

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

CSO
N°294
DU 15/3/2019

ARRET CIVIL
CONTRADICTOIRE
3^{ème} CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET
COMMERCIALE

AFFAIRE :

Monsieur MOHAMED
Souedan
Maître AYEPO Vincent

C/

La société Civile
Immobilière MAZAD dite
SCI MAZAD
Maître KOFFI Adjoua Anne
Dominique



18.000
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TROISIEME CHAMBRE CIVILE,
ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE

AUDIENCE DU VENDREDI 15 MARS 2019

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

Madame TIENDAGA Gisèle, Président de Chambre, Président ;

Monsieur KOUAME Georges et Monsieur TOURE Mamadou, Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître TOKPA Alexandre, Greffier ;

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

ENTRE : Monsieur MOHAMED Souedan, née en 1964 à Knaissi (Liban), Libanais, Gérant de Restaurant chez ANIYI, sis à Abidjan Marcory, Rue de la Paix y demeurant, tél : 08 55 08 77 ;

APPELANT ;

Représenté et concluant par Maître AYEPO Vincent, avocat à la Cour, son conseil ;

D'UNE PART ;

Et : La société Civile Immobilière MAZASD dite SCI MAZAD, dont le siège social est à Abidjan Marcory, 05 BP 3447 Abidjan 05, prise en la personne de son Administrateur unique, Monsieur DHAINI Jalal, né le 02 novembre 1989 à Barich (Liban), Libanais, Agent Commercial ;

Représentée et concluant par Maître KOFFI Adjoua Anne Dominique, avocat à la Cour, son conseil ;

INTIMEE ;

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 Première Instance d'Abidjan, statuant en la cause en matière civile a rendu

2

l'ordonnance n°1404 du 20 mars 2018, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par acte d'appel en date du 03 avril 2018, Monsieur MOHAMED Souedan déclare interjeter appel de l'ordonnance sus-énoncée et a, par le même exploit assigné la société Civile Immobilière MAZAD dite SCI MAZAD à comparaître par devant la Cour d'Appel de ce siège à l'audience du vendredi 13 avril 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°615 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 15 mars 2019 ;

Advenue l'audience de ce jour vendredi 15 mars 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant :

LA COUR

Vu les pièces du dossier de la procédure ;

Ouï les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 3 avril 2018, monsieur MOHAMED SOUEDAN a attiré la société civile immobilière MAZAD dite SCI MAZAD devant la cour d'appel de ce siège pour relever appel de l'ordonnance N°1404 rendue le 20 mars 2018 par la juridiction présidentielle du tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est le suivant :

« Déclarons recevable et bien fondée l'action de la société civile immobilière MAZAD dite SCI MAZAD.

Validons le congé donné au défendeur le 08 juin 2015 ;

Ordonnons l'expulsion de Mohamed SOUEDAN tant de sa personne, de ses biens, que de tous occupants de son chef ;

Mettons les frais de la procédure à sa charge. » ;

Monsieur MOHAMED SOUEDAN explique qu'il loue depuis 2007 un local abritant son restaurant aux ayants droit de feu AKE OKPO BARTHELEMY ;

Que toutefois, les bailleurs ont vendu dans le courant de l'année 2015, l'immeuble susdit à la SCI MAZAD en violation de son droit de préemption ;

Il poursuit en disant que le 08 juin 2015, la SCI MAZAD lui a notifié un exploit de congé prétextant qu'elle compte démolir les locaux loués pour les reconstruire selon une nouvelle configuration ;

Que par exploit d'huissier du 22 août 2015, il a contesté ledit congé arguant que la SCI MAZAD ne lui a pas proposé un nouveau bail dans les locaux à bâtir, et réclamé par la voie d'un huissier, une indemnité d'éviction conformément aux dispositions des articles 126 et 127 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général ;

C'est dans l'attente d'une réponse à sa demande qu'il a été assigné le 11 mars 2017 par la SCI MAZAD devant le juge du fond en validation de congé et en expulsion ;

Par jugement N° 555 du 12 mars 2017, le tribunal a déclaré l'action de la société civile immobilière mal fondée ;

Aussitôt, la SCI MAZAD a intenté une autre action devant le juge des référés en réitérant les mêmes demandes ;

C'est dans ces conditions que l'ordonnance entreprise a été rendue ;

Il fait observer qu'il est de jurisprudence constante que l'indemnité d'éviction est un préalable à l'expulsion de sorte que pour lui, le juge devait d'abord ordonner le paiement de cette indemnité avant de valider le congé et ensuite ordonner son expulsion ;

En outre, il soulève in limine litis l'incompétence du juge des référés car selon lui au regard de l'article 226 du code de procédure civile commerciale et administrative, la décision de celui-ci ne peut en aucun cas porter préjudice au principal ;

Pour lui, trancher la question de l'indemnité d'éviction et de l'expulsion revient à toucher au fond du litige de sorte que le juge des référés devait se déclarer incompétent ;

Par ailleurs, il invoque l'irrecevabilité de l'action de la SCI MAZAD pour autorité de la chose jugée dans la mesure où selon lui, les actions intentées devant les juges du fond et des référés ont une identité de cause, d'objets et de parties ;

Enfin, il affirme que l'ordonnance critiquée n'a pas de base légale car le juge a fondé sa décision sur la loi N°77-995 du 18 décembre 1977 réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel alors qu'en l'espèce en sa qualité de restaurateur, c'est la loi communautaire qui a vocation à s'appliquer ;

Il sollicite donc l'infirmerie de l'ordonnance attaquée ;

2

En répliques, la SCI MAZAD explique que par un contrat de bail verbal, elle a donné en location un local dans son immeuble à l'appelant;

Voulant démolir le bâtiment pour le reconstruire, elle a fait servir un exploit de congé à l'appelant dont le bail arrivait à expiration le 10 décembre 2015;

Nonobstant le congé et les cinq années écoulées, monsieur MOHAMED SOUEDAN s'est maintenu dans les lieux loués ;

C'est ainsi qu'après l'obtention de son permis de construire en juin 2016, elle a saisi le tribunal aux fins de validation de congé et d'expulsion de l'occupant du local ;

La SCI MAZAD fait remarquer que l'appelant dans ses écritures a d'abord invoqué des moyens de fond notamment le règlement de l'indemnité d'éviction avant les moyens de forme à savoir, l'incompétence du juge et l'irrecevabilité de l'action ;

Pour l'intimée, les exceptions devant être invoquées avant toute défense au fond, celles soulevées par monsieur MOHAMED SOUEDAN doivent de ce fait être déclarées irrecevables ;

Quant à l'incompétence du juge des référés, la SCI MAZAD soutient que sa demande est bien de la compétence de celui-ci car il s'agissait juste de constater que le congé a été régulièrement donné et que le terme avait largement expiré ;

Pour ce qui est de l'autorité de la chose jugée invoquée par l'appelant, l'intimée soutient que l'objet des demandes est différent car l'action devant le juge du fond portait sur le déguerpissement tandis que celle en référé portait sur la validation de congé ;

Enfin, la SCI MAZAD expose qu'il est prématuré pour l'appelant de prétendre à une indemnité d'éviction parce qu'il ne rapporte pas la preuve qu'il ne lui sera pas offert un bail dans les nouveaux locaux et aussi surtout que le motif du congé est réel, légitime et non contesté ;


Elle sollicite donc la confirmation de la décision critiquée ;

SUR CE

Les parties ayant conclu, il y'a lieu de statuer contradictoirement ;

EN LA FORME

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai prescrits par la loi, il est recevable ;



AU FOND

SUR L'INCOMPETENCE DU JUGE DES REFERES

L'appelant invoque l'incompétence du juge des référés au motif que celui-ci en se prononçant sur l'indemnité d'éviction et son expulsion touche au fond du litige violant ainsi les dispositions de l'article 226 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Il ressort cependant des pièces produites au dossier notamment l'assignation en référé expulsion du 13 février 2018 et l'ordonnance critiquée qu'il n'a jamais été question de paiement d'une quelconque indemnité d'éviction, mais plutôt de validation de congé et d'expulsion ;

Le juge des référés étant le juge de l'évidence, il devait juste constater que le congé donné au locataire était parvenu à son terme et le valider ce qui conduit à l'expulsion de l'occupant désormais sans titre ni droit ;

Cette cause qui est de la compétence du juge des référés ne touche pas au fond du litige de sorte qu'il convient de déclarer ce moyen mal fondé ;

SUR L'INDEMNITE D'EVICION

Monsieur MOHAMED SOUEDAN sollicite une indemnité d'éviction qui pour lui est un préalable à son expulsion ;

Aux termes de l'article 126 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général : « Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction. »

Selon l'article 127 du même acte uniforme : « Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, sans avoir à régler l'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant ; (...)

2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le bailleur doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés. (...)

Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, **ou**, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 126 ci-dessus. »

En l'espèce, il est constant que la SCI MAZAD a servi un exploit de congé au preneur dans lequel elle explique qu'elle veut démolir l'immeuble pour le reconstruire selon une nouvelle configuration ;



Cependant, il n'apparaît nulle part à l'analyse du dossier que l'intimée n'entend pas reconduire le bail, de sorte que la demande d'une indemnité d'éviction est prématurée au regard des articles précités et il convient donc de déclarer cette demande mal fondée ;

SUR L'AUTORITE DE LA CHOSE JUGÉE

L'appelant invoque l'autorité de la chose jugée au motif qu'une première décision avait été rendue par le juge du fond entre les mêmes parties et sur les mêmes demandes ;

Il ressort des dispositions de l'article 1351 du code civil que : « L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties et formées par elles et contre elles en la même qualité. »

En l'espèce, il résulte des pièces produites au dossier que l'assignation du 11 mars 2017 avait pour objet le déguerpissement et la SCI MAZAD y expliquait qu'après une sommation d'avoir à libérer les lieux, son locataire faisait de la résistance de sorte qu'elle a intenté cette action ;

Par contre, dans l'assignation en référé expulsion du 13 février 2018, l'intimée expliquait que le délai de congé ayant expiré, elle sollicitait sa validation et conséquemment l'expulsion de son locataire ;

Ainsi, les deux actions bien qu'ayant la même finalité n'avaient cependant pas le même objet ; En clair les demandes sont différentes de sorte qu'il convient de rejeter ce moyen comme mal fondé ;

SUR L'EXPULSION

La SCI MAZAD demande l'expulsion de son locataire après la validation du congé qu'elle lui a donné ;

Il y'a lieu de préciser que le site concerné est un restaurant c'est à dire un local commercial, de sorte que c'est la loi communautaire qui doit s'appliquer en lieu et place de la loi N°77-995 du 18 décembre 1977 régissant les locaux à usage d'habitation précédemment utilisée par le premier juge ;

Selon les dispositions de l'article 125 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général: « Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire au moins six mois à l'avance. »

Il ressort des pièces produites au dossier notamment l'exploit de congé du 08 juin 2015, que depuis cette date un

congé a été servi à l'appelant et courant jusqu'au 10 décembre 2015 soit pour une durée de six mois comme prescrit par la loi;

A ce congé monsieur MOHAMED SOUEDAN a protesté par un exploit du 21 août 2015 dans lequel il conteste la qualité de propriétaire de l'immeuble à la SCI MAZAD alors qu'il reconnaît cette qualité dans ses écritures;

En clair il ne conteste pas sérieusement les motifs invoqués par son adversaire surtout que celui-ci verse au dossier un permis de construire N° 025/CM/SG/DSTE/SDTMU/SPCU/16 délivré par la mairie de Marcory en date du 21 juin 2016;

Il convient donc de valider le congé qui a respecté toutes les prescriptions légales et ordonner conséquemment l'expulsion de monsieur MOHAMED SOUEDAN ;

SUR LES DEPENS

L'appelant succombant, il y'a lieu de mettre les dépens à sa charge;

PAR CES MOTIFS

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

EN LA FORME

Déclare monsieur MOHAMED SOUEDAN recevable en son appel ;

AU FOND

L'y dit mal fondé;

L'en déboute;

Confirme l'ordonnance attaquée;

Met les dépens à sa charge;

Ainsi fait jugé et prononcé publiquement par la cour d'appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire) les jour, mois et an que dessus.

Et ont signé le président et le greffier.

10700282813

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 21 MAI 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 40

N° 825 Bord 813/162

REÇU : Dix huit mille francs

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

