

O.L

N° 87/19

DU 15/02/2019

ORDONNANCE  
CONTRADICTOIRE

1<sup>ère</sup> CHAMBRE CIVILE  
ET COMMERCIALE

Mme AKACHA AFFAF  
(AKE KOFFI  
RAYMOND  
MARCELLIN)

MOHAMED  
BADREDDINE  
(KAMIL TAREK)



REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
Union-Discipline Travail

COUR D'APPEL D'ABIDJAN

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 15 FEVRIER 2019

La Cour d'Appel d'Abidjan, 1<sup>ère</sup> Chambre civile et commerciale, séant au Palais de justice de ladite ville, en son audience publique ordinaire du vendredi quinze février deux mille dix-neuf à laquelle siégeaient :

Monsieur TAYORO FRANCK THIMOTHEE, Président de Chambre, Président ;

Mme EGUE KRAIDY MARIE LAURE et Mme MAO CHAULT épouse SERI Conseillers à la Cour, Membres ;

Avec l'assistance de Maître OUNKE LAURENT, Greffier ;

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

CONTRE

ENTRE : Mme AKACHA AFFAF : Née le 28 septembre 1985 à Beni Messous (Algérie), Commerçante, de nationalité Algérienne, domiciliée à Abidjan Marcory Zone 4C, 26 BP 421 Abidjan 26 Cel : 40 30 64 39 ;

APPELANTE;

Comparant et concluant par le canal de Me AKE KOFFI RAYMOND MARCELLIN, Avocats à la Cour ;

D'UNE PART ;

ET : M. MOHAMED BADREDDINE : Né le 15 février 1967 à Zrarie/Liban, de nationalité libanaise, Commerçant, domicilié à Abidjan résidant à Marcory Résidentiel, Cel : 59 81 66 51 ;

Comparant et concluant par le canal de Me KAMIL TAREK, Avocats à la Cour ;

INTIME;  
D'AUTRE PART ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts des parties en cause, mais au contraire et sous les plus expresses réserves de fait et de droit ;

**FAITS** : Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en la cause en matière commerciale en premier ressort, a rendu L'ordonnance RG. N° 4184/17 rendue le 20 décembre 2017, aux qualités de laquelle il convient de se reporter ;

Par exploit d'huissier dit acte d'appel, en date du 29 décembre 2017, Mme AKACHA AFFAF a par le même acte assigné M. MOHAMED BADREDDINE à comparaître par devant la Cour de ce siège à l'audience du 05 janvier 2018 pour entendre infirmer ladite ordonnance ;

Sur cette assignation, la cause a été inscrite au Rôle Général du Greffe de la Cour sous le N° 02/17 de l'année 2017 ;

Appelée à l'audience sus-indiquée, la cause après des renvois a été utilement retenue le 18 mai 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 25 janvier 2018 ;

Advenue l'audience de ce jour, le délibéré a été prorogé au l'audience de ce jour ;

A cette audience du vendredi 15 février 2019, la Cour vidant son délibéré conformément à la loi, a rendu l'arrêt suivant ;

### **LA COUR**

Vu les pièces du dossier ;

Ensemble l'exposé des faits, procédure, prétentions des parties et motifs ci-après ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## **DES FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par exploit de Maître ALLA TANAUD Henri, huissier de justice, Madame AKACHA AFFAF, ayant pour conseil Maître AKE KOFFI RAYMOND MARCELIN avocat à la Cour, interjetait appel de l'ordonnance de Référé N°RG 4184/17 rendu le 20 décembre 2017 par le juge des référés de Tribunal de Commerce d'Abidjan ; qui en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

*« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référé et en premier ressort ;*

*Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront;*

*Dès à présent, vu l'urgence et par provision ;*

*Recevons Monsieur MOHAMED BADREDDINE en son action ;*

*L'y disons bien fondé ;*

*Constatons que le contrat de sous location liant les parties est arrivé à expiration le 31 janvier 2017 ;*

*Constatons que Madame AKACHA AFFAF n'a pas demandé le renouvellement de son contrat de sous location ;*

*Disons qu'elle est déchue de son droit au renouvellement au bail ;*

*Disons qu'elle est devenue une occupante sans droit ni titre ;*

*Ordonnons en conséquence son expulsion des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;*

*Mettons les dépens à la charge de Madame AKACHA AFFAF. » ;*

Dans son acte d'appel, Madame AKACHA AFFAF expose que pour les besoins de son commerce de restaurant, elle se rapprochait de Monsieur BADREDDINE Mohamed, qui lui proposait la sous location d'un magasin nu situé en zone 4, rue Paul Langevin, propriété de Monsieur JABER KAOUL ;

Qu'après échange avec Monsieur BADREDDINE, elle acceptait la sous location, à condition que celui-ci, fasse la preuve de l'acceptation du bailleur à la sous location ; que les

deux parties convenaient que Monsieur BADREDDINE inscrive dans le contrat l'autorisation de la sous location par le bailleur, et la signature du contrat par le bailleur lui-même ;

Poursuivant ses explications, Madame AKACHA AFFAF souligne qu'elle interpellait plusieurs fois Monsieur BADREDDINE sur le contrat signé par le bailleur qui acceptait la sous location, qu'il devait lui fournir ; que devant son insistance, BADREDDINE lui remettait un contrat de bail signé le 25/06/2014, des mains du bailleur Monsieur JABER KAOUK ; que le 11 janvier 2017, à quelques jours de la fin du contrat de sous location, elle recevait de Monsieur BADREDDINE Mohamed, une sommation interpellative pour recueillir son avis sur l'offre d'achat du fonds de commerce ; que pour des raisons de sécurité, elle faisait servir une sommation interpellative au bailleur JABER KAOUK le 19 janvier 2017, lequel répondait n'avoir jamais autorisé Monsieur BADREDDINE Mohamed à sous louer son magasin ; ayant eu vent de la réponse du bailleur, quant à son accord au contrat de bail, Monsieur BADREDDINE Mohamed l'attrayait devant le juge des référés en expulsion ;

En réplique, Monsieur BADREDDINE Mohamed, par l'intermédiaire de son conseil Maître KAMIL TAREK, avocat à la Cour, réfute les allégations de l'appelante, et explique que le 20 janvier 2014 il donnait en sous location à dame AKACHA AFFAF, un magasin situé à Abidjan Zone 4C ; que le contrat de sous location a été conclu pour une durée de trois ans allant du 1<sup>er</sup> février 2014 au 31 janvier 2017, que le contrat est arrivé à expiration sans que Madame AKACHA AFFAF n'accomplisse les formalités de renouvellement prévue par les dispositions de l'article 124 de l'Acte Uniforme OHADA portant droit commercial général ; qu'elle avait l'obligation d'adresser à la bailleuse une demande de renouvellement de son contrat de sous location au plus tard le 31 octobre 2016, elle n'a pas fait connaître son intention de demeurer dans les lieux loués avant l'échéance de ladite date ; que ne l'ayant pas fait, dame AKACHA AFFAF a été déchue de son droit au renouvellement, devenant ainsi une occupante sans droit ni titre ;

**SUR CE ;**

**En la forme :**

L'appel a été relevé dans les délais légaux ; il doit être déclaré recevable ;

**SUR L'INCOMPETENCE DU JUGE DES REFERES**

Attendu que dame AKACHA AFFAF soulève l'incompétence du juge des référés, aux moyens qu'il existe une contestation sérieuse, parce que BADREDDINE a usé de moyens dolosives pour l'amener à contracter, dans la mesure où pour la conclusion du contrat de sous location, il faut impérativement l'autorisation du bailleur ; que Badreddine a fait croire que le bailleur avait donné son autorisation, ce qui n'était pas le cas ; qu'il s'agit d'une condition substantielle à l'existence du contrat de sous location ; que le juge des référés ne peut connaître ;

Attendu que l'exception d'incompétence doit être soulevée in limine litis, avant toute défense au fond ; que cette exception n'a pas été soulevée devant le juge des référés de sorte qu'il n'a pu statuer sur la question ; qu'il y a lieu de la rejeter ;

**Au fond :**

Attendu que dame AKACHA AFFAF demande de déclarer BADREDDINE mal fondé en son action en expulsion, aux moyens que le contrat de sous location n'a jamais été autorisé par le bailleur ; que le contrat de sous location présenté par Monsieur BADREDDINE avec la signature du bailleur est un faux tel que cela ressort de l'exploit interpellative servi au bailleur qui a indiqué n'avoir jamais donné son accord à la sous location ; que cela constitue une violation de l'article 121 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial général ;

Attendu que Monsieur BADREDDINE indique que le contrat de sous location est arrivé à son terme ; que dame AKACHA n'ayant pas accompli les formalités de renouvellement du contrat selon l'article 124 de l'Acte Uniforme



sur le Droit Commercial, était devenue une occupante sans droit ni titre ;

Attendu que le premier juge pour ordonner l'expulsion de dame AKACHA, relève que l'article 124 de l'Acte Uniforme sur le droit commercial impose une procédure au renouvellement du contrat de bail ; que son inobservation entraîne la déchéance de ce droit ; qu'ainsi dans un bail à durée déterminée, le preneur qui se maintient dans les lieux sans avoir accompli les formalités de l'article 124 précité, commet un acte manifestement illégal et donc une voie de fait ;

Attendu que le premier juge en se déterminant par de tels motifs, n'a nullement violé la loi ; que les dispositions de l'article 121 de l'Acte Uniforme sur le Droit Commercial Général, est édicté dans l'intérêt du bailleur qu'il protège ; que l'appelante n'étant pas la bailleresse, ne peut invoquer la nullité du contrat de sous location passé avec le sieur BADREDDINE Mohamed ; qu'elle ne conteste pas les allégations selon lesquelles, elle n'a pas procédé aux procédures de renouvellement de son bail ; que la décision ayant ordonnée son expulsion mérite confirmation ;

### PAR CES MOTIFS ;

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

#### En la forme :

Déclare l'appel recevable ;

Rejette l'exception d'incompétence du premier juge ;

#### Au fond :

Confirme le jugement N°RG 4184/2017 rendu le 20/12/2017 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mets les dépens à la charge de dame AKACHA AFFAF.

En foi de quoi, le présent arrêt a été prononcé publiquement par la Cour d'Appel d'Abidjan, les jour, mois et an, que dessus.

Et ont signé le Président et le Greffier.

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 10 AVR 2019

REGISTRE A.J. Vol. 29 F. 29

N° 29 Bord 29

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine de l'Enregistrement et du Timbre

*[Signature]*

*[Signature]*