

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0089/2025

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES N° 0120/2025 DU 29/01/2025

Affaire :

**MADAME KOUADIO AKISSI
RACHEL**

(Maitre YAO EMMANUEL)

Contre

**LA SOCIETE RESTAURANT CHEZ
SABINE SARLU**

**Décision :
Contradictoire**

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

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

Déclarons madame KOUADIO AKISSI RACHEL recevable en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE SARLU de la villa type triplex de quatorze (14) pièces sise à Abidjan Marcory zone 4C lot 1020 ilot 101 qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE

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 en notre cabinet sis à Bingerville ;

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

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

MADAME KOUADIO AKISSI RACHEL, majeure, de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan Cocody, téléphone : 07 07 60 90 12 ;

Ayant élu domicile chez Maitre YAO EMMANUEL, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan Cocody Corniche rue du lycée technique immeuble NOURA Entrée A, 1^{er} étage porte A2, téléphone 22 44 15 35/ 22 44 15 95, 01 BP 6714 Abidjan 01 ;

Demanderesse ;

D'une Part ;

ET

La société LE RESTAURANT CHEZ SABINE SARLU, sise à Abidjan Marcory zone 4C lot 1020 ilot 101, immatriculée au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-2018-B-07140, 07 BP 875 Abidjan 07, téléphone : 07 09 08 77 28 ;

Défenderesse ;

D'autre part ;

LES FAITS

Par exploit en date du 27 décembre 2024, madame KOUADIO AKISSI RACHEL a assigné la société dénommée LE RESTAURANT CHEZ SABINE SARLU d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège, le 15 janvier 2025, pour entendre :

- ⊕ Déclarer l'action recevable et bien fondée ;
- ⊕ Prononcer la résiliation du bail liant les parties ;

SARLU.

- † Ordonner l'expulsion de la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;
- † Condamner la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, madame KOUADIO AKISSI RACHEL expose que suivant contrat de bail à usage professionnel conclu courant 2022, elle a donné en location à la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE une villa triplex sis à Abidjan Marcory zone 4C moyennant le paiement d'un loyer mensuel de quatre millions (4 000 000) FCFA ;

Elle indique que la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE ne s'acquitte pas des loyers de sorte qu'elle reste lui devoir la somme de treize millions cinq cent mille (13 500 000) FCFA représentant les loyers échus et impayés allant d'octobre à décembre 2024 y compris un reliquat d'un million cinq cent mille (1 500 000) FCFA du mois de septembre 2024 ;

Elle fait savoir que par exploit du 22 novembre 2024, elle a fait servir à la société LE RESTAURANT DE SABINE une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail revenue infructueuse ;

Or, poursuit-elle, conformément à l'article 24 du contrat de bail liant les parties, le non-paiement des loyers constitue un cas de résiliation de plein droit ;

Pour mettre fin au préjudice qu'elle prétend subir, madame KOUADIO AKISSI RACHEL s'adresse à la juridiction de céans aux fins susvisées ;

La société LE RESTAURANT CHEZ SABINE 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 assignée à son siège, la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE 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 prescriptions légales de forme et délai ;

Il y a lieu de la recevoir ;

Au fond

Sur la demande en résiliation de bail et expulsion

La demanderesse sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE et l'expulsion de celle-ci 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. » ;

Ces exigences légales induisent que le preneur d'un local à usage professionnel a l'obligation de payer les loyers entre les mains du bailleur, au moment convenu dans le contrat ;

Le non-respect de cette prescription constitue une violation des clauses et conditions du bail dont la sanction est la résiliation après mise en demeure régulière d'avoir à respecter lesdites clauses et conditions restée sans suite ;

En l'espèce, il est constant, comme résultant des pièces produites, que la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE qui occupe les locaux donnés à bail par la demanderesse n'exécute pas son obligation consistant au paiement des loyers convenus de sorte qu'elle reste lui devoir des arriérés ;

L'article 24 du contrat de bail liant les parties intitulé CLAUSE RESOLUTOIRE stipule que : « A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un (01) mois après un commandement de payer ou de remplir les conditions en souffrance, par acte d'huissier et demeuré sans effet... » ;

Il ressort de cette stipulation contractuelle que les parties ont prévu une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers échus ;

Par ailleurs, il s'établit de l'exploit en date du 22 novembre 2024 produit que la demanderesse a satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du contrat de bail qui constitue le 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 n'est pas contesté qu'en dépit de cette mise en demeure la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE ne s'est pas acquittée des loyers réclamés ;

La mise en demeure étant donc demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers échus 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 la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE des lieux loués qu'elle occupe tant

de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

La société LE RESTAURANT DE SABINE succombant à l'instance, elle 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 madame KOUADIO AKISSI RACHEL recevable en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE SARLU de la villa type triplex de quatorze (14) pièces sise à Abidjan Marcory zone 4 C lot 1020 ilot 101 qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la société LE RESTAURANT CHEZ SABINE SARLU.

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /