFA et cinq millions six cent dix mille 5.610.000 F CFA respectivement au titre du pas de porte et du dépôt de garantie ; face aux nombreux moratoires proposés par LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION elle-même et non respectés par elle et face également à l'échec de toutes les tentatives de règlement amiable du litige les opposant, elle lui a servi le 10 août 2016 une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ; toute chose demeurée pareillement sans suite ;

C'est donc à bon droit que le Tribunal, sur sa saisine, a prononcé la résiliation du contrat les liant et l'expulsion de l'appelante ; Elle sollicite par conséquent la confirmation du jugement attaqué et le rejet de la demande de la SOCIETE MNM DISTRIBUTION tendant à sa condamnation au paiement de sommes d'argent car le pas-de-porte

également appelé droit d'entrée est définitivement acquis au bailleur dès le versement sauf dispositions contraires dans le contrat de bail et la caution ne peut en l'espèce être restituée maintenant du fait de l'occupation actuelle des locaux par l'appelante en vertu d'un protocole d'accord signé le 16 août 2017 ;

Par courrier en date du 28 mars 2019, LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION informait la Cour du rapprochement des parties sanctionné par un accord transactionnel et sollicitait par conséquent le désistement d'instance ;

### **DES MOTIFS**

#### **I- EN LA FORME**

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

Considérant que LA SGIC a eu connaissance de la présente procédure pour avoir conclu ; Qu'il sied par conséquent de statuer contradictoirement à l'égard de tous

##### **B- Sur la recevabilité de l'appel**

Considérant que LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION a relevé appel du jugement n° 1545 rendu le 14 juin 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan dans les forme et délai légaux ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable en son appel ;

#### **II- AU FOND**

Considérant que LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION a relevé appel du jugement ayant prononcé la résolution du contrat de bail la liant à LA SGIC, ordonné son expulsion des lieux tout en la condamnant au paiement de la somme de 19.859.400 F CFA au titre du reliquat du pas-de-porte à cette dernière ;

Que cependant, en cours de procédure, elle a déclaré désister de son appel et produit un accord transactionnel signé des deux parties dans lequel elle acquiesce à toutes les dispositions du jugement querellé et s'engage à payer à l'intimée le montant de la condamnation en sus des

différents frais de procédure suivant un échéancier convenu par les deux parties ;

Que la SGIC quant à elle, s'engage à surseoir à toute exécution forcée de la décision critiquée ;

Considérant que ce protocole d'accord, loi des parties, vide le présent appel de sa substance ;

Qu'il sied donc de dire qu'il est sans objet ;

### III- SUR LES DEPENS

Considérant que la procédure n'est pas allée à son terme du fait de la demande de désistement présentée par l'appelante ;

Qu'il sied de laisser les dépens de l'instance à sa charge ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort :

#### En la forme :

Déclare LA SOCIETE MNM DISTRIBUTION recevable en son appel relevé du jugement n° 1545 rendu le 14 juin 2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

#### Au fond :

Constate l'accord transactionnel des parties en date du 16 août 2017 ;

Dit par conséquent le présent appel sans objet ;

L'en déboute ;

Laisse les dépens de l'instance à sa charge ;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement par la Cour d'Appel de céans les jour, mois et an que dessus ;

Et ont signé le Président et le Greffier./

N° 00282823

D.F: 24.000 francs  
**ENREGISTRE AU PLATEAU**  
Le 17 JUIL 2019  
REGISTRE A.J. Vol. 115 F° 51  
N° 1156 Bord. 138/132  
**REÇU: Vingt quatre mille francs**  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre