

TA/KS  
 REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
 -----  
 COUR D'APPEL DE COMMERCE  
 D'ABIDJAN  
 -----  
 TRIBUNAL DE COMMERCE  
 D'ABIDJAN  
 -----

RG N° 2042/2018  
 -----

ORDONNANCE DU JUGE DES  
 REFERES  
 -----

Affaire :

**Madame ATTOKE SIMIATOU**

Contre/

1. **Monsieur JIMOH NANJIMU OMOTAYO**
2. **Madame AMAO BADIRAT**

-----  
 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 ATTOKE SIMIATOU  
 en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation des contrats de  
 bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion  
 des nommés JIMOH NANJIMU  
 OMOTAYO et AMAO BADIRAT des lieux  
 loués qu'ils occupent tant de leur  
 personne, de leurs biens que de tous  
 occupants de leur chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à  
 la charge des défendeurs.

**AUDIENCE PUBLIQUE DU 12 JUIN 2018**

**L'an deux mil dix-huit  
 Et le douze Juin**

Nous, madame **TOURE AMINATA épouse TOURE**,  
 Présidente du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant  
 en matière de référés ;

Assistée de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse  
 NANOU**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 22 Mai 2018, **Madame  
 ATTOKE SIMIATOU** a fait servir assignation aux nommés  
**JIMOH NANJIMU OMOTAYO et AMAO BADIRAT** d'avoir  
 à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce  
 siège aux fins d'entendre :

- Prononcer la résiliation du contrat de bail et  
 ordonner l'expulsion des défendeurs des lieux loués  
 qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens  
 que de tous occupants de leur chef ;
- Condamner les défendeurs aux entiers dépens de  
 l'instance ;

Au soutien de son action, Madame ATTOKE SIMIATOU  
 expose qu'elle est propriétaire de plusieurs locaux sis à  
 Abidjan Akéikoi lots N°164 ilot 16 du village d'Akéikoi  
 qu'elle a, suivant contrat de bail à usage professionnel,  
 donné en location aux nommés JIMOH NANJIMU  
 OMOTAYO et AMAO BADIRAT ;

Cependant, ceux-ci ne s'acquittent pas régulièrement de  
 leur obligation de payer les loyers mise à leur charge de  
 sorte qu'ils restent lui devoir les sommes suivantes :



- ❖ Monsieur JIMOH NANJIMU OMOTAYO : 480.000 FCFA représentant douze (12) mois de loyers échus et impayés allant de Juin 2017 à Mai 2018 ;
- ❖ Madame AMAO BADIRAT : 180.000 FCFA représentant neuf (09) mois de loyers échus et impayés allant de Septembre 2017 à Mai 2018 ;

Elle fait noter qu'elle leur a fait servir une mise en demeure en date du 12 Février 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Elle indique que le non-paiement du loyer mis à la charge des défendeurs est cause de résiliation du contrat de bail et lui cause un préjudice qu'il convient de faire cesser ;

Elle sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la résiliation des contrats de bail liant les parties et l'expulsion subséquente des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Les défendeurs n'ayant pas comparu, n'ont fait valoir aucun moyen ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

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

Les défendeurs ont été assignés à personne ;  
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

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

L'action a 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 des contrats de bail et d'expulsion**

Madame ATTOKE SIMIATOU sollicite la résiliation des contrats de bail ainsi que l'expulsion des défendeurs des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> de l'acte uniforme portant droit commercial général, « *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* » ;

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. » ;*

En l'espèce, il est établi comme résultant des pièces du dossier, que les nommés JIMOH NANJIMU OMOTAYO et

AMAO BADIRAT qui occupent les locaux appartenant à la demanderesse, n'exécutent pas correctement leur obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'ils restent lui devoir les loyers réclamés ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 12 Février 2018, produite, que la demanderesse a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue un préalable à la demande en justice aux fins de résiliation du bail telle que prescrite par l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, les nommés JIMOH NANJIMU OMOTAYO et AMAO BADIRAT, locataires des locaux appartenant à Madame ATTOKE SIMIATOU ne se sont pas exécutés et restent encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède de prononcer la résiliation des contrats de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion des nommés JIMOH NANJIMU OMOTAYO et AMAO BADIRAT des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

#### **Sur les dépens**

Les défendeurs succombant, il sied de leur faire supporter les dépens de l'instance ;

#### **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 ATTOKE SIMIATOU en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Prononçons la résiliation des contrats de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion des nommés JIMOH NANJIMU OMOTAYO et AMAO BADIRAT des lieux loués qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge des défendeurs.

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

**ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /**



N100 28 27 19

C.F. 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 02 JUL 2018

REGISTRE A.J. Vol. 44 F° 50

N° 1016 Bord. 302 11

REÇU : Dix huit mille francs

Le Chef du Domaine, de

l'Enregistrement et du Timbre