
COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N° 0144/2025

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES N° 0121/2025 DU 29/01/2025

Affaire :

MONSIEUR N'GUESSAN KOUAKOU
VINCENT

(Maitre LUC-ERVE KOUAKOU)

Contre

MONSIEUR DJEGNAN HABIB
BLEDOU

Décision :
Par défaut

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

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

Déclarons monsieur N'GUESSAN KOUAKOU VINCENT recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU des lieux sis à Abidjan Yopougon Niangon Sud à droite terminus 39 qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamnons monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU aux dépens de l'instance.

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 :

MONSIEUR N'GUESSAN KOUAKOU VINCENT, né le 1^{er} janvier 1957 à Angosse, de nationalité ivoirienne, chauffeur, domicilié à Abidjan Yopougon Wassakara, téléphone : 05 04 00 00 63 ;

Ayant pour conseil Maitre LUC-ERVE KOUAKOU, Avocat à la Cour demeurant à Abidjan Cocody II Plateaux latrille résidence SICOZI ZOO immeuble GBIGBI appartement 884, téléphone : 22 43 15 00, 05 14 18 23, courriel : kklerve@yahoo.fr ;

Demandeur ;

D'une Part ;

ET

MONSIEUR DJEGNAN HABIB THIERRY BLEDOU, né le 15 janvier 1983 à Adjamé, de nationalité ivoirienne, opérateur économique, domicilié à Abidjan Yopougon Niangon Sud à droite terminus 39 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

LES FAITS

Par exploit en date du 27 décembre 2024, monsieur N'GUESSAN KOUAKOU VINCENT a assigné monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU 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 contrat de bail liant les parties ;
- ⚡ Ordonner l'expulsion monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de

ses biens que de tous occupants de son chef pour non-paiement de loyers ;

✚ Condamner monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU aux dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, monsieur N'GUESSAN KOUAKOU VINCENT expose qu'il est propriétaire d'un appartement sis à Abidjan Yopougon SOGEFIHA SOLIC 2 ;

Il explique que suivant contrat de bail à usage commercial du 20 août 2024, il a donné en location à monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU un espace moyennant le paiement d'un loyer mensuel de quarante mille (40 000) FCFA ;

Il indique que monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU ne s'acquitte pas des loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de cent soixante mille (160 000) FCFA représentant quatre (04) mois de loyers impayés allant de septembre à décembre 2024 ;

Il produit l'exploit de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail adressé le 25 novembre 2024 à monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU ;

Pour mettre fin au préjudice qu'il prétend subir, monsieur N'GUESSAN KOUAKOU VINCENT sollicite de la juridiction des référés de céans de prononcer la résiliation du contrat liant les parties et l'expulsion de monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU n'a pas comparu encore moins conclu pour faire valoir leurs moyens ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Assignée à parquet, monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU n'a pas comparu encore moins conclu pour faire valoir ses moyens et aucun élément ne permet d'attester qu'il a eu connaissance de la procédure ;

Il sied de statuer par défaut ;

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

Le demandeur sollicite la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU et l'expulsion de celui-ci des lieux loués qu'il 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 établi, comme résultant des pièces du dossier, que monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU qui occupe les locaux donnés en bail par le demandeur n'exécute pas son obligation consistant au paiement des loyers convenus de sorte qu'il reste devoir des arriérés de loyers ;

L'article 14 du contrat de bail liant les parties stipule que : « *A défaut de paiement d'un seul loyer à son terme ou des charges à leur échéance ou en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par cet acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.* » ;

Il ressort de cette disposition que les parties ont prévu à leur contrat une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers échus ;

Il s'établit par ailleurs de l'exploit en date du 25 novembre 2024, produit, que le demandeur 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 monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU ne s'est pas acquitté 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 BATRA des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses

biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

La défenderesse succombe 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 monsieur N'GUESSAN KOUAKOU VINCENT recevable en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Constatons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU des lieux sis à Abidjan Yopougon Niangon Sud à droite terminus 39 qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Condamnons monsieur DJEGNAN HABIB BLEDOU aux dépens de l'instance.

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /