

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

AUDIENCE PUBLIQUE DU 17 JUILLET 2019

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

**L'an deux mil dix-neuf ;
Et le dix-sept juillet ;**

TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN

Nous, **madame N'DRI-AMON Pauline**, Vice-présidente déléguée dans les fonctions de Président du Tribunal de commerce d'Abidjan, statuant en matière de référés en notre Cabinet sis aux deux –Plateaux ;

RG N° 2459/2019

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES DU 17/07/ 2019

Assistée de **Maître KEITA NETENIN**, Greffier ;

Affaire :

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit dans la cause entre :

Monsieur **DICKO SEKOU
HAMADOOUN** ;

Contre

Monsieur DICKO SEKOU HAMADOOUN, de nationalité Malienne, né vers 1956 à Bamako, Propriétaire immobilier, domicilié à Abidjan-Cocody-Riviera Palmeraie, Lot 582 ilot 35, 01 BP 11060 Abidjan 01 ;

Madame **KOUAME JULIETTE**

DECISION :

Lequel a élu domicile à l'Etude de **Maître KOUASSI KOUADIO Pierre**, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan Treichville, Avenue 15 Rue 15, 16 BP 1575 Abidjan 16, Tél : /Fax : (225) 21 35 66 25, E-mail : kouassikouadiopierre@yahoo.fr

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

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

Demandeur

D'une

Recevons L'action de Monsieur **DICKO SEKOU HAMADOOUN** ;

part

L'y disons bien fondée ;

Madame KOUAME JULIETTE, de nationalité Ivoirienne, locatrice chez le requérant, demeurant à Abidjan Cocody Palmeraie Marché ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Défenderesse

D'autre part ;

Ordonnons l'expulsion de madame **KOUAME Juliette** des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons surabondante la demande d'exécution provisoire ;

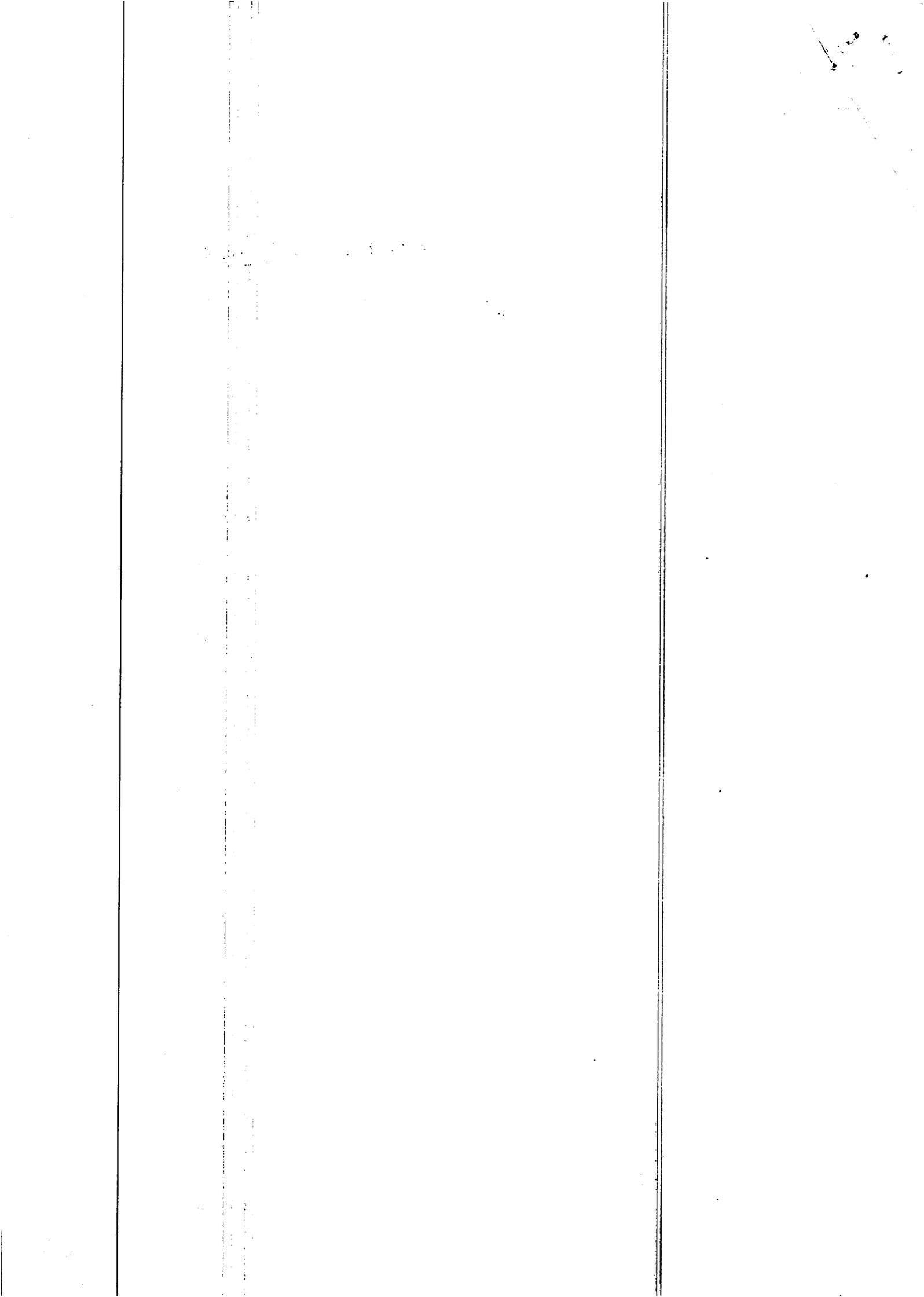
LES FAITS

Condamnons madame **KOUAME Juliette** aux entiers dépens de l'instance

Par exploit en date du 26 juin 2019, monsieur **DICKO SEKOU HAMADOOUN**, a fait servir assignation à madame **KOUAME Juliette**, d'avoir à comparaître le 03

*Grosse 11/07/19
Dicko*





juillet 2019, par devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins d'entendre :

- Ordonner 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 ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- La condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, monsieur DICKO SEKOU HAMADOUN expose qu'il est propriétaire d'un local à usage commercial qu'il a donné en location à madame KOUAME Juliette suivant contrat de bail à usage professionnel moyennant un loyer mensuel de cent mille (100.000) francs CFA ;

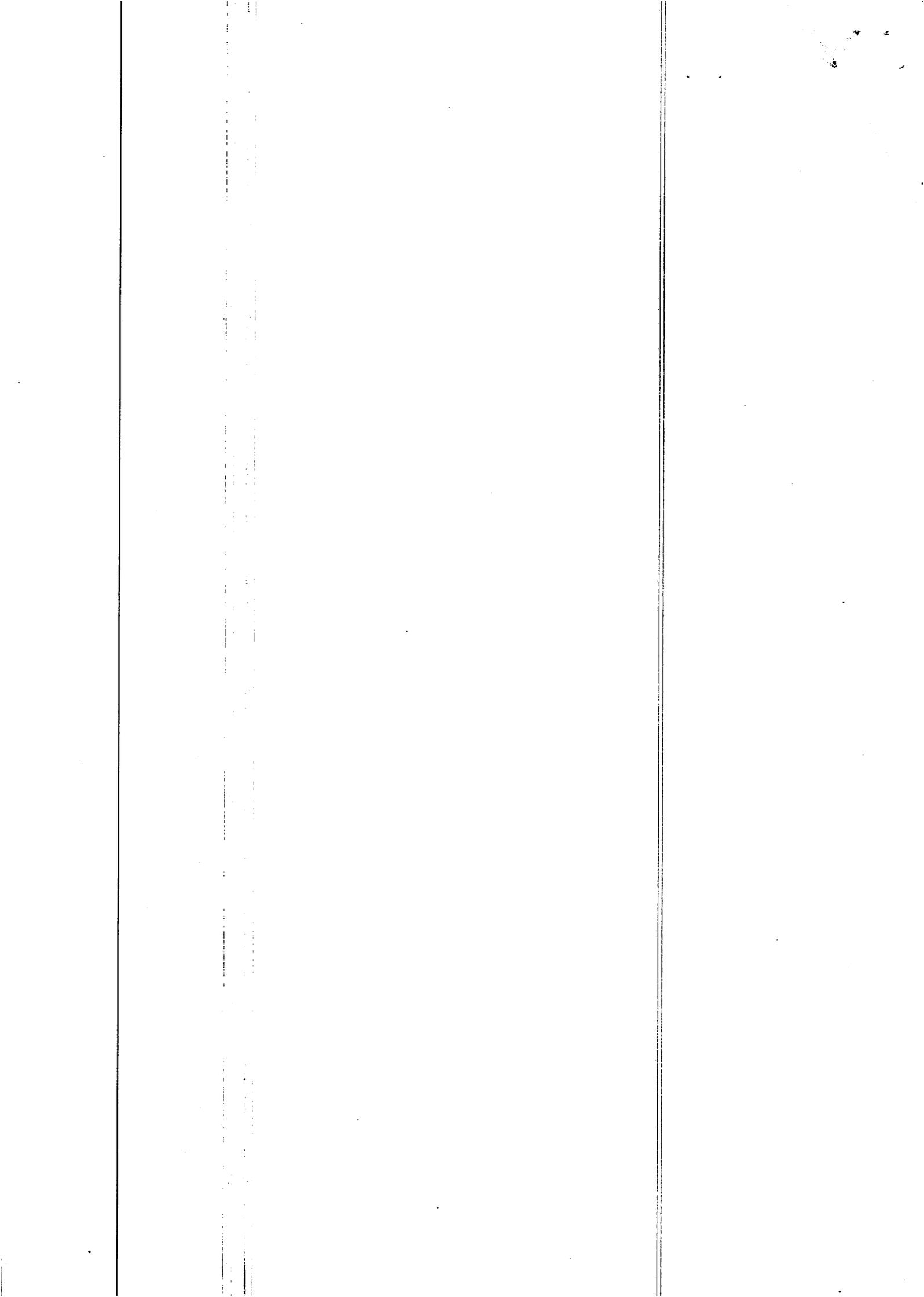
Cependant, indique-t-il que faute de s'acquitter régulièrement du loyer, elle reste lui devoir la somme de deux millions deux cent mille (1 200 000) francs CFA représentant vingt deux (22) mois de loyers échus et impayés de la période allant d'août 2017 à mai 2019 ;

Il avance que la mise en demeure qui lui a été servie le 28 novembre 2018 d'avoir à payer les arriérés de loyer, est restée infructueuse ;

A la suite de la seconde servie le 10 mai 2019, elle a effectué un paiement partiel de 300.000 FCFA de sorte qu'elle ne reste plus devoir que la somme de 1.900.000 FCFA ;

Il fait remarquer qu'à ce jour, madame KOUAME Juliette sa locatrice ne respecte toujours pas ses engagements locatifs, de sorte qu'elle reste lui devoir des loyers échus et impayés ;

Estimant que cette situation lui cause un manque à gagner énorme, il sollicite que la juridiction des référés constate la résiliation de plein droit du contrat de bail le liant à la défenderesse et ordonne son expulsion des



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

La défenderesse n'a ni comparu ni conclu ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Madame KOUAME Juliette a été assignée à sa personne ;

Sa connaissance de la présente procédure est établie ;

Il y a lieu de statuer contradictoirement ;

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 ;

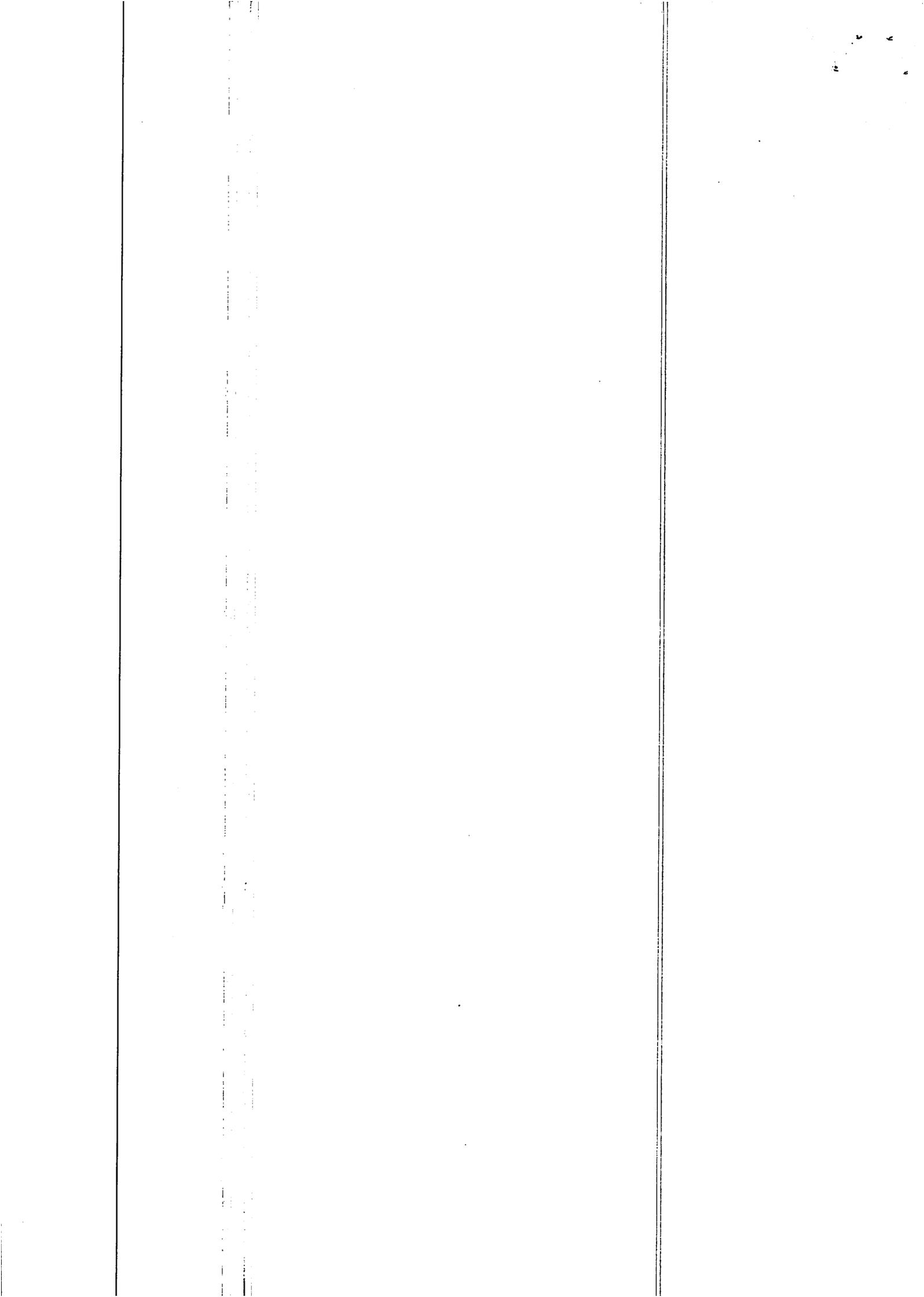
Au fond

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

La demanderesse sollicite que le Tribunal constate la résiliation du contrat de bail le liant à la défenderesse et ordonne l'expulsion de cette dernière des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1^{er} 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.

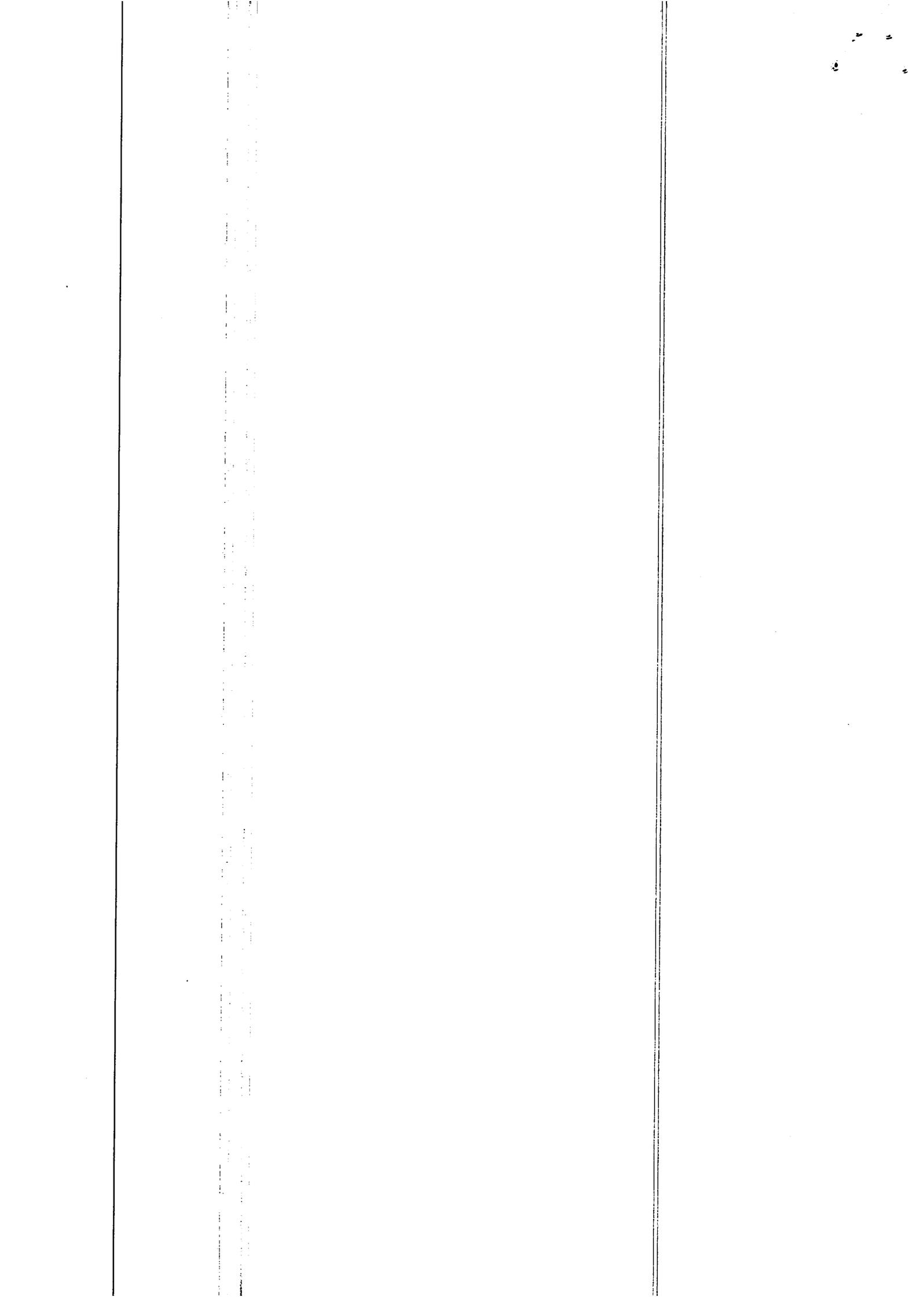
Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après 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 de la procédure, que faute de s'acquitter régulièrement de ses loyers, madame KOUAME Juliette reste devoir la somme d'un million cinquante mille (1 900 000) francs CFA représentant quinze (19) mois de loyers échus et impayés ;

Il ressort des pièces versées au dossier, que le demandeur a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail conformément aux prescriptions de l'article 133 alinéa 2 de l'acte uniforme précité ;

Il est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, la locataire indécise, ne s'est pas exécutée de sorte qu'elle



reste toujours devoir au demandeur les loyers échus et impayés ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède et conformément à l'article 133 sus visé, et de la clause résolutoire de plein droit contenue dans le contrat de bail liant les parties précisément à l'article 24, de constater la résiliation dudit contrat et d'ordonner en conséquence l'expulsion de madame KOUAME Juliette du local loué qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur l'exécution provisoire

Le demandeur sollicite l'exécution provisoire de la décision ;

La décision de référé étant exécutoire par provision en application de l'article 227 du code de procédure civile commerciale et administrative, cette demande est sans surabondante ;

Il convient de la déclarer comme telle ;

Sur les dépens

La défenderesse succombant, il sied de lui imputer les dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

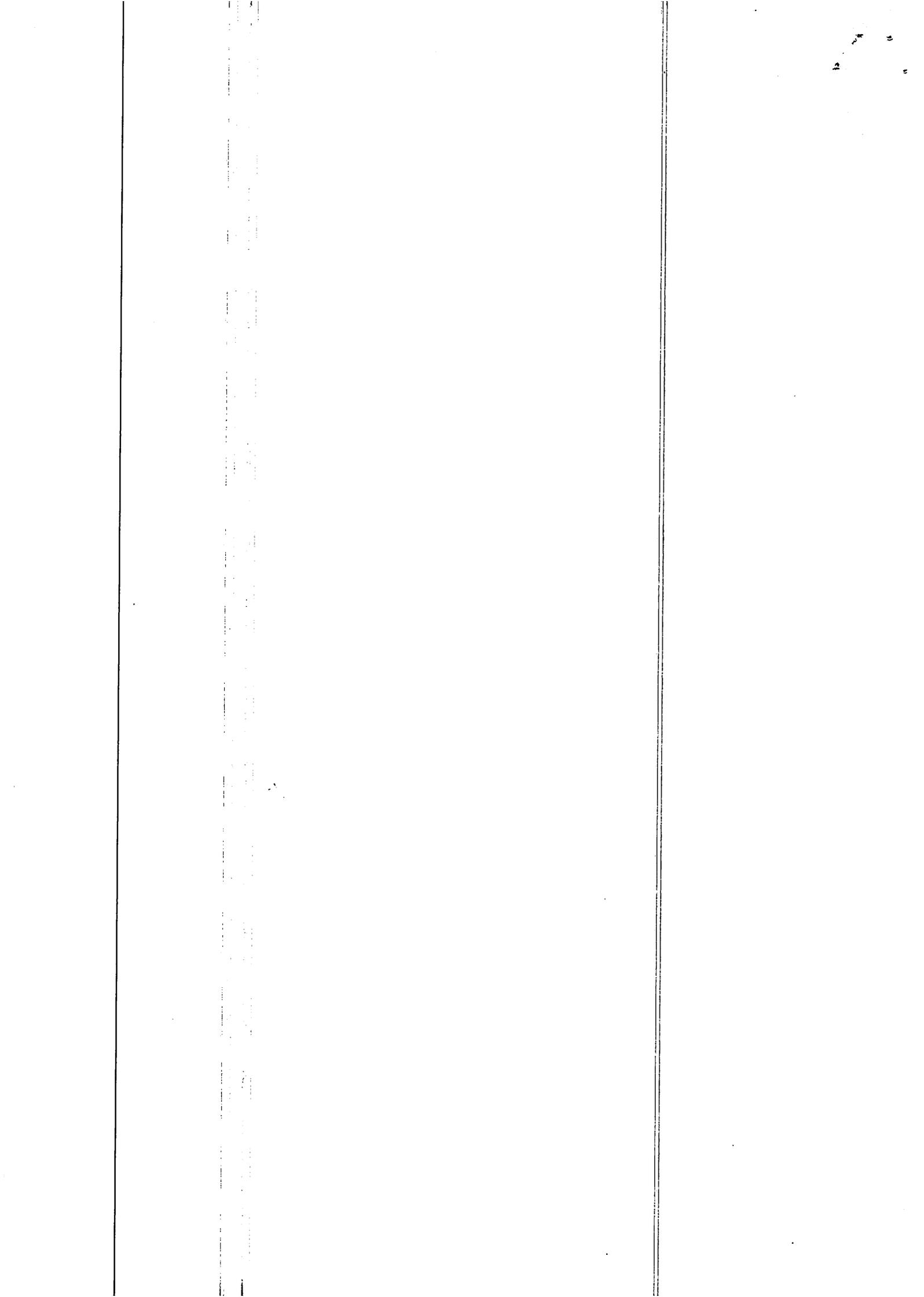
Statuant publiquement, contradictoire, en matière de référés et en premier ressort ;

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

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

Recevons L'action de Monsieur DICKO SEKOU HAMADOOUN ;

L'y disons bien fondée ;



Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons l'expulsion de madame KOUAME Juliette des lieux loués qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons surabondante la demande d'exécution provisoire ;

Condamnons madame KOUAME Juliette aux entiers dépens de l'instance ;

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

N^o R^o : 0339757

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le 26 Mai 2019
REGISTRE A.J. Vol. 45 F^o 64
N^o 1339 Bord. 505 l. 12

REÇU : Dix huit mille francs

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

