

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0154/2025

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES N° 0122/2025 DU
29/01/2025

Affaire :

LA SOCIETE ESPOIR IMMOBILIER
EXPERTISE SARL

Contre

1- MADAME KOUAME PATRICIA
MIREILLE

2- MADAME BOUA COCODHY
SUZANNE épouse BRA

DECISION :
Contradictoire

AUDIENCE PUBLIQUE DU 29 JANVIER 2025

L'an deux mil vingt-cinq
Et le vingt-neuf janvier

Nous, **AHOSSI JEAN-MARC**, Juge délégué dans les fonctions de
Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière
de référés ;

Assisté de **Maitre GBATO THOM TEDDY**, Greffier ;

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

LA SOCIETE ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL, sise à
Abidjan Angré CHU carrefour Golgotha, immatriculée au Registre de
Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-2020-B-
05849, téléphone 07 87 23 42 83/ 07 67 48 97 38,
immobilierespoir@gmail.com, agissant aux poursuites et diligences
de sa Gérante, Madame BADJE NSOU LILIANE, majeure, de
nationalité ivoirienne, Directrice de société, demeurant à Abidjan
Cocody RIVIERA Palmeraie, téléphone : 01 03 11 93 53/07 47 87 02
87 ;

Demanderesse ;

D'une Part ;

ET

1- **MADAME KOUAME PATRICIA MIREILLE**, majeure de
nationalité ivoirienne, commerçante, domiciliée à Abidjan Cocody
Faya Génie 2000 appartement B1, téléphone 07 09 08 57 82 ;

2- **MADAME BOUA COCODHY SUZANNE épouse BRA**, majeure
de nationalité ivoirienne, entrepreneur, domiciliée à Abidjan
Cocody Faya Génie 2000 appartement B10, téléphone 07 07 36
13 98/ 01 01 34 71 34 ;

Défenderesses ;

D'autre part ;

LES FAITS

Par exploit en date du 23 février 2024, la société ESPOIR
IMMOBILIER EXPERTISE SARL a assigné mesdames KOUAME
PATRICIA MIREILLE et BOUA COCODHY SUZANNE épouse BRA
d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège,

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de mesdames KOUAME PATRICIA MIREILLE et BOUA COCODHY SUZANE épouse BRA.

le 15 janvier 2024, pour entendre :

- ⚡ Déclarer l'action recevable et bien fondée
- ⚡ Ordonner l'expulsion de mesdames KOUAME PATRICIA MIREILLE et BOUA COCODHY SUZANE épouse BRA des locaux qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;
- ⚡ Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- ⚡ Condamner les défenderesses aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE expose que, suivant contrats de bail à usage d'habitation en date du 1^{er} octobre 2024, elle a donné en location aux nommés KOUAME PATRICIA MIREILLE et BOUA COCODHY SUZANE épouse BRA des locaux sis à Abidjan Cocody Faya Génie 2000, moyennant un loyer mensuel de deux cent trente mille (230 000) FCFA ;

Elle indique que les susnommées ne s'acquittent pas du paiement des loyers de sorte que madame KOUAME PATRICIA MIREILLE reste lui devoir la somme de deux millions trois cent mille (2 300 000) FCFA et madame BOUA COCODHY SUZANE épouse BRA la somme de deux millions sept cent soixante mille (2 760 000) FCFA, représentant respectivement dix (10) et douze (12) mois de loyers impayés ;

Elle souligne que le 10 décembre 2024, elle a servi aux susnommées des courriers de résiliation de bail ;

Elle sollicite de la juridiction des référés de céans la résiliation du bail liant les parties et subséquentement l'expulsion de mesdames KOUAME PATRICIA MIREILLE et BOUA COCODHY SUZANE épouse BRA des appartements loués ;

Ces dernières n'ont pas comparu encore moins conclu pour faire valoir leurs moyens ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Pour avoir été assignées à personne, mesdames KOUAME PATRICIA MIREILLE et BOUA COCODHY SUZANE épouse BRA

ont eu connaissance de la procédure ;

Il sied de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action a été introduite conformément aux exigences légales de forme et délai ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur la demande de résiliation du contrat de bail

La société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE sollicite la résiliation des contrats de bail conclus avec les défenderesses au motif que celles-ci n'exécutent pas leurs obligations contractuelles et restent lui devoir plusieurs loyers échus et impayés ;

Aux termes de l'article 442 de loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le code de la construction et de l'habitat « *Le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée indéterminée :*

- *en cas de force majeure ;*
- *par accord commun des parties ;*
- *en cas de manquement à ses obligations par l'une des parties ;*
- *au terme d'un préavis de trois mois notifié par écrit au bailleur par le locataire pour motif légitime ;*
- *au terme d'un congé de trois mois notifié par écrit au locataire par le bailleur qui veut exercer son droit de reprendre l'immeuble ou le local pour l'occuper lui-même ou pour le faire occuper de manière effective par un ascendant ou descendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement. » ;*

Il ressort de cette disposition que le paiement des loyers est l'obligation essentielle à la charge du locataire dont l'inexécution constitue une cause de résiliation du bail ;

En l'espèce, les défenderesses ne justifient pas du paiement des loyers en souffrance ;

Il sied en conséquence de constater la résiliation du bail pour défaut

de paiement des loyers ;

Sur la demande en expulsion

La société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE sollicite l'expulsion des défenderesses des lieux loués qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Suivant les dispositions de l'article 442 de la loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant le code de la construction et de l'habitat, le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée indéterminée en cas de manquement par l'une des parties à ses obligations ;

L'article 445 de la même loi dispose que : « *Lorsque le locataire manque à ses obligations contractuelles, le bailleur peut demander son expulsion forcée devant le juge des référés, après la transmission de la lettre de demande de résiliation, sans respecter le délai de contestation de la résiliation du bail prévu ci-dessus.* »

En cas d'expulsion forcée du locataire, celui-ci reste tenu du paiement des loyers échus du fait de son occupation de l'immeuble ou du local à usage d'habitation » ;

L'alinéa 1^{er} de l'article 443 de la loi susdite ajoute que « *La lettre de demande de résiliation du contrat de bail doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces justificatives... » ;*

Ces textes mettent en évidence les obligations des parties à un contrat de bail et les conséquences liées à leur violation ;

Il a été jugé que le défendeur n'a pas exécuté ses obligations contractuelles et reste devoir plusieurs mois de loyers échus ;

Il s'établit des courriers en date du 10 décembre 2024 que préalablement à la présente action, la demanderesse a servi aux nommées KOUAME PATRICIA MIREILLE et BOUA COCODHY SUZANE épouse BRA des lettres de résiliation de bail restées sans suite ;

Il sied donc, conformément aux textes susvisés, d'ordonner l'expulsion des susnommées des lieux sis à Abidjan Cocody Faya Génie 2000 qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Sur l'exécution provisoire de la décision

La demanderesse sollicite que la présente décision soit assortie de

l'exécutoire provisoire ;

Aux termes de l'article 227 du code de procédure civile, commerciale et administrative : « *L'ordonnance de référé est exécutoire par provision. L'exécution de cette ordonnance a lieu sans garantie au sens de l'article 147, sauf si le juge en a décidé autrement. Dans ce cas, la garantie est constituée conformément au droit commun.*

Dans le cas d'extrême urgence, le juge peut ordonner l'exécution sur minute et avant enregistrement.» ;

En application de ce texte, l'exécution provisoire de l'ordonnance de référés est de droit ;

Il s'ensuit que la demande faite en ce sens est surabondante ;

Sur les dépens

Les défenderesses succombent à l'instance, elles doivent supporter les dépens ;

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 ;

Déclarons l'action de la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL recevable ;

La disons partiellement fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de mesdames KOUAME PATRICIA MIREILLE et BOUA COCODHY SUZANE épouse BRA des appartements de trois (03) pièces sis à Abidjan Cocody Faya Génie 2000 qu'elles occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leur chef ;

Disons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de mesdames KOUAME PATRICIA MIREILLE et BOUA COCODHY SUZANE

h

épouse BRA.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

