

Appel n° 304 du 25/03/19

30000  
ME

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

RG N° 3497/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
Du 09/01/2019

Affaire :

Monsieur QUENUM VICTOR NOËL  
(maître JULES AVLESSI)

C/

Monsieur BADREDDINE HASSAN

DECISION  
CONTRADICTOIRE

Déclare recevable l'action de monsieur  
QUENUM Victor Noël ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail du  
01 Novembre 2013 liant les parties ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de  
monsieur BADREDDINE Hassan de  
l'entrepôt et du bâtiment annexe servant de  
bureau bâti sur les parcelles de terrain  
formant les lots N°131 et N°132 de l'ilot 12 du  
lotissement d'Abatta Nord 2<sup>ème</sup> Extension  
commune de Cocody ;

Condamne monsieur BADREDDINE Hassan  
à lui payer la somme de seize millions huit  
cent mille (16.800.000) francs CFA,  
correspondant aux loyers échus et impayés  
allant du 01 Octobre 2016 au 30 Septembre  
2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent  
jugement nonobstant toutes voies de  
recours ;

Condamne monsieur BADREDDINE Hassan  
aux dépens

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 09 JANVIER  
2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique  
ordinaire du 09 janvier 2018 tenue au siège dudit Tribunal, à  
laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse  
DJINPHIE, Président;

Mesdames ABOUT OLGA N'GUESSAN, KOUADIO  
épouse TRAORE, Messieurs N'GUESSAN K. EUGENE,  
DOUKA CHRISTOPHE, Assesseurs ;

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

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

Monsieur QUENUM VICTOR NOEL, né le 23 décembre  
1954, Entrepreneur, de nationalité béninoise, demeurant à la  
Riviera BONOUMIN, Résidence les OSCARINES, Villa n° 10,  
téléphone : 07-85-41-12 ;

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître JULES AVLESSI,  
Avocat à la Cour d'Appel d'Appel, y demeurant Cocody II  
Plateaux, Boulevard Latrille B, Bâtiment O, 1<sup>er</sup> étage, Porte 174,  
01 BP 8643 Abidjan 01, téléphone : 22-52-45-85 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

Monsieur BADREDDINE HASSAN, Commerçant  
demeurant à Abidjan, Commune de Cocody, Abatta Nord 2<sup>e</sup>  
extension;

Défenderesse;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 24 octobre 2018, l'affaire  
a été appelée et une mise en état a été ordonnée et confiée au



250249 04 Brouh  
070319 Cne Arlen

jugé ZUNON;

Celle-ci a fait l'objet d'une ordonnance de clôture et la cause a été renvoyée à l'audience publique du 28 novembre 2018 ;

A cette audience de renvoi le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 09 janvier décembre 2018 ;

Advenue cette date, le Tribunal a rendu un jugement avant dire droit dont la teneur suit;

### **LE TRIBUNAL,**

Vu les pièces au dossier ;  
Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable ;  
Où 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 d'huissier en date du 11 octobre 2018, monsieur QUENUM Victor Noel a fait servir assignation à monsieur BADREDDINE Hassan d'avoir à comparaître, le 24 Octobre 2018, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Condamner le défendeur à lui payer la somme de 16.800.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés ayant couvert la période du 01 Octobre 2016 au 30 Septembre 2018 ;
- Prononcer la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Au soutien de son action, monsieur QUENUM Victor Noël expose qu'il est propriétaire de deux parcelles de terrain formant les lots N°131 et N°132 de l'ilot 12 du lotissement d'Abatta Nord 2<sup>ème</sup> Extension commune de Cocody, sur lesquels il a bâti un entrepôt et un bâtiment annexe servant de bureau ;

Il affirme que suivant contrat du 01 Novembre 2013, il a donné

ces immeubles en location à monsieur BADREDDINE Hassan, moyennant paiement par ce dernier de la somme de 700.000 F CFA au titre du loyer mensuel ;

Il prétend que depuis le 01 Octobre 2016, le défendeur a cessé de payer le loyer convenu de sorte qu'il reste lui devoir au 30 Septembre 2018 la somme de 16.800.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Pour recouvrer sa créance, il indique l'avoir mis en demeure de payer par exploit du 24 Juillet 2017, restée sans suite ;

Aussi, sollicite-t-il, la résiliation du contrat de bail les liant, ainsi que son expulsion des lieux loués, outre sa condamnation à lui payer la somme de 16.800.000 F CFA à titre d'arriérés de loyers pour la période du 1<sup>er</sup> Octobre 2016 au 30 Septembre 2018 ;

En réplique, monsieur BADREDDINE Hassan fait valoir que les parcelles de terrain formant les lots N°131 et N°132 qu'il a pris en location auprès de la défenderesse, constituent en réalité, les lots N°707 et N°708 dont la nommée KADJO épouse Aney est propriétaire ;

Il soutient que c'est pour cette raison, qu'il a cessé de payer les loyers au demandeur ;

Il prétend que monsieur QUENUM Victor Noël n'était pas sans savoir, que la parcelle qu'il lui a donné en location appartient à la dame susnommée et produit un extrait du Jugement RG N°445 CI-3F rendu le 01 Juillet 2014 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau pour attester ses allégations ;

Ainsi, il sollicite le rejet de l'action de monsieur QUENUM Victor Noël ;

### **DES MOTIFS**

#### **EN LA FORME**

##### **Sur le caractère de la décision**

Monsieur BADREDDINE Hassan a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

##### **Sur le taux de 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 pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action ayant été introduite conformément à la loi, il y a lieu de la recevoir ;

### **AU FOND**

### **Sur le bienfondé de la demande en paiement de loyers**

Monsieur QUENUM Victor Noël prie la juridiction de céans de condamner monsieur BADREDDINE Hassan à lui payer la somme de 16.800.000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ayant couvert la période du 01 Octobre 2016 au 30 Septembre 2018, à raison d'un loyer mensuel de 700.000 F CFA ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose : « *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.* »

*Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;*

L'article 133 du même acte uniforme ajoute: « *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 ressort de ces dispositions, que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant principalement pour le locataire à payer les loyers, contrepartie de la jouissance des lieux loués ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier, que suivant contrat du 01 Novembre 2013, monsieur QUENUM Victor Noël a donné à bail à monsieur

BADREDDINE Hassan un entrepôt et une annexe servant de bureau bâtis sur les lots N°131 et N°132 ilot 12 du lotissement d'Abatta Nord Extension Commune de Cocody, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 700.000 F CFA ;

Il est acquis aux débats pour n'avoir pas fait l'objet de contestation sur ce point, que relativement à la période du 01 Octobre 2016 au 30 Septembre 2018, monsieur BADREDDINE Hassan a refusé de payer les loyers ;

Pour justifier ce refus, il avance qu'en réalité, la parcelle de terrain qu'il occupe est constituée des lots N°707 et N°708, propriété de madame KADJO épouse ANEY ;

Cependant, la juridiction de céans constate, que ni les attestations de cession, ni le Jugement RG N°445 CI-3F rendu le 01 Juillet 2014 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau dont se prévaut le défendeur et aucun autre élément du dossier, n'attestent de ses prétentions ;

C'est donc sans motif valable, que monsieur BADREDDINE Hassan s'est opposé au paiement des loyers en cause ;

Dès lors, il convient de relever que concernant la période allant du 01 Octobre 2016 au 30 Septembre 2018, il est redevable envers monsieur QUENUM Victor Noël de la somme de 16.800.000 F CFA ;

Par conséquent, il y a lieu de faire déclarer ce dernier bien fondé en sa demande et y faire droit, en condamnant le défendeur à lui payer ladite somme d'argent ;

### **Sur le bienfondé de la demande en résiliation et expulsion**

Monsieur QUENUM Victor Noël prie la juridiction de céans de prononcer la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur BADREDDINE Hassan, au motif que ce dernier ne paye pas les loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose: « *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.*

*Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique. » ;*

L'article 133 du même acte uniforme ajoute: « *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. » ;*

Ces exigences légales impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail, dont la sanction est la résiliation ;

En l'espèce, il résulte des motifs qui précèdent que monsieur BADREDDINE Hassan est redevable envers monsieur QUENUM Victor Noël de la somme de 16.800.000 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés ayant couvert la période du 01 Octobre 2016 au 30 Septembre 2018 ;

Le défaut de paiement des loyers étant une cause de résiliation du bail, il y a lieu, conformément à l'article 133 précité, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence, l'expulsion de la défenderesse du magasin loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

**Sur l'exécution provisoire**

Monsieur QUENUM Victor Noël prie la juridiction de céans d'assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire ;

*Aux termes de l'article 146 in fine du code de procédure civile commerciale et administrative : « L'exécution provisoire peut, sur demande, être ordonnée dans tous les autres cas présentant un caractère d'extrême urgence. » ;*

En l'espèce, il résulte de ce qui précède, que monsieur BADREDDINE Hassan occupe l'immeuble de monsieur QUENUM Victor Noël, sans toutefois en payer les loyers ;

Dès lors, il y a urgence à ce qu'il acquitte lesdits loyers et soit expulsé de l'immeuble en cause ;

Ainsi, il convient donc d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

### **Sur les dépens**

Monsieur BADEDDRINE Hassan succombant à l'instance, il y a lieu de l'en condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Déclare recevable l'action de monsieur QUENUM Victor Noël ;

L'y dit bien fondé ;

Prononce la résiliation du contrat de bail du 01 Novembre 2013 liant les parties ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de monsieur BADREDDINE Hassan de l'entrepôt et du bâtiment annexe servant de bureau bâti sur les parcelles de terrain formant les lots N°131 et N°132 de l'ilot 12 du lotissement d'Abatta Nord 2<sup>ème</sup> Extension commune de Cocody ;

Condamne monsieur BADREDDINE Hassan à lui payer la somme de seize millions huit cent mille (16.800.000) francs CFA, correspondant aux loyers échus et impayés allant du 01 Octobre 2016 au 30 Septembre 2018 ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toutes voies de recours ;

Condamne monsieur BADREDDINE Hassan aux dépens.

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

89



ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

*[Signature]*

*[Signature]*

252 000

1.5% x 16 800 00 = 252 000

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 18 FEV 2019

REGISTRE A.J. Vol. 45 F° 15

N° 310 Bord 118 V 06

DEBET : deux cent cinquante deux mille francs

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

*[Signature]*