

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

RG N° 2459/2019

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 ;

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](mailto: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 ;

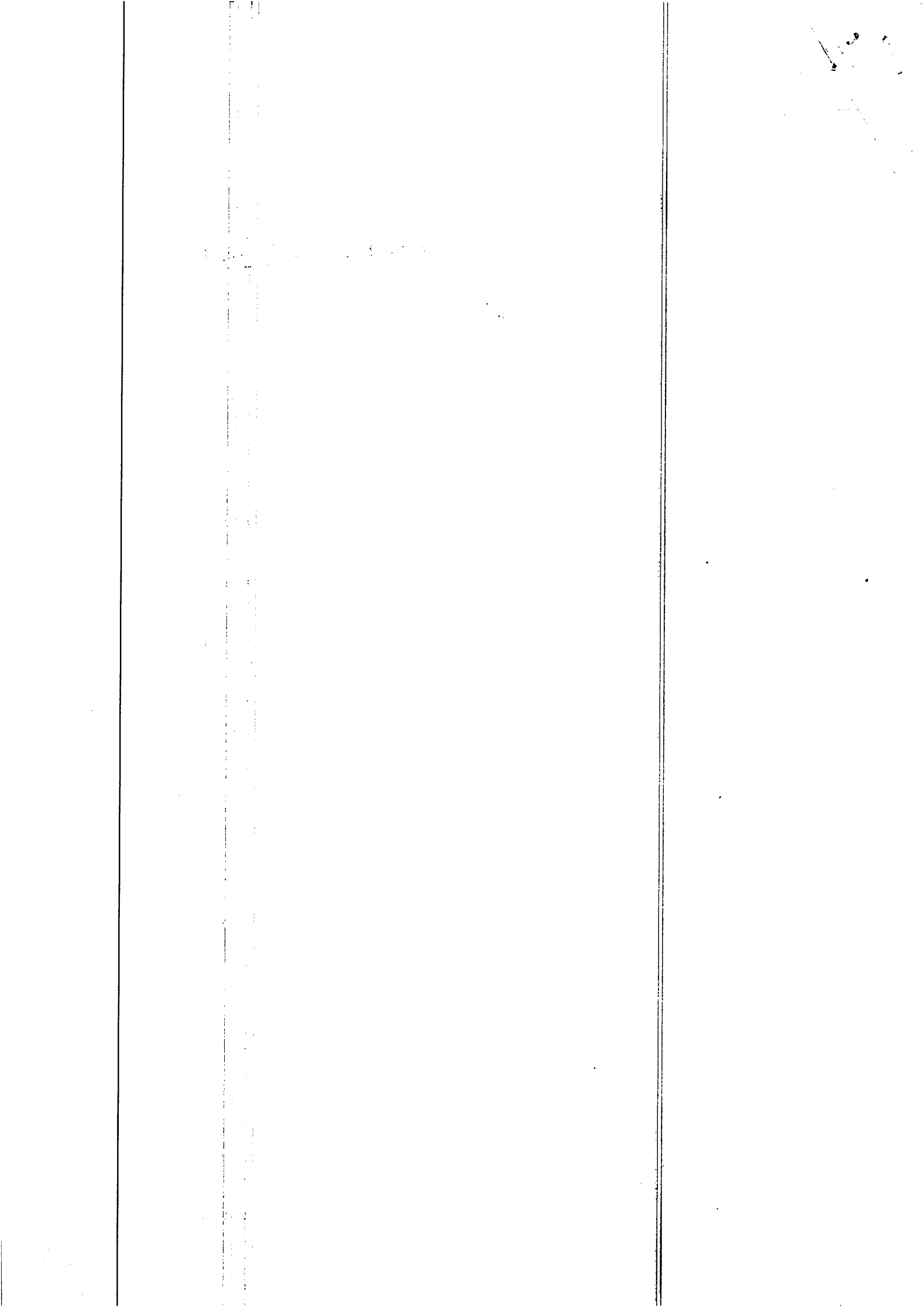
**LES FAITS**

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 ;

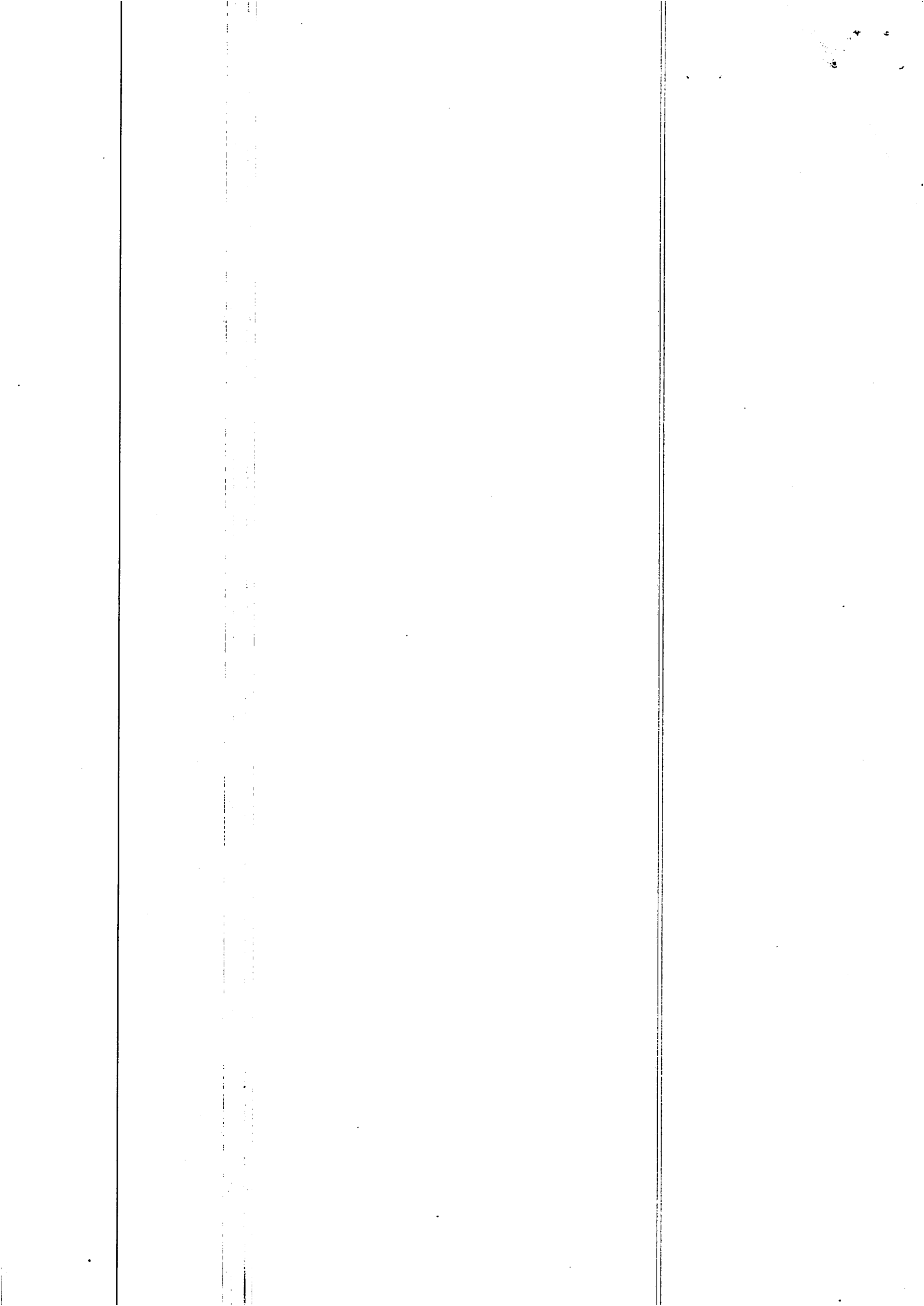
Cependant, indique-t-il que faute de s'acquitter régulièrement du loyer, elle reste lui devoir la somme de deux millions deux cent mille (1 200 000) francs CFA représentant vingt deux (22) mois de loyers échus et impayés de la période allant d'août 2017 à mai 2019 ;

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 ;

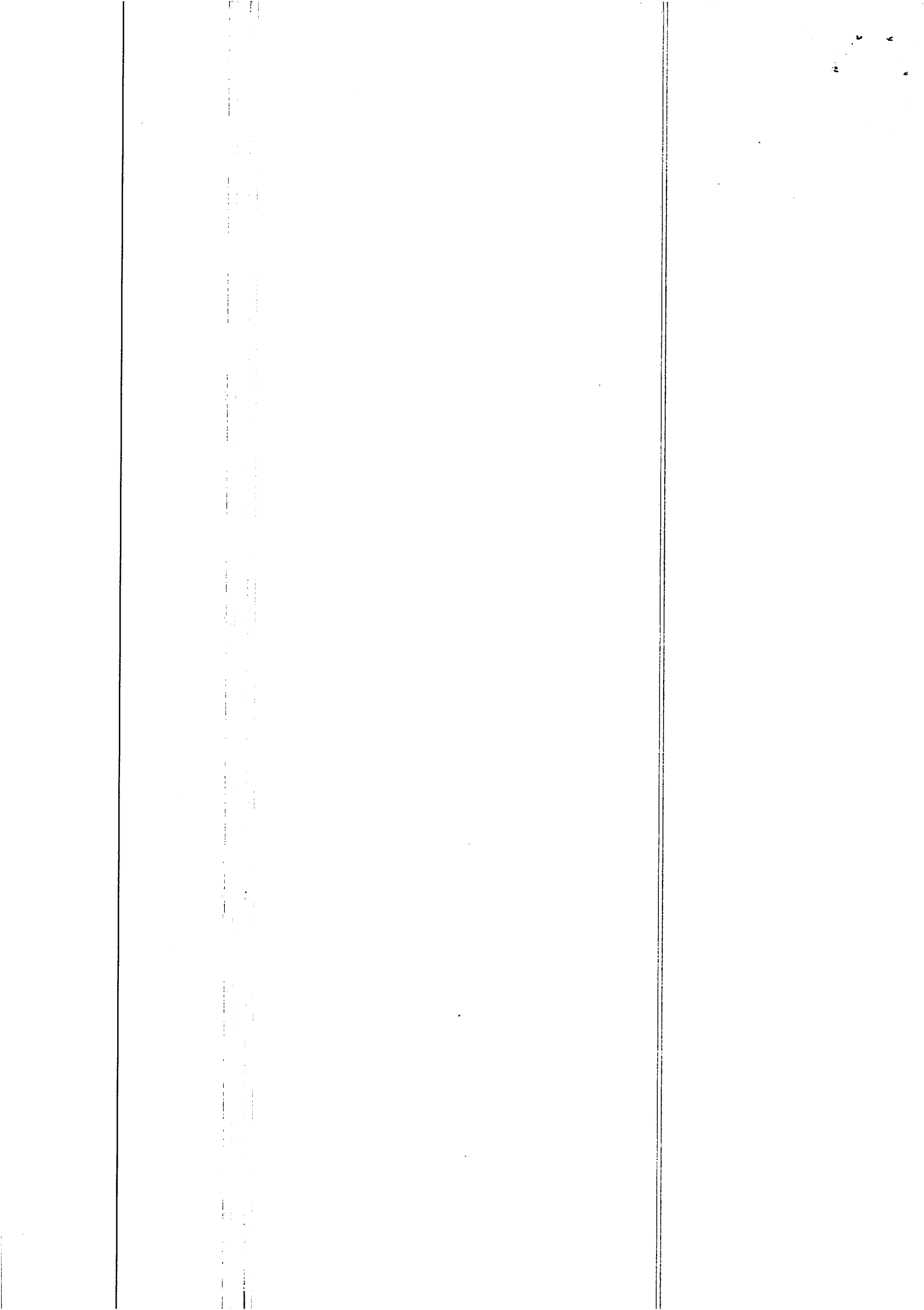
#### **Au fond**

##### **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<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.*

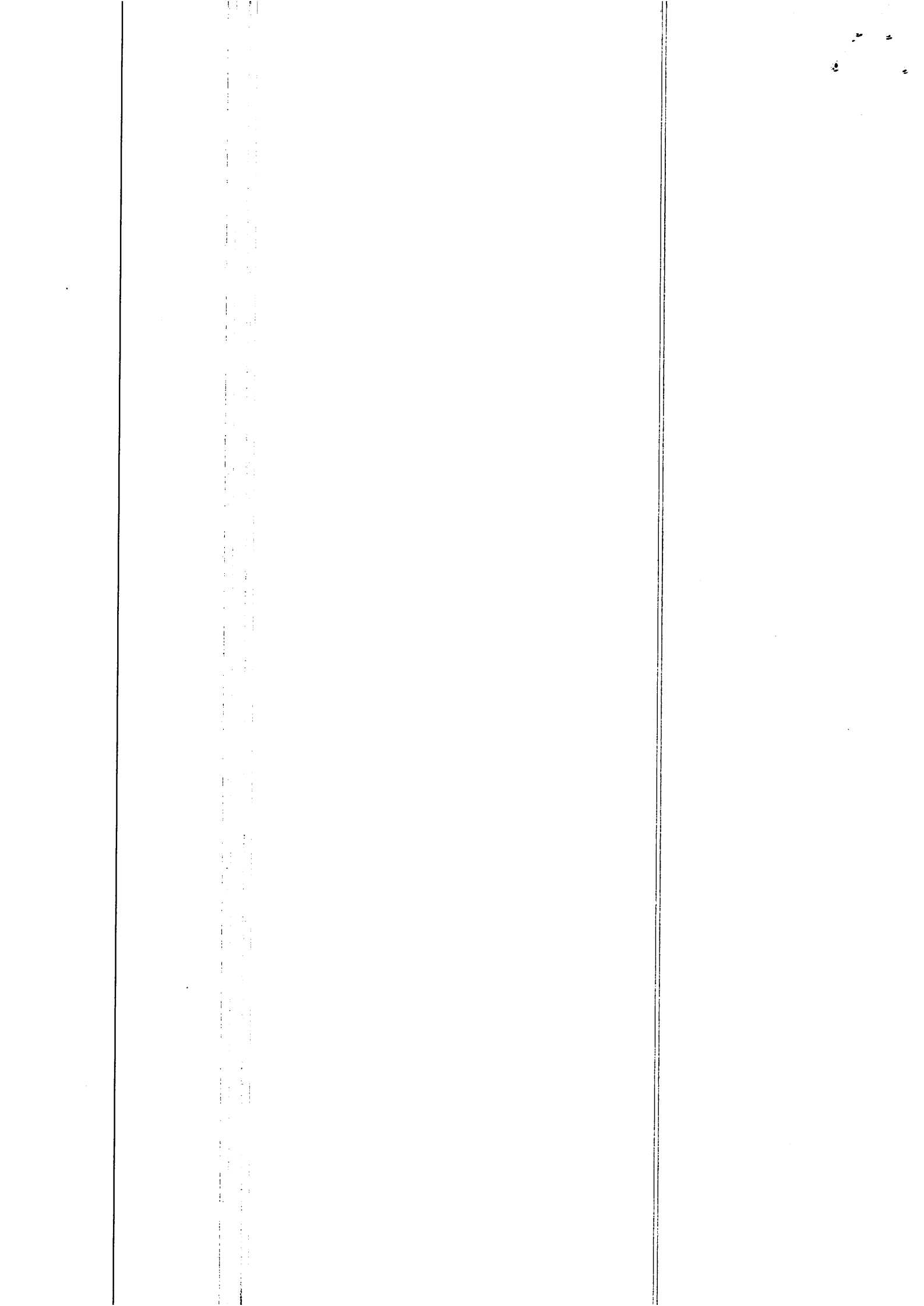
*Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit. La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail après 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 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 ;

Year	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100																																																																																																																																										
Population	150,000,000	155,000,000	160,000,000	165,000,000	170,000,000	175,000,000	180,000,000	185,000,000	190,000,000	195,000,000	200,000,000	205,000,000	210,000,000	215,000,000	220,000,000	225,000,000	230,000,000	235,000,000	240,000,000	245,000,000	250,000,000	255,000,000	260,000,000	265,000,000	270,000,000	275,000,000	280,000,000	285,000,000	290,000,000	295,000,000	300,000,000	305,000,000	310,000,000	315,000,000	320,000,000	325,000,000	330,000,000	335,000,000	340,000,000	345,000,000	350,000,000	355,000,000	360,000,000	365,000,000	370,000,000	375,000,000	380,000,000	385,000,000	390,000,000	395,000,000	400,000,000	405,000,000	410,000,000	415,000,000	420,000,000	425,000,000	430,000,000	435,000,000	440,000,000	445,000,000	450,000,000	455,000,000	460,000,000	465,000,000	470,000,000	475,000,000	480,000,000	485,000,000	490,000,000	495,000,000	500,000,000	505,000,000	510,000,000	515,000,000	520,000,000	525,000,000	530,000,000	535,000,000	540,000,000	545,000,000	550,000,000	555,000,000	560,000,000	565,000,000	570,000,000	575,000,000	580,000,000	585,000,000	590,000,000	595,000,000	600,000,000	605,000,000	610,000,000	615,000,000	620,000,000	625,000,000	630,000,000	635,000,000	640,000,000	645,000,000	650,000,000	655,000,000	660,000,000	665,000,000	670,000,000	675,000,000	680,000,000	685,000,000	690,000,000	695,000,000	700,000,000	705,000,000	710,000,000	715,000,000	720,000,000	725,000,000	730,000,000	735,000,000	740,000,000	745,000,000	750,000,000	755,000,000	760,000,000	765,000,000	770,000,000	775,000,000	780,000,000	785,000,000	790,000,000	795,000,000	800,000,000	805,000,000	810,000,000	815,000,000	820,000,000	825,000,000	830,000,000	835,000,000	840,000,000	845,000,000	850,000,000	855,000,000	860,000,000	865,000,000	870,000,000	875,000,000	880,000,000	885,000,000	890,000,000	895,000,000	900,000,000	905,000,000	910,000,000	915,000,000	920,000,000	925,000,000	930,000,000	935,000,000	940,000,000	945,000,000	950,000,000	955,000,000	960,000,000	965,000,000	970,000,000	975,000,000	980,000,000	985,000,000	990,000,000	995,000,000	1,000,000,000																																																																																																																						
GDP	100,000,000,000	110,000,000,000	120,000,000,000	130,000,000,000	140,000,000,000	150,000,000,000	160,000,000,000	170,000,000,000	180,000,000,000	190,000,000,000	200,000,000,000	210,000,000,000	220,000,000,000	230,000,000,000	240,000,000,000	250,000,000,000	260,000,000,000	270,000,000,000	280,000,000,000	290,000,000,000	300,000,000,000	310,000,000,000	320,000,000,000	330,000,000,000	340,000,000,000	350,000,000,000	360,000,000,000	370,000,000,000	380,000,000,000	390,000,000,000	400,000,000,000	410,000,000,000	420,000,000,000	430,000,000,000	440,000,000,000	450,000,000,000	460,000,000,000	470,000,000,000	480,000,000,000	490,000,000,000	500,000,000,000	510,000,000,000	520,000,000,000	530,000,000,000	540,000,000,000	550,000,000,000	560,000,000,000	570,000,000,000	580,000,000,000	590,000,000,000	600,000,000,000	610,000,000,000	620,000,000,000	630,000,000,000	640,000,000,000	650,000,000,000	660,000,000,000	670,000,000,000	680,000,000,000	690,000,000,000	700,000,000,000	710,000,000,000	720,000,000,000	730,000,000,000	740,000,000,000	750,000,000,000	760,000,000,000	770,000,000,000	780,000,000,000	790,000,000,000	800,000,000,000	810,000,000,000	820,000,000,000	830,000,000,000	840,000,000,000	850,000,000,000	860,000,000,000	870,000,000,000	880,000,000,000	890,000,000,000	900,000,000,000	910,000,000,000	920,000,000,000	930,000,000,000	940,000,000,000	950,000,000,000	960,000,000,000	970,000,000,000	980,000,000,000	990,000,000,000	1,000,000,000,000																																																																																																																																																																																																						
Per Capita GDP	666.67	709.68	750.00	787.03	823.53	860.00	896.43	932.84	969.23	1,005.62	1,042.00	1,078.37	1,114.75	1,151.15	1,187.50	1,223.81	1,260.17	1,296.50	1,332.81	1,369.13	1,405.41	1,441.67	1,477.91	1,514.13	1,550.33	1,586.50	1,622.64	1,658.75	1,694.83	1,730.88	1,766.91	1,802.91	1,838.88	1,874.81	1,910.71	1,946.58	1,982.41	2,018.21	2,054.00	2,089.75	2,125.47	2,161.15	2,196.79	2,232.40	2,268.00	2,303.57	2,339.10	2,374.60	2,410.07	2,445.50	2,480.89	2,516.25	2,551.58	2,586.88	2,622.15	2,657.38	2,692.57	2,727.72	2,762.83	2,797.90	2,832.93	2,867.93	2,902.89	2,937.81	2,972.70	3,007.56	3,042.38	3,077.16	3,111.91	3,146.62	3,181.29	3,215.92	3,250.51	3,285.06	3,319.57	3,354.04	3,388.47	3,422.86	3,457.21	3,491.52	3,525.79	3,560.02	3,594.21	3,628.36	3,662.47	3,696.54	3,730.57	3,764.56	3,798.51	3,832.42	3,866.29	3,900.12	3,933.91	3,967.66	4,001.37	4,035.04	4,068.67	4,102.26	4,135.81	4,169.32	4,202.79	4,236.22	4,269.61	4,302.96	4,336.27	4,369.54	4,402.77	4,435.96	4,469.11	4,502.22	4,535.29	4,568.32	4,601.31	4,634.26	4,667.17	4,700.04	4,732.87	4,765.66	4,798.41	4,831.12	4,863.79	4,896.42	4,929.01	4,961.56	4,994.07	5,026.54	5,058.97	5,091.36	5,123.71	5,156.02	5,188.29	5,220.52	5,252.71	5,284.86	5,316.97	5,349.04	5,381.07	5,413.06	5,445.01	5,476.92	5,508.79	5,540.62	5,572.41	5,604.16	5,635.87	5,667.54	5,699.17	5,730.76	5,762.31	5,793.82	5,825.29	5,856.72	5,888.11	5,919.46	5,950.77	5,982.04	6,013.27	6,044.46	6,075.61	6,106.72	6,137.79	6,168.82	6,200.81	6,232.76	6,264.67	6,296.54	6,328.37	6,360.16	6,391.91	6,423.62	6,455.29	6,486.92	6,518.51	6,550.06	6,581.57	6,613.04	6,644.47	6,675.86	6,707.21	6,738.52	6,769.79	6,801.02	6,832.21	6,863.36	6,894.47	6,925.54	6,956.57	6,987.56	7,018.51	7,049.42	7,080.29	7,111.12	7,141.91	7,172.66	7,203.37	7,234.04	7,264.67	7,295.26	7,325.81	7,356.32	7,386.79	7,417.22	7,447.61	7,477.96	7,508.27	7,538.54	7,568.77	7,598.96	7,629.11	7,659.22	7,689.29	7,719.32	7,749.31	7,779.26	7,809.17	7,839.04	7,868.87	7,898.66	7,928.41	7,958.12	7,987.79	8,017.42	8,046.91	8,076.36	8,105.77	8,135.14	8,164.47	8,193.76	8,223.01	8,252.22	8,281.39	8,310.52	8,339.61	8,368.66	8,397.67	8,426.64	8,455.57	8,484.46	8,513.31	8,542.12	8,570.89	8,600.62	8,630.31	8,660.96	8,691.57	8,722.14	8,752.67	8,783.16	8,813.61	8,844.02	8,874.39	8,904.72	8,935.01	8,965.26	8,995.47	9,025.64	9,055.77	9,085.86	9,115.91	9,145.92	9,175.89	9,205.82	9,235.71	9,265.56	9,295.37	9,325.14	9,354.87	9,384.56	9,414.21	9,443.82	9,473.39	9,502.92	9,532.41	9,561.86	9,591.27	9,620.64	9,650.97	9,681.26	9,711.51	9,741.72	9,771.89	9,802.02	9,832.11	9,862.16	9,892.17	9,922.14	9,952.07	9,981.96	10,011.81

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<sup>o</sup> R<sup>o</sup> : 0339757

D.F: 18.000 francs

**ENREGISTRE AU PLATEAU**

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

REÇU : Dix huit mille francs

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

