

REPUBLICQUE DE COTE  
D'IVOIRE

-----  
COUR D'APPEL D'ABIDJAN

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----

**RG N° 3705/2017**  
-----

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES  
-----

Affaire :

**-Madame TALL HELENE  
MAIMOUNA veuve VOLIBI**

**LA SCPA ABEL KASSI-KOBON  
ET ASSOCIES**

Contre/

**-Madame YAPI APIE DENISE**

-----  
DECISION

Contradictoire

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

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

Recevons madame TALL HELENE  
MAIMOUNA veuve VOLIBI en son  
action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail  
liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de madame YAPI  
APIE DENISE 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 la  
défenderesse, distraits au profit de la SCPA  
ABEL KASSI, KOBON & Associés, avocats  
aux offres de droit.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 8 NOVEMBRE 2017

**L'an deux mil dix-sept  
Et le huit novembre**

Nous, **TOURE AMINATA**, Juge délégué dans les  
fonctions du Président du Tribunal de commerce  
d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

Assisté de **Maître CAMARA N'KONG BLANDINE**,  
Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 17 octobre 2017, madame  
TALL HELENE MAIMOUNA veuve VOLIBI a fait servir  
assignation à madame YAPI APIE DENISE d'avoir à  
comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège  
aux fins d'entendre :

-prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

-ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués  
qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de  
tous occupants de son chef ;

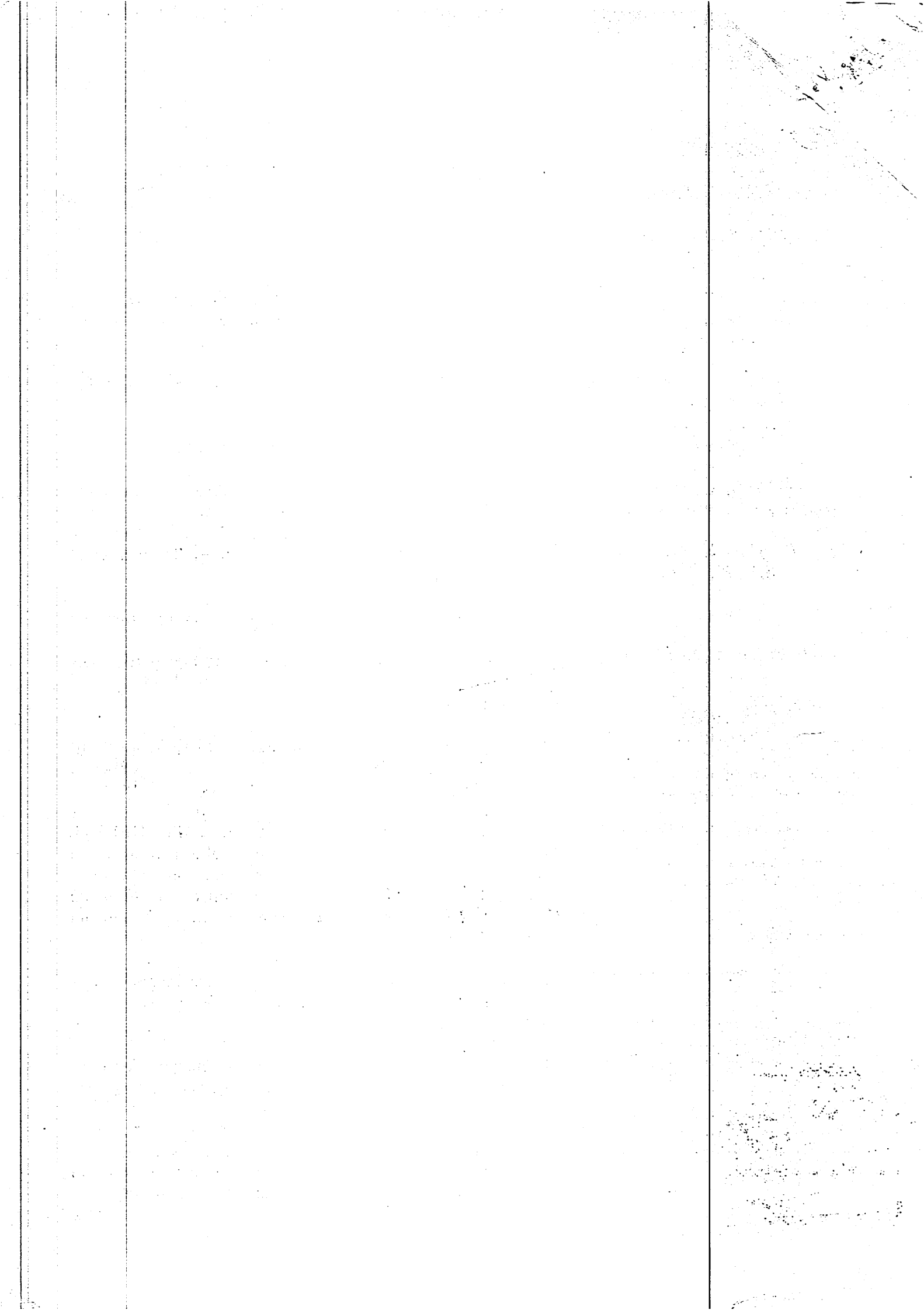
-condamner la défenderesse aux dépens, distraits au profit  
de la SCPA ABEL KASSI, KOBON & Associés, avocats aux  
offres de droit ;

Au soutien de son action, madame TALL HELENE  
MAIMOUNA veuve VOLIBI expose qu'elle a, suivant un  
contrat de bail à usage commercial, donné en location à  
madame YAPI APIE DENISE, un terrain de 700m<sup>2</sup> sis à  
Cocody Angré 8<sup>ème</sup> tranche, , moyennant un loyer mensuel  
de 400.000 FCFA ;

Toutefois, faute de payer régulièrement les loyers depuis  
des mois, le défendeur reste lui devoir la somme de  
5.800.000 FCFA ;

Malgré des réclamations amiables et une mise en demeure  
en date du 14 juillet 2017, la défenderesse ne s'est pas  
exécutée ;

La demanderesse ajoute que le défaut de paiement des  
loyers qui lui cause un préjudice, constitue une violation  
des conditions du bail et est une cause de sa résiliation ;



Elle sollicite donc de la juridiction des référés, la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

La défenderesse n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

## DES MOTIFS

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

La défenderesse a été assignée à personne ;  
Il sied de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'action

L'action ayant été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai, il sied de la recevoir ;

### Au fond

#### Sur les demandes de résiliation du contrat de bail et d'expulsion

La demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion du défendeur des lieux loués ;

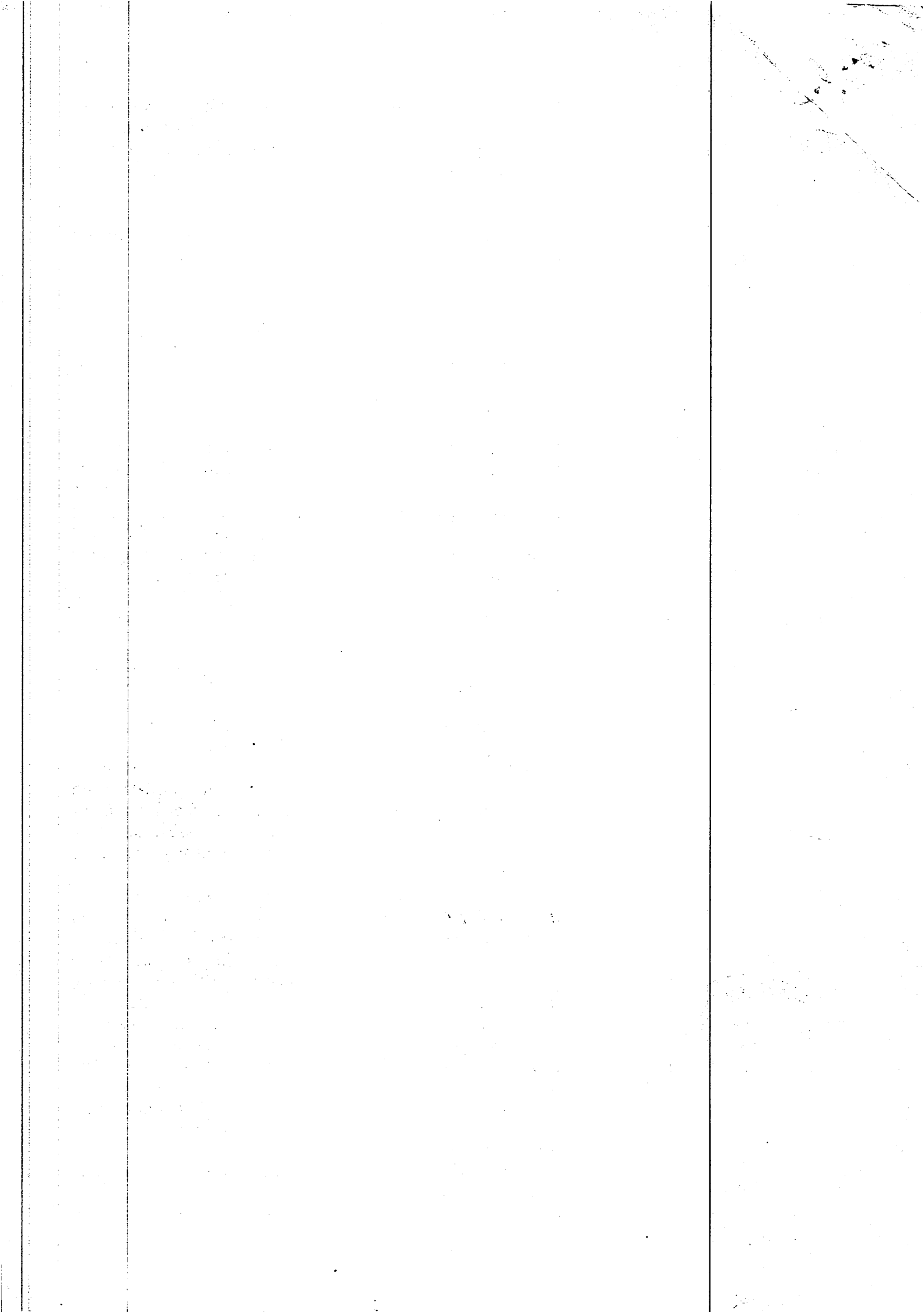
L'article 133 de l'acte uniforme OHADA portant droit commercial général dispose : « *Le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.*

*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. » ;*

En l'espèce, il n'est point contesté que la locataire n'exécute pas ses obligations contractuelles consistant, en application de l'article 112 de l'acte uniforme sus indiqué, au paiement des loyers de sorte qu'elle accumule à ce jour plusieurs mois d'arriérés de loyers ;

Il est en outre constant comme résultant des pièces produites, notamment le procès-verbal d'huissier en date du 14 juillet 2017, que la demanderesse s'est conformée aux prescriptions de l'article 133 précité, en mettant en demeure la défenderesse d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;

Il est également non moins constant qu'en dépit de ladite mise en demeure, la défenderesse ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

Le non-paiement des loyers est une violation des obligations contractuelles et une cause de résiliation du bail ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de madame YAPI APIE DENISE des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

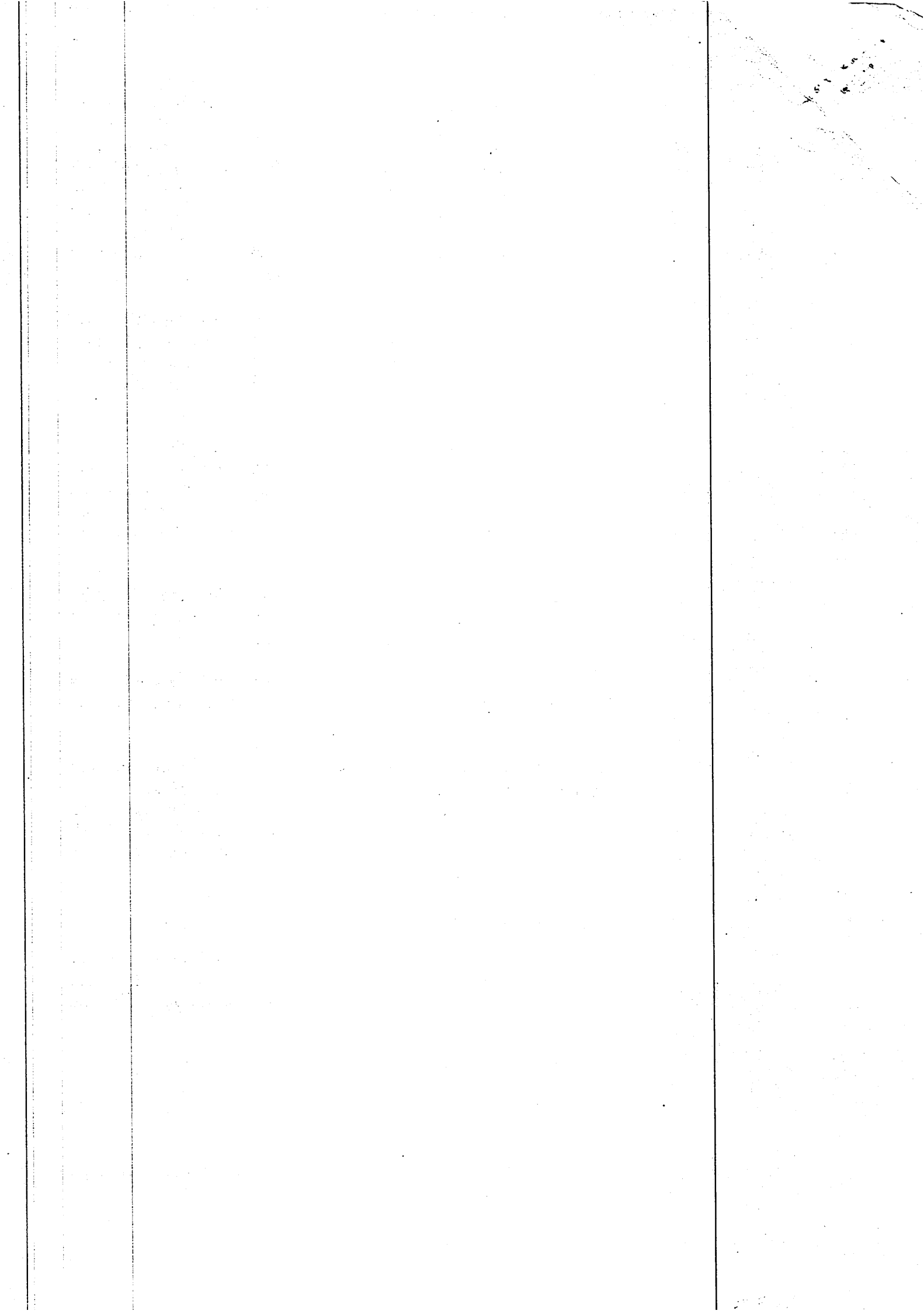
### **Sur les dépens**

La défenderesse succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance, distraits au profit de la SCPA ABEL KASSI, KOBON & Associés, avocats aux offres de droit.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière de référés 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 madame TALL HELENE MAIMOUNA veuve VOLIBI en son action ;

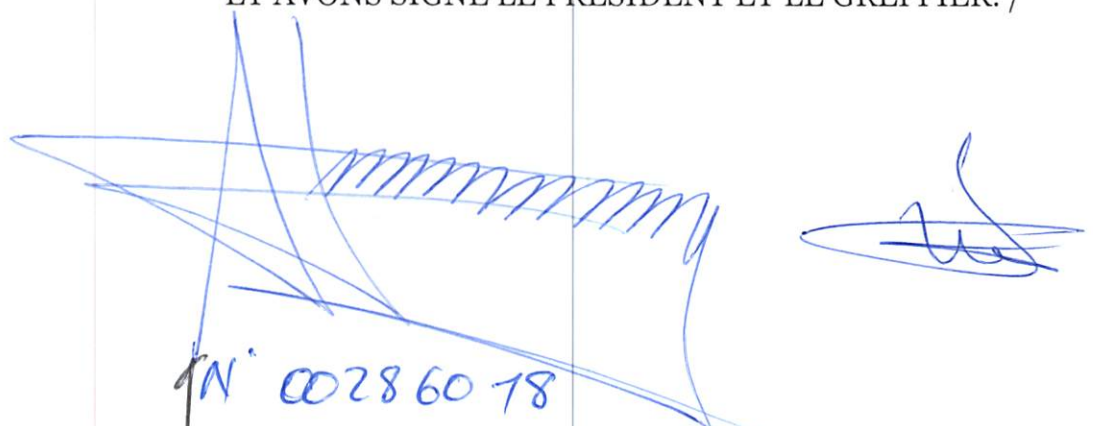
L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de madame YAPI APIE DENISE 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 la défenderesse, distraits au profit de la SCPA ABEL KASSI, KOBON & Associés, avocats aux offres de droit.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



N° 00286078

O.F.: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 2.1. NOV 2011 96  
REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 59  
N° 2076 Bord. 584 59  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef de Bureau de  
l'Enregistrement et du Timbre



ST 333123

1954

10/10

10/10

10/10

10/10