30 MO
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°0567/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE DU 18/04/2018

Affaire :

Monsieur SIKA ODJOUE DANIEL

(MAITRE AYEPO VINCENT)

C/

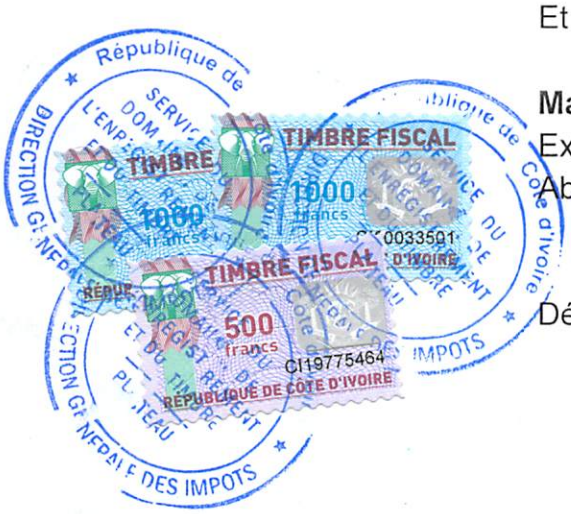
Madame ANOUGBA AKASSI NADEGE Epouse STRUCK

DECISION CONTRADICTOIRE

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action du demandeur irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

Condamne le demandeur aux dépens ;



AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 18 AVRIL 2018

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du 18 avril 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame N'DRI-AMON PAULINE, Président;

Messieurs KOKOGNY SEKA VICTORIEN, EMERUWA EDJIKEME, BERET ADONIS, KOUAKOU KOUADJO LAMBERT, Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **KOUAME BI GOULIZAN VIVIEN**, Greffier ;

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

Monsieur SIKA ODJOUE DANIEL, né vers 1930 à Abatta Bingerville, propriétaire terrien, domicilié à Abatta, de nationalité ivoirienne ;

Ayant pour Conseil, **Maître AYEPO VINCENT**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant, Abidjan Plateau Boulevard, 16 Avenue Daudet, Immeuble Daudet 4ème étage porte 41, Tél : 22 32 12 19 ;

Demandeur;

d'une part,

Et

Madame ANOUGBA AKASSI NADEGE épouse STRUCK, Exploitante agricole, de nationalité ivoirienne domiciliée à Abidjan en son domicile,

Défenderesse;

d'autre part,

Enrôlée pour l'audience du 14 Février 2018, l'affaire a été appelée et renvoyée au 21 Mars 2018 pour instruction confiée au juge KOKOGNY Séka Victorien;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°329/2018 ;

A l'audience du 21 Mars 2018, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 18 Avril 2018 ;

Advenue cette date, le tribunal a vidé son délibéré comme suit;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;
Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;
Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit en date du 26 janvier 2018, **monsieur SIKA ODJOUE DANIEL** a fait servir assignation à **madame ANOUGBA AKASSI NADEGE EPOUSE STRUCK,** d'avoir à comparaître devant le tribunal de ce siège, le 14 février 2018 aux fins de s'entendre:

- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant ;
- condamner à lui payer les sommes de 7.095.600 FCFA et 5.000.000 FCFA représentant respectivement le manque à gagner et les dommages et intérêts en réparation du préjudice souffert;
- condamner en outre aux dépens ;

Au soutien de son action, le demandeur expose qu'il a donné à bail à la défenderesse, une superficie de 1200 M² sur son terrain sis à Abidjan-Cocody, quartier ABATTA, pour y exercer une activité d'élevage sur une période de cinq (05) ans depuis le 08 juillet 2008 ;

Il précise que le contrat initial a été reconduit suivant un avenant du 08 août 2014 portant la superficie à exploiter à 1800 M² ;

Il explique qu'en cours d'exécution du contrat, il s'est aperçu que la défenderesse a outrepassé la superficie du local loué de sorte que qu'elle s'est finalement établie sur une portion de 3110 M^2 après expertise ;

Il indique qu'elle exploite irrégulièrement une superficie supplémentaire de 1910 M^2 depuis la signature de leur convention ;

Il sollicite que le Tribunal accueille favorablement ses demandes susvisées ;

La défenderesse n'a pas conclu ;

Le tribunal a soulevé d'office l'irrecevabilité de l'action pour défaut de mise en demeure préalable puis a recueilli les observations des parties conformément à l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

SUR CE

En la forme

Sur le caractère de la décision

La défenderesse n'a pas été assignée à personne et la preuve de sa connaissance de la présente procédure n'est pas rapportée; il y a lieu de statuer par décision de défaut à son égard ;

Sur le taux du ressort

Aux termes de l'article 10 de la loi organique 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 (25.000.000) de francs CFA ou est indéterminé ;

- En premier et dernier ressort sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions (25.000.000) de francs CFA» ;

En l'espèce, la demande est en partie indéterminée ; il y a lieu de statuer en premier ressort ;

Sur la recevabilité de l'action

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant droit commercial général dispose 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. » ;

Il en résulte que l'action en résiliation du bail commercial et en expulsion le cas échéant du défendeur, est soumise à une mise en demeure préalable qui doit respecter un certain formalisme prescrit par l'article 133 susvisé, à peine de nullité ;

Ce formalisme est d'autant plus impératif que les dispositions de l'article 133 sont d'ordre public en application de celles de l'article 134 du même acte uniforme, de sorte que l'on ne peut y déroger ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le demandeur a adressé à la défenderesse, en dates des 16 décembre 2016 et 09 janvier 2018 deux courriers d'information de contenu identique s'apparentant à une mise en demeure;

Toutefois, l'examen de ces pièces révèle qu'elles n'indiquent pas la mention précisant au preneur, son obligation de s'exécuter dans un délai d'un mois sous peine de résiliation du bail et son expulsion ;

Or, cette mention est prévue par le texte précité à peine de nullité de l'acte de mise en demeure ;

Dans ces conditions, il s'impose de dire que le courrier de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui ne comporte pas ladite mention, est nul;

Il s'en induit que l'action en résiliation et expulsion a été introduite sans une mise en demeure préalable ;

Une telle exigence étant une condition impérative prescrite par le texte suscité pour ouvrir droit à cette action, il y a lieu de déclarer l'action initiée par le demandeur, irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

<u>Sur les dépens</u>

Le demandeur succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

<u>PAR CES MOTIFS</u>

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare l'action du demandeur irrecevable pour défaut de mise en demeure préalable;

Condamne le demandeur aux dépens ;

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

N° 0028 2705
C.F.: 18.000 francs
ENREGISTRE AU PLATEAU
Le 18 MAI 2018
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 39
N° 207 Bord. 270/56
REÇU : Dix huit mille francs
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre