

REFFE DE LA COUR  
L'APPEL D'ABIDJAN  
SERVICE INFORMATIQUE

15 MAI 2019

N° 167  
DU 1<sup>er</sup> /03/2019

**ARRET COMMERCIAL  
DE DEFAUT**

**3<sup>ème</sup> CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE et  
COMMERCIALE**

**AFFAIRE :**

Monsieur IMAD FAKRY  
**(SCPA AKRE & KOUYATE,  
Avocats à la Cour)**

C/

Monsieur ALLO Tanoh Jean  
Baptiste  
**(Me Regis BAGUY, Avocat à  
la Cour)**



24000

**COUR D'APPEL D'ABIDJAN**

**DEUXIEME CHAMBRE CIVILE,  
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**

**AUDIENCE DU VENDREDI 1<sup>er</sup> Mars 2019**

La deuxième chambre civile, administrative et commerciale de la Cour d'Appel d'Abidjan, en son audience publique ordinaire du vendredi premier mars deux mil dix-neuf à laquelle siégeaient :

Madame SORI N. HENRIETTE, Président de Chambre, Président ;

Mesdames N'GUESSAN AMOIN HARLETTE épouse WOGNIN et OUATTARA M'MAM, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître KOUMA ADAMA, Greffier ;

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

**ENTRE :** Monsieur IMAD FAKRY, né le 18 Juin 1964 à Zarie au Liban, de nationalité ivoirienne, Commerçant, demeurant à Abidjan-Biétry ;

**APPELANT :**

Représenté et concluant par la SCPA AKRE & KOUYATE, avocats à la Cour, son conseil ;

**D'UNE PART :**

**Et :** Monsieur ALLO TANOH JEAN BAPTISTE né le 24 Juin 1949 à BONOUA, de nationalité ivoirienne, Chef d'entreprise, exerçant sous la dénomination commerciale de FLOCK-CI, entreprise sise à Abidjan KOUAMASSI Zone industrielle, rue des sciences ;

**INTIME :**

Comparant et concluant en personne ;

**D'AUTRE PART :**

Sans que les présentes qualités puissent ni 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° 3195 du 27 Décembre 2017, enregistré à Abidjan Plateau le 30 juin 2018, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 13 février 2018, suivi d'un avenir d'audience du 04 juin 2018, Monsieur IMAD FAKRY ayant pour conseil la SCPA AKRE & KOUYATE Avocats à la Cour, déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné monsieur ALLO TANOH JEAN-BAPTISTE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 15 juin 2018, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 1001 de l'an 2018 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le vendredi 30 novembre 2018 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 vendredi 1<sup>er</sup> Mars 2019 ;

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

## LA COUR

Vu les pièces du dossier ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 13 février 2018, monsieur IMAD FAKRY, ayant pour conseil la SCPA AKRE et KOUYATE, Avocat à la Cour, a déclaré relever appel du jugement RG N°3195/2017 rendu le 27 décembre 2017 par le Tribunal de commerce d'Abidjan qui, en la cause, a statué comme suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale et en premier ressort ;

Vu le jugement avant dire droit n°3195 du 18 octobre 2017 ;

Déclare monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste recevable en son action ;

L'y dit partiellement fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de monsieur IMAD FAKRY des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le condamne à payer à monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste la somme de 4.077.009 FCFA à titre d'arriérés de loyers ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision nonobstant toute voie de recours ;

Condamne le défendeur aux dépens »;

Au soutien de son appel monsieur IMAD FAKRY expose que par jugement ci-dessus référencé, le Tribunal de commerce saisi par monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste aux fins de prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, ordonner son expulsion des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef et le condamner payer la somme de 6.227.009 FCFA au titre les loyers échus et impayés, a fait partiellement droit à l'action de celui-ci ;

Il fait grief au Tribunal d'avoir ainsi statué au motif que le contrat de bail à usage professionnel qui le lie à monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste porte sur un local bâti sur un terrain industriel dont l'Etat seul, en sa qualité de propriétaire, peut autoriser l'occupation ;

Il explique à cet effet que, suivant les dispositions du décret n°2015-22 du 14 janvier 2015 relatif aux procédures et conditions d'occupation des terrains industriels, en dehors des titres d'occupation délivrés par le Ministre de l'Industrie et des Mines, aucun contrat de bail portant sur un terrain industriel ne peut être conclu;

Il indique que monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste qui n'a pu justifier les droits immobiliers qu'il prétend détenir sur ce terrain industriel, n'a pas qualité pour demander son expulsion ; que par conséquent son action doit être déclarée irrecevable ;

Concluant au fond, monsieur IMAD FAKRY soutient qu'en vertu du décret susvisé aucun contrat de bail ne peut juridiquement porter sur un terrain industriel de sorte que le contrat de bail dont se prévaut monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste est illicite et comme tel ne peut fonder une demande en expulsion et en condamnation à payer des loyers au motif qu'aucune somme en dehors des redevances à régler à l'Etat, ne peut être due à quiconque au titre de l'occupation d'un terrain industriel ;

Il estime donc que c'est à tort que le premier juge a ordonné son expulsion et l'a condamné à payer des loyers échus et impayés à monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste ;

Par conséquent, il prie la Cour d'infirmer le jugement et statuant à nouveau de dire monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste mal fondé en ses demandes et l'en débouter ;

L'intimé n'a pas déposé d'écritures ;

## DES MOTIFS

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de l'arrêt

Monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste n'a pas été assigné à sa personne, n'a pas comparu ni personne pour lui ;

Il n'est pas établi qu'il a eu connaissance de la procédure de sorte qu'il convient de statuer par décision de défaut ;

#### Sur la recevabilité de l'appel

Il ne ressort pas des pièces du dossier que le jugement rendu le 27 décembre 2017 dont appel a été signifié ;

En conséquence, l'appel interjeté le 15 février 2018, intervenu dans le délai légal est recevable ;

### AU FOND

#### Sur l'irrecevabilité de l'action de monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste tirée du défaut de qualité pour agir

Aux termes de l'article 3 du code de procédure civile « l'action n'est recevable que si le demandeur justifie d'un intérêt juridiquement protégé, direct et personnel, a la qualité pour agir en justice, possède la capacité d'agir en justice » ;

Il n'est pas contesté que c'est en vertu du contrat de bail à usage professionnel librement conclu par les parties que monsieur IMAD FAKRY occupe les lieux litigieux ;

Ce contrat n'étant pas résilié, chacune des parties est tenue des obligations qui en résultent et qui lui incombent ;

Monsieur IMAD FAKRY ayant failli à son obligation de payer le loyer aux termes convenus, monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste est en droit de l'y contraindre par voie de justice ;

Dès lors, il justifie de la qualité pour agir;

En conséquence, c'est à bon droit que le premier juge a déclaré son action recevable ;

La décision attaquée mérite d'être confirmée sur ce point ;

### Sur les demandes de résiliation et d'expulsion

Suivant l'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général, « 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 » ;

Il résulte des dispositions de l'article 133 de l'acte uniforme portant droit commercial général 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 ;

Il est constant comme résultant des écritures des deux parties que le locataire a cessé de payer les loyers depuis la fin du deuxième semestre de l'année 2015, accusant des arriérés de loyers de plus de deux ans jusqu'à la saisine du tribunal ;

De ce qui précède, il ressort que monsieur IMAD FAKRY a failli à ses obligations contractuelles, justifiant ainsi les demandes de résiliation du contrat de bail et d'expulsion formulées par monsieur ALLO TANOH Jean-Baptiste ;

Monsieur IMAD FAKRY ne conteste pas les loyers réclamés ;

Dans ces conditions, il sied de conclure que c'est à raison qu'il a été condamné au paiement desdits arriérés de loyers ;

### Sur les dépens

Monsieur IMAD FAKRY succombe ;

Il convient de mettre les dépens à sa charge ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière commerciale et en dernier ressort ;

Déclare monsieur IMAD FAKRY recevable en son appel ;

L'y dit mal fondé ;

Confirme le jugement entrepris en toute ses dispositions ;

Met les dépens à la charge de monsieur IMAD FAKRY;

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jours mois et an que dessus ;  
Et ont signé le Président et le Greffier.



M 20028 28 13

D.F: 24.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le..... 21 MAI 2019.....  
REGISTRE A.J. Vol..... F°..... 00  
N°..... 215..... Bord..... 51  
REÇU : Vingt quatre mille francs  
.....  
Le Chef du Domaine, de  
l'Enregistrement et du Timbre  
