

3000

**AUDIENCE PUBLIQUE DU 05 JUILLET 2019**

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE  
-----  
COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN  
-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN  
-----  
ORDONNANCE DU JUGE DES REFERES  
DU 05JUILLET 2019  
-----  
RG N° 2403/19  
-----

L'an deux mil dix-neuf  
Et le vendredi cinq juillet

Nous, **BOUAFFON OLIVIER**, Vice-président, délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de référé;

Assisté de **Maître KOUASSI KOUAME France WILFRIED**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

1-LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
CIMMEX CÔTE D'IVOIRE IMMOBILIER  
EXPERTISE

2-MONSIEUR CISSE ADAMA  
  
(CABINET ESSIS)

C/

MONSIEUR GORA ARMEL

-----  
**DECISION :**  
-----

Par exploit d'huissier en date du 19 juin 2019, **LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CIMMEX CÔTE D'IVOIRE IMMOBILIER EXPERTISE, SARL**, au capital de 1.000.000 F CFA, dont le siège social est situé à Abidjan Cocody 8<sup>ème</sup> Tranche, Résidence Pacific, Villa 45, 16 BP 243 Abidjan 16, agissant aux poursuites et diligence de son représentant légal, de nationalité ivoirienne, demeurant ès qualité audit siège social. **ET MONSIEUR CISSE ADAMA**, né le 23 décembre 1971 à Tonhoulé (CIV), employé à la SICTA, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan Cocody, ayant pour conseil cabinet d'Avocats ESSIS, Avocat à la cour ont assigné **MONSIEUR GORA**, né le 18 Octobre 1979 à Détroya, de nationalité Ivoirienne, Commerçant immatriculé au RCCM sous le n° CI-ABJ-205-A-10084, exerçant à Abidjan Yopougon Maroc, lot 5054 Îlot 132, Tél : 46 75 74 92/ 46 19 39 93, en son domicile ou en tout autre lieu à comparaître le 28 juin 2019 devant la juridiction de référé de ce siège à l'effet de s'entendre :

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

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

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

Déclarons recevables la Société Civile  
Immobilière CIMMEX : Côte d'Ivoire  
Immobilier Expertise et Monsieur CISSE  
ADAMA en leur action ;

Les y disons bien fondés ;

Prononçons la résiliation de plein droit  
du bail professionnel liant les parties ;

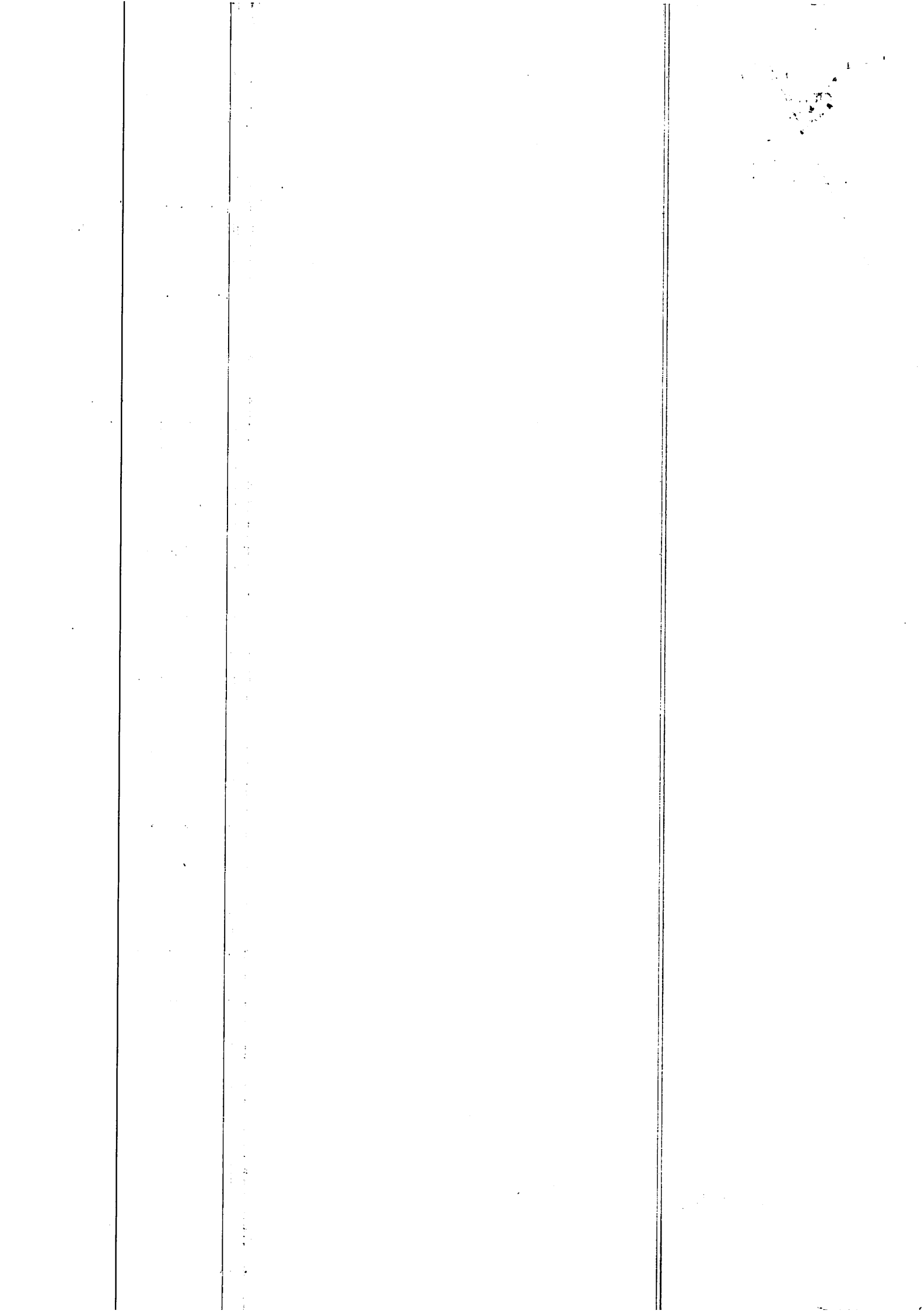
Ordonnons l'expulsion de Monsieur  
GORA ARMEL de l'appartement de 4  
pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble bâti à  
Abidjan Yopougon Maroc sur le lot  
n°5050 îlot 132 appartenant à Monsieur

- Recevoir Monsieur CISSE ADAMA et LA SCI CIMMEX en leur action ;
- Les y dire bien fondés ;
- Constaté la résiliation du contrat de bail professionnel en date du 11 mars 2014
- Ordonner, en conséquence, l'expulsion de Monsieur GORA ARMEL des lieux loués tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- Le condamner aux entiers dépens de l'instance ;

Ils exposent que Monsieur GORA ARMEL occupe un appartement de 4 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble bâti à Abidjan Yopougon Maroc sur le lot n°5050 îlot 132 appartenant à Monsieur CISSE ADAMA et géré par la SCI CIMMEX en vertu d'un contrat de bail à usage

*Grosse 05/09/2019 1*  
*cimmex*





CISSE ADAMA qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupant de son chef ;

Condamnons Monsieur GORA ARMEL aux dépens ;

professionnel en date du 11 mars 2014 ;

Ils expliquent que Monsieur GORA ARMEL occupe cet appartement moyennant un loyer mensuel de 155.000 francs CFA payable par trimestre et d'avance au plus tard le 05 du premier mois du Trimestre, avec une pénalité de 10 % du loyer échu pour tout retard de paiement ;

Ils indiquent que depuis le mois d'Août 2018, Monsieur GORA ARMEL a cessé le payer le loyer ;

Ils affirment qu'ils ont servi à Monsieur GORA ARMEL une mise en demeure en date du 07 novembre 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail ;  
Ils allèguent que Monsieur GORA ARMEL n'a pas payé les loyers de sorte que ce dernier doit la somme de 1.875.500 francs CFA répartie comme suit :

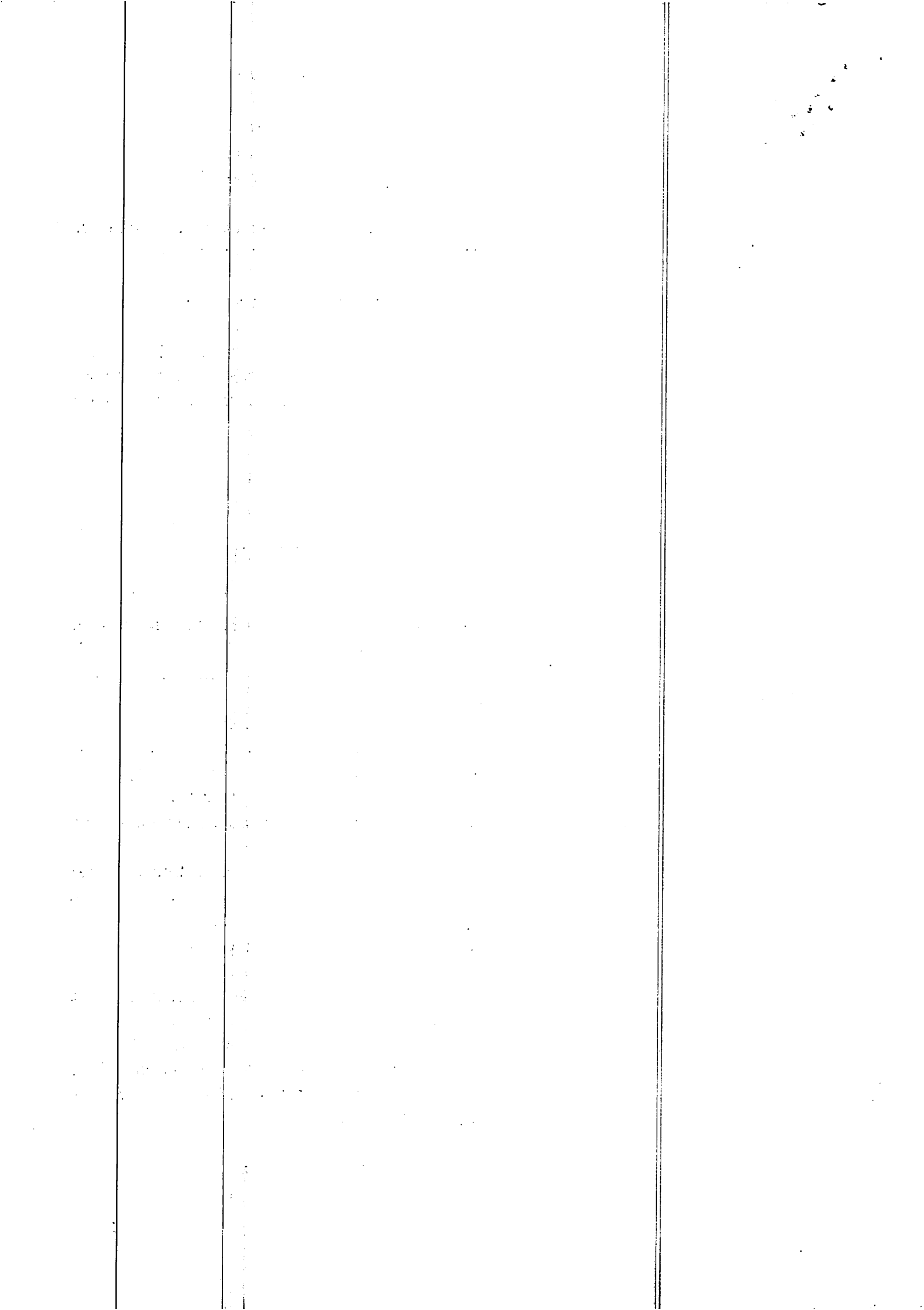
- Loyer d'août 2018 à décembre 2018 : 155.000 x 05 mois.....  
775.000 francs CFA ;
- Loyer de janvier 2019 à juin 2019 : 155.000 x 06 mois  
.....  
930.000 francs CFA ;
- Pénalités des mois d'août 2018 à juin 2019  
.....170.  
500 francs CFA ;

Ils font valoir que l'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général met à la charge du preneur l'obligation de payer entre les mains du bailleur le loyer aux termes convenus ;

Ils ajoutent qu'en ne s'acquittant pas des loyers, le preneur viole les clauses du contrat de bail et cause au bailleur de graves préjudices qu'il convient de faire cesser de toute urgence ;

Ils sollicitent par conséquent la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de Monsieur GORA ARMEL de l'appartement qu'il occupe ;

Monsieur GORA ARMEL n'a pas comparu ;



## SUR CE

### En la forme

#### Sur le caractère de la décision

Monsieur GORA ARMEL ayant été assignée en personne, il sied de statuer contradictoirement ;

#### Sur la recevabilité de l'action

La Société Civile Immobilière CIMMEX et Monsieur CISSE ADAMA ayant introduit leur action dans les forme et délai légaux, il sied de déclarer leur action recevable ;

### Au fond

#### Sur la demande aux fins de résiliation du contrat de bail et en expulsion

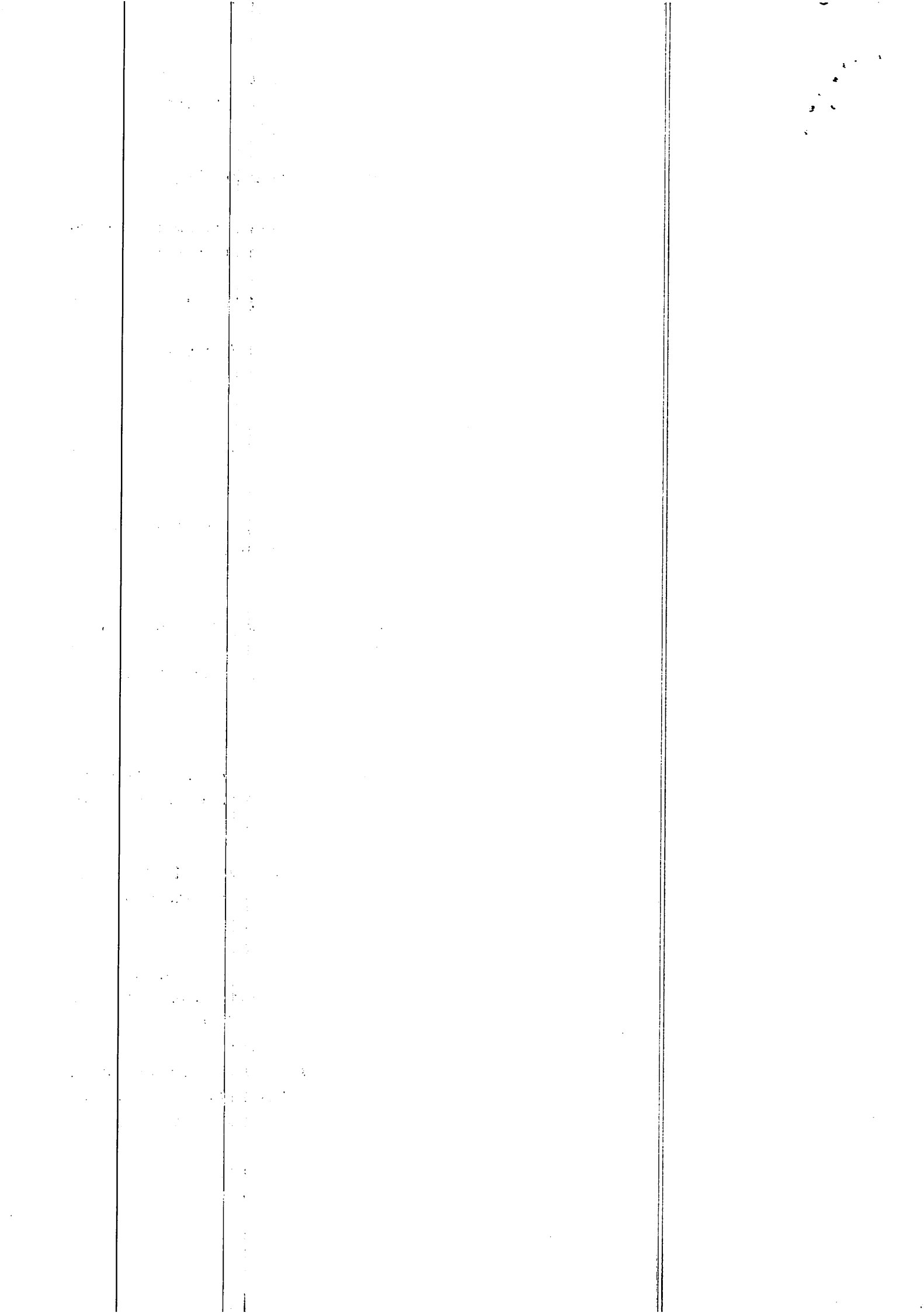
La Société Civile Immobilière CIMMEX et Monsieur CISSE ADAMA sollicitent la résiliation du bail liant les parties et l'expulsion de Monsieur GORA ARMEL de l'appartement qu'il occupe pour non-paiement des loyers ;

Aux termes de l'article 112 de l'Acte Uniforme du Traité OHADA relatif au droit commercial général, « *Le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté ;* » ;

Aux termes de l'article 133 de l'Acte Uniforme sus indiqué, « *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 du tout occupant de son chef, en cas d'exécution d'une clause ou d'une condition du bail après la mise en demeure visées aux alinéas précédents » ;*

Il s'induit de la lecture combinée de ces deux dispositions que le locataire a une obligation de payer les loyers aux termes convenus ;

Le non-paiement des loyers expose le locataire à la résiliation du bail et à l'expulsion de ce dernier des lieux loués suite à une mise en demeure restée sans suite ;

En l'espèce, Monsieur CISSE ADAMA et Monsieur GORA ARMEL sont liées par un contrat de bail à usage professionnel contenant une clause résolutoire stipulant que le bail sera résilié de plein droit à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ;

Il est constant comme résultant de la mise en demeure en date du 07 novembre 2018 que Monsieur GORA ARMEL doit des loyers ;

Il est non moins constant que Monsieur GORA ARMEL n'a pas payé les loyers en dépit de cette mise en demeure demeurée sans suite ;

En application de l'article 133 de l'Acte Uniforme sus indiqué et de la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail à usage professionnel, il sied de constater la résiliation de plein droit du bail liant les parties et d'ordonner l'expulsion de Monsieur GORA ARMEL de l'appartement qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

10



Monsieur GORA ARMEL succombant, il y a lieu de mettre les dépens à la charge du défendeur ;

PAR CES MOTIFS

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 ;

Déclarons recevables la Société Civile Immobilière CIMMEX : Côte d'Ivoire Immobilier Expertise et Monsieur CISSE ADAMA en leur action ;

Les y disons bien fondés ;

Prononçons la résiliation de plein droit du bail professionnel liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de Monsieur GORA ARMEL de l'appartement de 4 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble bâti à Abidjan Yopougon Maroc sur le lot n°5050 îlot 132 appartenant à Monsieur CISSE ADAMA qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupant de son chef ;

Condamnons Monsieur GORA ARMEL aux dépens ;

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

Et ont signé le Président et le Greffier.

N° 000: 0339757

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

26 AOUT 2019  
L. ....  
REGISTRE A. J. Vol. 45 F° 64  
N° 1339 Bord. 505 / 43

REÇU : Dix huit mille francs

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

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



Handwritten text in the bottom right corner, including a date and some illegible words.

Handwritten text at the bottom center of the page.