

GREFFE DE LA COUR
D'APPEL D'ABIDJAN
SERVICE INFORMATIQUE

N° 162

DU 1^{er} /03/2019

15 MAI 2019

**ARRET COMMERCIALE
DE DEFAUT**

**2^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE et
COMMERCIALE**

AFFAIRE :

Monsieur WEHBE SAMIR
(Cabinet DAKO & GUEU, Avocats
à la Cour)

C/

Monsieur YOHANNES
MEKBEBE
(Me KAMIL TAREK, Avocat
à la Cour)



COUR D'APPEL D'ABIDJAN

**DEUXIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE**

AUDIENCE DU VENDREDI 1^{er} 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 WEHBE SAMIR, né le 15 octobre 1964 à Borj chemali au Liban, Commerçant, Gérant de l'entreprise ETS IHMR, de nationalité Libanaise, demeurant à Abidjan Marcory, canal aux bois, 3^{ème} Tranche ;

APPELANT :

Représenté et concluant par le cabinet DAKO & GUEU, avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART :

Et : Monsieur YOHANNES MEKBEBE, né le 25 Février 1975 en ETHIOPIE, de nationalité américaine, demeurant à Abidjan Treichville, 01 BP 232 Abidjan 01, exerçant sous la dénomination commerciale « ABIDJAN KATTING » Entreprise individuelle ;

INTIME :

Non comparant, non concluant ni personne pour lui ;

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 civile, a rendu le jugement n° 706/2016 du 14 Avril 2016, enregistré à Abidjan Plateau le 20 mai 2016, aux qualités duquel il convient de se reporter ;

Par exploit en date du 31 mai 2016, Monsieur WEHBE SAMIR déclare interjeter appel du jugement sus-énoncé et a, par le même exploit assigné Monsieur YOHANNES MEKBEBE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du vendredi 01 Juillet 2016, pour entendre infirmer ledit jugement ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le n° 870 de l'an 2016 ;

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^{er} 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 ;

Où 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 31 mai 2016, monsieur WEHBE Samir a relevé appel du jugement n°706/2016 rendu le 14 mars 2016 par le Tribunal de commerce d'Abidjan, lequel, en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement, et en premier ressort ;

Rejette les exceptions d'irrecevabilité soulevées;
Déclare monsieur Yohannes MEKBEBE bien fondé en son action ;
Dit que le congé donné à monsieur WEHBE Samir est valable;
Ordonne en conséquence le déguerpissement de monsieur WEHBE Samir du terrain d'une superficie de 1200 m² sis à Abidjan-Marcory quartier Zone 4C canal aux bois 3^{ème} tranche qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef;
Dit monsieur WEHBE Samir mal fondé en sa demande reconventionnelle;
L'en déboute ;
Ordonne l'exécution provisoire de la décision ;
Condamne monsieur WEHBE Samir aux dépens » ;

Au soutien de son appel, monsieur WEHBE Samir expose que par contrat en date du 01^{er} mai 1999, monsieur EL HALLAK Khalil lui donnait à bail un espace pour le stationnement de ses véhicules ; que cependant, le 02 mai 2014, monsieur Yohannes MEKBEBE lui servait un congé aux fins dit-il de la reprise de la parcelle pour l'occuper lui-même;

Il explique que malgré ses protestations contre ce congé, monsieur Yohannes MEKBEBE l'a assigné en validation de congé et en déguerpissement devant le tribunal de commerce d'Abidjan qui a fait droit à sa demande;

Il fait grief au jugement attaqué d'avoir déclaré monsieur Yohannes MEKBEBE recevable en son action alors que celui-ci ne justifie pas sa qualité pour agir aux termes de l'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative; A cet effet, il soutient que le terrain qu'il occupe relève du domaine public de l'Etat qui seul dispose sur la parcelle d'un droit de propriété et par conséquent peut solliciter son déguerpissement des lieux ; Qu'à supposer que monsieur Yohannes MEKBEBE soit subrogé dans les droits de monsieur EL HALLAK Khalil, locataire initial qui a cédé ses droits à l'intimé, les droits dont celui-ci peut se prévaloir sont des droits provisoires et précaires de jouissance sur le terrain ; Or, affirme-t-il, le 27 mai 2014, il a sollicité et obtenu de la Direction du Domaine, de l'Habitat et de l'Urbanisme une autorisation d'occupation du terrain litigieux, régularisant ainsi son occupation des lieux;

Il relève en outre la nullité de l'exploit de congé que l'intimé lui a servi en violation des articles 101, 103 et 125 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général qui imposent au bailleur de donner un congé de six mois au locataire ; qu'en sa qualité de commerçant ayant conclu un bail pour l'exercice de son activité, faire de la parcelle louée un parking pour y garder des véhicules importés en vue de les vendre, il est en droit, en

application des textes sus cités, bénéficier d'un congé de six mois ; que cependant, il ressort de l'exploit de congé produit au dossier que monsieur Yohannes MEKBEBE ne lui a donné que trois mois de congé ;

Il ajoute que contrairement à la conviction du premier juge, il n'a pas à rapporter la preuve du consentement du bailleur pour attester que le bail conclu est un bail commercial, dès lors que celui-ci ne s'est pas opposé aux travaux de construction ;

Au fond, il fait valoir que son bailleur étant désormais l'Etat, c'est régulièrement qu'il occupe le terrain litigieux, et que par conséquent son appel doit être déclaré bien-fondé afin qu'il soit maintenu sur le terrain ;

A l'appui de ses prétentions, il verse au dossier un courrier de Monsieur le Gouverneur du District d'Abidjan adressé à monsieur Yohannes MEKBEBE l'informant de ce qu'il a été accordé à monsieur WEHBE Samir une autorisation provisoire afin de lui permettre d'exercer ses activités sur la parcelle qu'il occupe ;

Assigné au District d'Abidjan, monsieur Yohannes MEKBEBE n'a pas déposé d'écritures ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur Yohannes MEKBEBE n'a pas été assigné à sa personne, il n'a pas comparu, ni personne pour lui ;

Qu'il sied de statuer par décision de défaut ;

Sur la recevabilité de l'appel

Il n'apparaît pas du dossier que le jugement rendu le 14 mars 2016 dont il est relevé appel le 31 mai 2016 a été signifié ;

Le délai d'appel n'ayant pas couru, il y a lieu de déclarer l'appel de monsieur WEHBE Samir recevable ;

AU FOND

Sur le défaut de qualité de monsieur Yohannes MEKBEBE

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

Il est constant comme résultant des énonciations du jugement attaqué et des écritures de monsieur WEHBE Samir que celui-ci occupe le terrain litigieux en vertu d'un contrat de bail conclu le 01^{er} mai 1999 avec monsieur EL HALLAK Khalil ;

Il est tout aussi constant que par acte notarié en date des 21 et 26 octobre 1997, la ville d'Abidjan a consenti un bail à construction sur la parcelle querellée à l'entreprise TOP KARTING représentée par monsieur EL HALLAK Khalil qui a cédé ses droits sur la parcelle le 10 octobre 2006 à monsieur Yohannes MEKBEBE ; que par un avenant au contrat de bail à construction passé le 25 mars 2008 avec le District d'Abidjan, l'intimé est devenu le nouveau bénéficiaire du bail à construction portant sur la parcelle dont une portion a été louée à monsieur WEHBE Samir ;

Il n'apparaît nulle part dans le dossier qu'il a été mis fin au contrat de bail conclu entre EL HALLAK Khalil et monsieur WEHBE Samir ;

De ce qui précède, il résulte que la qualité pour agir de monsieur Yohannes MEKBEBE, subrogé dans les droits de monsieur EL HALLAK Khalil, est, en tant que bailleur, caractérisée ;

Ce moyen n'étant pas fondé, il convient de le rejeter ;

Sur la nullité de l'exploit de congé pour violation de l'article 125 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général

L'article 101 de l'acte uniforme sur le droit commercial général portant sur le droit commercial général indique que les dispositions relatives au bail à usage professionnel sont applicables à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :

-locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel ;

-locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires, appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail ;

-terrains nus sur lesquels ont été édifiés avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel si ces constructions ont été élevées, exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portée à sa connaissance et expressément agréée par lui ;

Il résulte de ces dispositions que s'agissant de baux portant sur des terrains nus, pour que la nature commerciale desdits baux soit établie, le

consentement du bailleur pour l'édification des constructions doit être expresse et non être déduit d'une quelconque attitude du bailleur ;

En l'espèce, pour justifier le caractère professionnel du bail portant sur un terrain nu dont il bénéficie, l'appelant soutient que ledit bail avait pour objet l'exploitation d'un parking destiné au stationnement des véhicules en vue de leur vente, et qu'en vertu dudit contrat, il a construit avec le consentement du bailleur un hangar servant à protéger les véhicules contre les intempéries et bureaux ;

Cependant monsieur WEHBE Samir contrairement à ses allégations, n'établit ni le consentement expresse du bailleur ni son acquiescement aux travaux d'aménagement du terrain nu loué conformément aux dispositions sus visées ;

Il sied en conséquence de dire qu'il n'est pas rapporté la preuve du caractère professionnel du bail conclu avec l'appelant et constatant que l'exploit de congé critiqué est régulier, rejeter le grief tiré de la nullité dudit exploit de congé pour non-respect des dispositions de l'article 101 ci-dessus cité applicable aux baux professionnels ;

Sur le déguerpissement

Monsieur WEHBE Samir justifie son occupation des lieux litigieux par le contrat de bail qu'il a conclu et en vertu duquel il continue de payer le loyer ;

Par ailleurs, il ne produit pas l'autorisation d'occupation du terrain qu'il prétend avoir obtenu de l'administration ;

Le bail de l'espèce n'étant pas un bail professionnel, il convient de lui appliquer les dispositions relatives au bail à usage d'habitation ;

Il résulte de l'article 37 de la loi n°2018-575 du 12 novembre 2018 réglementant les rapports de bailleurs et des locataires des locaux d'habitation, le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée indéterminée au terme d'un congé de trois mois notifié par écrit au locataire par le bailleur qui veut exercer son droit de reprendre l'immeuble pour l'occuper lui-même ;

Il ressort de l'exploit de congé du 02 mai 2014 produit au dossier que le motif du congé servi par monsieur Yohannes MEKBEBE à son locataire monsieur WEHBE Samir est le désir d'occuper lui-même les lieux loués ; que dès lors le motif du congé est valable ;

Il convient en conséquence de dire que c'est à juste titre que le premier juge a ordonné le déguerpissement de monsieur WEHBE Samir du terrain en cause et confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Sur les dépens

Monsieur WEHBE Samir succombe ;
Il sied de le condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Déclare monsieur WEHBE Samir recevable en son appel ;

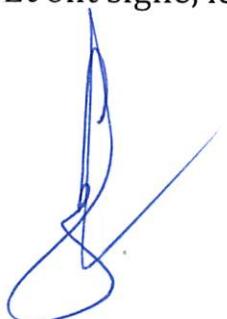
L'y dit mal fondé ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à sa charge ;

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

Et ont signé, le Président et le Greffier.



N 700282813

D.F: 24.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le..... 21 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol..... F*

N°..... 815 Bord.....

REÇU : Vingt quatre mille francs

Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre



