30000F
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°2351/2018

JUGEMENT DE DEFAUT
Du 25/07/2018

Affaire :

Monsieur YAO N'GORAN

C/

LA SOCIETE AIR-COMM SARL

DECISION
DEFAUT

Déclare l'action en résiliation du contrat de bail formulée par monsieur YAO N'Goran irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

Déclare la demande tendant à l'enlèvement des équipements installés sur le site loué recevable ;

Dit qu'elle est cependant mal fondé ;

Déboute monsieur YAO N'Goran de cette demande ;

Met les dépens à sa charge.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 25 juillet 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame FIAN A. Rosine MOTCHIAN, Président;

Madame ABOUT OLGA N'GUESSAN EPSE ZAH, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE, EMERUWA EDJIKEME ET COULIBALY ADAMA, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAKOU Florand**, Greffier;

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

Monsieur YAO N'GORAN, majeur, propriétaire immobilier, de nationalité Ivoirienne, demeurant à Abidjan Yopougon, Tel : 04 06 39 49 ;

Demandeur ;

D'une part ;

Et ;

LA SOCIETE AIR-COMM SARL, société à responsabilité limitée dont le siège social est sis à Abidjan Yopougon Ananeraie, prise en la personne de son représentant légal, demeurant ès qualité au siège social de ladite société en ses bureaux ;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 26 juin 2018, la cause a été appelée puis renvoyée au 27 juin 2018 devant la 3ème chambre pour attribution;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ABOUT N'GUESSAN OLGA et renvoyée pour être mise en délibéré au 18 juillet 2018 ;

La mise en état a fait l'objet de l'ordonnance de clôture N°970/2018 ;

A cette date, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 25 juillet 2018 ;

Advenue ladite audience, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces au dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;

Ouï 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 25 mai 2018, monsieur YAO N'Goran a fait assigner la société AIR-COMM SARL à comparaitre le 12 juin 2018 par-devant la juridiction de ce siège, à l'effet de voir :

- Déclarer son action recevable et bien fondée ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse ;
- Condamner celle-ci à retirer le matériel installé sur la dalle de l'immeuble appartenant au demandeur ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;
- Condamner la défenderesse aux dépens ;

Au soutien de son action, Monsieur YAO N'Goran expose que suivant contrat de bail verbal conclu courant année 2012, il a donné en location à la société AIR-COMM SARL un espace constitué de la dalle d'un immeuble sis à Yopougon Niangon, à l'effet pour celle-ci d'y installer une antenne de téléphonie mobile ;

Il affirme qu'en exécution de ce contrat, la société AIR-COMM SARL a effectivement installé sur l'espace loué, l'antenne susdite ainsi qu'une antenne parabolique et un rhéostat ;

Il fait noter que deux mois après la conclusion de ce contrat, la défenderesse a cessé de payer ses loyers et a même cessé toute activité, de sorte que les installations faites sur le site susdit ne sont pas fonctionnelles ;

Pour ces raisons, il sollicite la résiliation du contrat en cause et l'enlèvement des équipements de la société AIR-COMM SARL des lieux loués, ce, sous le bénéfice de l'exécution provisoire ;

La société AIR-COMM SARL, assignée à parquet, n'a pas conclu ;

Après la clôture de l'instruction, la juridiction de céans a, en application de l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile,

commerciale et administrative, rabattu le délibéré d'office afin de solliciter les observations des parties sur l'irrecevabilité de l'action tirée du défaut de mise en demeure préalable prévu par l'article 133 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général qu'il soulève d'office;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La société AIR-COMM SARL n'a pas eu connaissance de la procédure puisqu'elle a été assignée à parquet ;

Il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

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 énonciations de l'acte d'assignation du 25 Mai 2018 que monsieur YAO N'goran sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la société AIR-COMM SARL, ainsi que le retrait de ses équipements de la parcelle de terrain louée ;

De telles demandes ne pouvant être évaluées pécuniairement, il y a lieu de dire que l'intérêt du litige est indéterminé et de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de la demande en résiliation

Les modalités de saisine des juridictions en matière de résiliation de contrat de bail et expulsion sont organisées par les articles 133 et suivants de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Il ressort dudit article 133 que : « *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. » ;

Suivant ces dispositions légales, la demande en résiliation de contrat de bail et expulsion doit, à peine d'irrecevabilité, être précédée d'une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

En l'espèce, de l'examen des pièces du dossier, il ne ressort pas qu'avant de saisir la juridiction de céans, monsieur YAO N'Goran a mis en demeure, la société AIR-COMM SARL d'avoir à respecter les clauses et conditions de leur contrat de bail;

Dès lors, il y a lieu de constater que la présente action en résiliation du contrat n'a été précédée d'aucune mise en demeure et de la déclarer irrecevable ;

Sur la recevabilité de la demande tendant à l'enlèvement des équipements du site loué

Cette demande ayant été formulée suivant les conditions de forme et délai prévues par la loi, il y a lieu de la recevoir ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande tendant à l'enlèvement des équipements du site loué

Monsieur YAO N'Goran sollicite que le tribunal fasse injonction à la société AIR-COMM SARL de procéder à l'enlèvement des équipements

qu'elle a installés sur le site, objet de leur contrat de bail ;

Suivant la jurisprudence constante, il est admis qu'une telle demande ne sera valablement admise qu'à condition que le contrat de bail en cause ait été préalablement résolu ou résilié selon le cas ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des développements qui précèdent, que la demande en résiliation du contrat de bail liant les parties a été déclaré irrecevable, pour défaut de mise en demeure préalable ;

Il en résulte que ledit contrat de bail demeure valable jusqu'à ce jour, de sorte que le la société AIR-COMM SARL ne peut être condamnée à enlever ses équipements qu'elle a installés sur le site loué en exécution de cette convention ;

D'où il convient de dire que la demande monsieur YAO N'Goran est mal fondée et de l'en débouter ;

Sur les dépens

Monsieur YAO N'GORAN succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut et en premier ressort ;

Déclare l'action en résiliation du contrat de bail formulée par monsieur YAO N'Goran irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

Déclare la demande tendant à l'enlèvement des équipements installés sur le site loué recevable ;

Dit qu'elle est cependant mal fondée ;

Déboute monsieur YAO N'Goran de cette demande ;

Met les dépens à sa charge.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

n° 00282751

D.F: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 05 OCT 2018
REGISTRE A.E.J Vol 45 F° 77
N° 1626 Bord 544 100
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre