

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE  
 -----  
 COUR D'APPEL DE COMMERCE  
 D'ABIDJAN  
 -----  
 TRIBUNAL DE COMMERCE  
 D'ABIDJAN  
 -----  
 RG N° 3728/2018  
 -----  
 ORDONNANCE DU JUGE DES  
 REFERES

Du 28/11/2018

Affaire

MADAME OUSSOU ADJO ALICE  
EPOUSE TCHIMOU

Contre

MADAME YOROBANON EULALIE  
APPOLINE DOUA

-----  
DECISION  
CONTRADICTOIRE  
-----

Déclarons recevable l'action de madame OUSSOU ADJO ALICE EPOUSE TCHIMOU ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail à usage commercial la liant à madame YOROBANON EULALIE APPOLINE DOUA ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

AUDIENCE PUBLIQUE DU VINGT HUIT NOVEMBRE 2018

L'an deux mil dix-huit ;  
Et le vingt huit novembre ;

Nous, madame N'DRI PAULINE, Vice-président, déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan statuant en matière d'urgence, en notre cabinet sis à Cocody les deux Plateaux ;

Assistée de Maître BAH STEPHANIE, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit du 02 novembre 2018, madame OUSSOU ADJO ALICE EPOUSE TCHIMOU a fait servir assignation à madame YOROBANON EULALIE APPOLINAIRE DOUA, d'avoir à comparaitre le mercredi 14 novembre 2018 par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- prononcer la résiliation du contrat de bail à usage commercial la liant à la défenderesse et ordonner l'expulsion de cette dernière des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Condamner la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de leur demande, madame OUSSOU ADJO ALICE EPOUSE TCHIMOU expose que suivant un contrat de bail à usage commercial, elle a loué son local sis à Abidjan Cocody servant de magasin, à madame YOROBANON EULALIE APPOLINE DOUA moyennant un loyer mensuel de cinquante mille (50.000) francs CFA ;

faute de payer régulièrement le loyer, la locatrice reste lui devoir la somme d'un million cinquante mille (1.050.000) francs FCFA représentant vingt et un (21) mois de loyers échus et impayés de la période allant de février 2017 à octobre 2018 ;

La demanderesse indique que les démarches amiables entreprises et la mise en demeure servie à la défenderesse par exploit en date du 23 août 2018 en vue du recouvrement de sa créance de loyers sont demeurées infructueuses ;

C'est pourquoi, le demandeur estimant que cette situation lui cause un préjudice certain qui s'aggrave de jour en jour, sollicite que la juridiction de céans accueille favorablement sa demande ;

Madame YOROBANON EULALIE APPOLINE DOUA n'a ni comparu ni personne pour elle ni conclu ;



## **DES MOTIFS**

### **EN LA FORME**

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

La défenderesse n'a pas été assignée à sa personne ;  
Sa connaissance de la présente procédure n'est pas établie ;  
Il sied de rendre une décision de défaut à son égard ;

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

L'action de madame OUSSOU ADJO ALICE EPOUSE TCHIMOU a été initiée dans le respect des conditions de forme et de délai prescrites par la loi ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

### **AU FOND**

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

Madame OUSSOU ADJO ALICE EPOUSE TCHIMOU sollicite que la juridiction de céans prononce la résiliation du contrat de bail à usage commercial la liant à madame YOROBAPONON EULALIE APPOLINE DOUA et ordonne l'expulsion de cette dernière des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef pour non paiement de 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.* » ;

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. » ;*

Il s'infère de ces dispositions, qu'en cas de manquement du preneur à son obligation tenant au paiement des loyers, le bailleur peut demander en justice la résiliation du contrat de bail, ainsi que son expulsion des lieux loués ;

Néanmoins, en la matière, la compétence du juge des référés ne se limite qu'à constater ladite résiliation et non à la prononcer, eu égard à ce que ladite juridiction n'est habilitée qu'à prendre des mesures qui ne préjudicient pas au principal ;

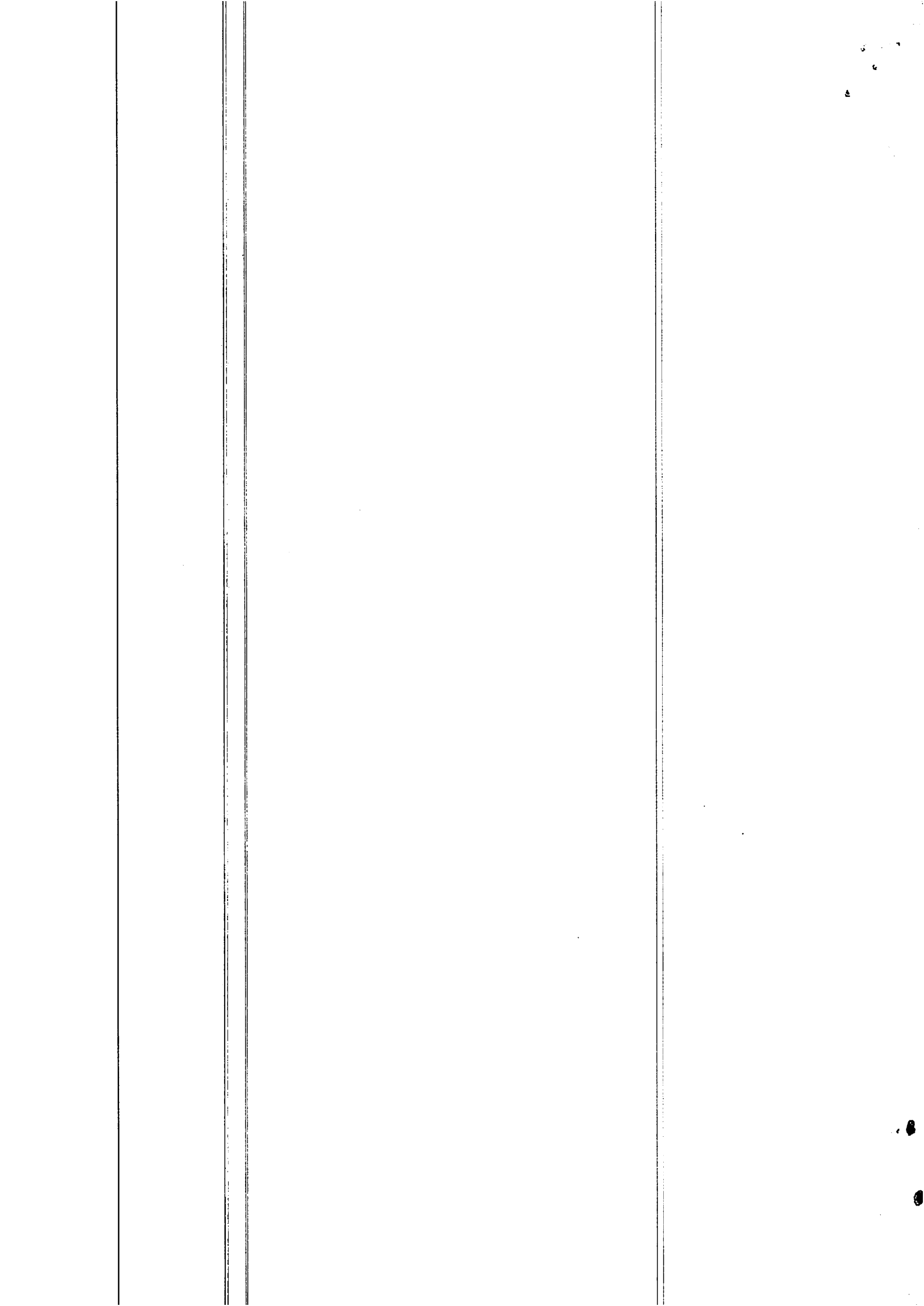
Aussi, le constat de cette résiliation par cette juridiction suppose que les parties aient prévu à leur contrat, une clause résolutoire de plein droit ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des termes de l'exploit de mise en demeure du 23 août 2018 et de l'acte introductif de la présente instance que madame YOROBAPON EULALIE APPOLINE DOUA est redevable à madame OUSSOU ADJO ALICE EPOUSE TCHIMOU, sa bailleuse, de la somme d'un million cinquante mille (1.050.000) francs CFA, représentant les arriérés de loyers de février 2017 à octobre 2018 à raison de cinquante mille (50.000) francs CFA le loyer mensuel soit 21 mois de loyers échus et impayés ;

Il n'est pas contesté qu'en dépit de la mise en demeure à elle servie, la défenderesse ne s'est pas exécuté, de sorte qu'à ce jour, sa dette de loyers demeure ;

Il suit de ce qui précède, que madame YOROBAPON EULALIE APPOLINE DOUA a manqué à ses obligations contractuelles tenant au paiement des loyers ;

Dans ces conditions, il y a lieu de constater la résiliation du contrat de



bail en cause et d'ordonner l'expulsion de la défenderesse, des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef, le bail liant les parties ayant prévu une clause de plein droit en son article 24 ;

**Sur les dépens**

La défenderesse succombant à l'instance, il y a lieu de lui en faire supporter les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par défaut à l'égard de la défenderesse, en matière d'urgence et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons recevable l'action de madame OUSSOU ADJO ALICE EPOUSE TCHIMOU ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation d contrats de bail à usage commercial la liant à madame YOROBANON EULALIE APPOLINE DOUA ;

Ordonnons, en conséquence, l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Mettons les dépens à la charge de la défenderesse.

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

**ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /**

NS 00 28 2472

D.F: 18.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 26 DEC 2018  
REGISTRE A. J. Vol. 15 F° 28  
N° 2018 Bord. 2472  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de  
l'enregistrement et du Timbre  
*affairahalg*

D.F. 10.000 francs  
ENREGISTRÉ AU PLATEAU  
REGISTRÉ AL VO...  
RECU : dix mille francs  
Le Chef du Bureau des  
Finances de la Province