

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0156/2025

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES N° 0123/2025 DU
29/01/2025

Affaire :

LA SOCIETE ESPOIR IMMOBILIER
EXPERTISE SARL

Contre

MONSIEUR KONE CHEICK SEKOU

DECISION :
Contradictoire

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

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

Déclarons la société ESPOIR
IMMOBILIER EXPERTISE SARL
recevable en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Constatons la résiliation du contrat
de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence
l'expulsion de monsieur KONE
CHEICK SEKOU de l'appartement
A4 de trois (03) pièces sis à
Abidjan Cocody Angré Nouveau
CHU carrefour Golgotha qu'il
occupe tant de sa personne, de
ses biens que de tous occupants
de son chef ;

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

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

MONSIEUR KONE CHEICK SEKOU, majeur de nationalité
ivoirienne, artiste, domicilié à Abidjan Cocody Angré nouveau CHU
carrefour Golgotha appartement A4, téléphone 07 68 82 09 06 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

LES FAITS

Par exploit en date du 08 janvier 2024, la société ESPOIR
IMMOBILIER EXPERTISE SARL a assigné monsieur KONE
CHEICK SEKOU d'avoir à comparaître devant la juridiction
présidentielle de ce siège, le 15 janvier 2024, pour entendre :

⚡ Déclarer l'action recevable et bien fondée

⚡ Ordonner l'expulsion de monsieur KONE CHEICK SEKOU
des locaux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que

M

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de monsieur KONE CHEICK SEKOU.

de tous occupants de son 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 contrat de bail à usage d'habitation en date du 24 janvier 2023, elle a donné en location à monsieur KONE CHEICK SEKOU un appartement sis à Abidjan Cocody Angré nouveau CHU carrefour Golgotha, moyennant un loyer mensuel de deux cent quatre-vingt mille (280 000) FCFA ;

Elle indique que monsieur KONE CHEICK SEKOU ne s'acquitte pas du paiement des loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme d'un million cent vingt mille (1 120 000) FCFA représentant quatre (04) mois de loyers impayés ;

Elle souligne que le 08 janvier 2025, elle a servi au susnommé un courrier de résiliation de bail ;

Elle sollicite de la juridiction des référés de céans la résiliation du bail liant les parties et subséquemment l'expulsion de monsieur KONE CHEICK SEKOU de l'appartement loué ;

Ce dernier n'a pas comparu encore moins conclu pour faire valoir ses moyens ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Pour avoir été assigné à sa personne, monsieur KONE CHEICK SEKOU a 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 le défendeur pour non-paiement des loyers ;

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, bien qu'ayant été assigné à sa personne, le défendeur n'a pas comparu pour justifier le paiement des loyers en souffrance ;

En conséquence, il sied 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 du défendeur des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son 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 du courrier en date du 08 janvier 2025 que préalablement à la présente action, la demanderesse a servi à monsieur KONE CHEICK SEKOU une lettre de résiliation de bail ;

Il sied donc, conformément aux textes susvisés, d'ordonner l'expulsion du susnommé de l'appartement sis à Abidjan Cocody Angré Nouveau CHU carrefour Golgotha qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son 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 ;

AS

Sur les dépens

Le défendeur succombe à l'instance, il doit 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 la société ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL recevable en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de monsieur KONE CHEICK SEKOU de l'appartement A4 de trois (03) pièces sis à Abidjan Cocody Angré Nouveau CHU carrefour Golgotha qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

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

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de monsieur KONE CHEICK SEKOU.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /