

REPUBLIQUE DE COTE  
D'IVOIRE

-----  
COUR D'APPEL DE  
COMMERCE D'ABIDJAN

-----  
TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

-----  
**RG N°3200/2019**

-----  
ORDONNANCE DU JUGE  
DES REFERES

-----  
Affaire :

**Monsieur TRAORE  
MOUSSA**

Contre/

**Monsieur OYOYEDE  
NURENI ALAFE**

-----  
DECISION :  
Contradictoire

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

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

Recevons Monsieur TRAORE  
MOUSSA en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du  
contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence  
l'expulsion de Monsieur  
OYOYEDE NURENI ALAFE des

AUDIENCE PUBLIQUE DU 30 SEPTEMBRE 2019

**L'an deux mil dix-neuf  
Et le trente Septembre**

Nous, **Monsieur N'GUESSAN BODO JOAN  
CYRILLE**, Juge délégué dans les fonctions de  
Président du Tribunal de commerce  
d'Abidjan, statuant en matière de référés ;

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

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 26 Août 2019,  
Monsieur TRAORE MOUSSA a fait servir  
assignation à Monsieur OYOYEDE NURENI ALAFE  
d'avoir à comparaître devant la juridiction  
présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- Constatons la résiliation du contrat de bail et  
ordonner l'expulsion du défendeur des lieux  
loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses  
biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner le défendeur aux entiers dépens  
de l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur TRAORE  
MOUSSA qu'il est propriétaire d'un local sis à  
Abidjan Cocody Riviera Bonoumin, lot N°2241 ilot  
14 qu'il a, suivant contrat de bail à usage  
professionnel, donné en location à Monsieur  
OYOYEDE NURENI ALAFE moyennant un loyer  
mensuel de 120.000 FCFA ;

Il ajoute que le défendeur ne s'acquitte pas  
régulièrement de son obligation de payer les loyers  
mise à sa charge de sorte qu'elle reste lui devoir la  
somme de 440.000 FCFA ;

Il fait noter qu'il a fait servir à Madame ELLIAMON  
MIEZAN CONSTANCE une mise en demeure en date  
du 20 Mai 2019 d'avoir à respecter les clauses et

lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge du défendeur.

conditions du bail, qui est restée infructueuse ;  
Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la constatation de la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Le défendeur n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

## DES MOTIFS

### EN LA FORME

#### Sur le caractère de la décision

Le défendeur a été assigné à personne ;  
Il y a lieu de statuer par décision contradictoire ;

#### Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

### AU FOND

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

Le demandeur sollicite la constatation de la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son 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 constant comme résultant des pièces du dossier, que Monsieur OYOYEDE NURENI ALAFE qui occupe le local appartenant au demandeur, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 440.000 FCFA représentant les loyers échus et impayés ;

L'article 05 du contrat de bail en date du 22 Novembre 2018 produit au dossier stipule que : « *A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du bai, le présent contrat de*

*bail sera résilié de plein droit... » ;*

Il s'ensuit que les parties ont convenu d'une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement de loyers échus et impayés ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 26 Août 2019, produite, que le demandeur 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, le défendeur, locataire du local appartenant à Monsieur TRAORE MOUSSA ne s'est pas exécuté et reste 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 constater la résiliation du contrat de bail liant les parties, en application de l'article 133 précité, et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur OYOYEDE NURENI ALAFE des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

### **Sur les dépens**

Le défendeur succombant, il sied de lui faire supporter les entiers 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 Monsieur TRAORE MOUSSA en son action ;

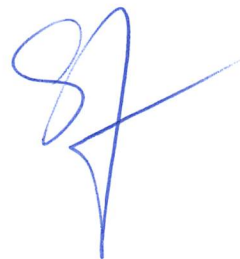
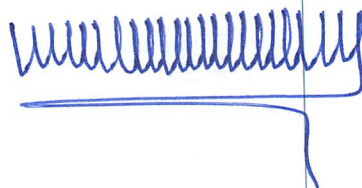
L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de Monsieur OYOYEDE NURENI ALAFE des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge du défendeur.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /



CPFH Plateau  
Poste Comptable 8003

Droit... ~~1000~~ ..... 18000

Hors Délai.....

Reçu la somme de... *18 000 huit mille francs* .....

Quittance n°... *0239772* et.....

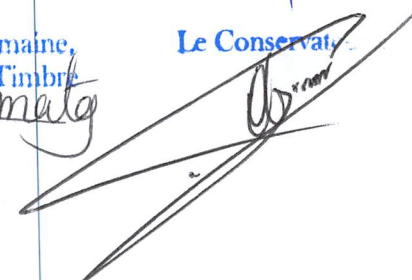
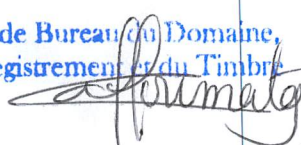
Enregistré le... *15 OCT 2019* .....

Registre Vol... *45*... Folio... *76*... Bord... *573/1581/26* .....

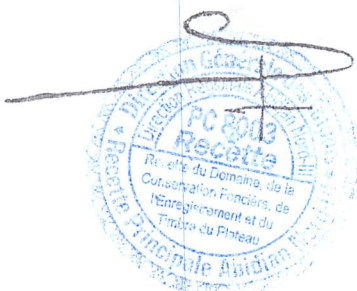
Le Receveur

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

Le Conservateur



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS



Handwritten scribbles and marks on the left side of the page.

Handwritten text, possibly a date or reference number, located in the middle of the page.

Main body of handwritten text, appearing to be a list or series of entries, located in the lower half of the page.

