

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

RG N°4656/2025

ORDONNANCE
N°1699/2025
DU 30/12/2025

Affaire :

La SCI D'ABETY

(Maître PAMPHILE
NIAHOUA)

Contre

Monsieur ALI KHAYAT

OBJET : RESILIATION,
EXPULSION

DECISION :

Défaut

Déclarons recevable, l'action
de la SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE D'ABETTY
dite SCI D'ABETTY ;

La disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du
bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence,
l'expulsion de monsieur Ali
KHAYAT du magasin situé
au rez-de-chaussée de
l'immeuble SCI D'ABETTY
sis à Abidjan Marcory Biétry
en face du Collège Notre
Dame d'Afrique, qu'il occupe
tant de sa personne, de ses

AUDIENCE PUBLIQUE DU 30 DECEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq ;
Et le trente décembre ;

Nous, **Madame SORO NOUGNON ANGE ROSALIE YEO**,
Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en
matière d'urgence en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-
Plateaux ;

Avec l'assistance de **Maître TAPE DJATOH FABIEN ANSELME**,
Greffier ;

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

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ABETY, SARL, dont le
siège est situé à Abidjan Marcory, zone 4, Bd de Marseille, rue du
Chevalier de Clieu, 01 BP 1330 Abidjan 01, Tel : 27 21 24 76 30,
prise en la personne de monsieur AHMED ABBAS
NASSEREDINE ;

Ayant pour Conseil, **Maître Serge Pamhile NIAHOUA**, Avocat
près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody II Plateaux
Aghien, Cité les Perles 2, Rue 8, Villa 512, 28 BP 381 Abidjan 28,
Tél : 27 22 52 49 06, fax : 27 22 52 49 02 ; Email:
sergepamphile.niahoua@gmail.com ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et

Monsieur ALI KHAYAT, né le 19 octobre 1982, à Marcory/Civ,
de nationalité ivoirienne, domiciliée à Abidjan, Cel : 07 08 56 56
56 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

biens que de tous occupants
de son chef

Mettons les dépens de
l'instance à la charge de
monsieur Ali KHAYAT.

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par exploit de commissaire de justice du 04 décembre 2025, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ABETTY dite SCI D'ABETTY a assigné monsieur Ali KHAYAT d'avoir à comparaître le 16 décembre 2025, par-devant la juridiction des référés de céans à l'effet d'entendre :

- constater que la résiliation du contrat de bail liant les parties ;
- ordonner en conséquence, l'expulsion du défendeur des lieux qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- le condamner aux dépens ;

Au soutien de son action, la SCI D'ABETTY expose que suivant contrat écrit du 1^{er} mai 2020, elle a donné à bail à usage commercial à monsieur Ali KHAYAT, un magasin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble SCI D'ABETTY sis à Abidjan Marcory Biétry en face du Collège Notre Dame d'Afrique, moyennant un loyer mensuel de 2.000.000 F CFA ;

Elle explique que le défendeur ne respecte pas son obligation de paiement des loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 8.000.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés allant de septembre à décembre 2025 ;

Elle ajoute que les démarches entreprises auprès de monsieur Ali KHAYAT sont restées sans suite, notamment la mise en demeure de payer qu'elle lui a servie le 16 octobre 2025 ;

La SCI D'ABETTY prie la juridiction de céans de faire droit à ses demandes susmentionnées ;

Monsieur Ali KHAYAT n'a pas comparu, ni fait valoir de moyens de défense ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur Ali KHAYAT n'a pas été assigné à personne ;
Il n'a pas comparu ni fait valoir des moyens de défense ;
Il n'est pas établi qu'il a eu connaissance de la procédure ;

Il convient de statuer par décision de défaut ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de la SCI D'ABETTY a été initiée conformément aux exigences légales ;

Il y a lieu de la recevoir ;

Sur la demande en résiliation du bail et expulsion

La SCI D'ABETTY sollicite la résiliation du bail la liant à monsieur Ali KHAYAT, et l'expulsion de celui-ci des lieux loués, pour inexécution de son obligation de paiement des loyers ;

L'article 112 de l'acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que « *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. Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique.* » ;

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 respecté 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 impliquent que le preneur d'un local à usage professionnel ou commercial, 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 une mise en demeure régulière d'avoir à respecter lesdites clauses et conditions du bail ;

En l'espèce, il est constant que par bail du 1^{er} mai 2020, la SCI D'ABETTY a donné à bail à usage commercial à monsieur Ali KHAYAT, un magasin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble SCI D'ABETTY sis à Abidjan Marcory Biétry en face du Collège Notre Dame d'Afrique, moyennant un loyer mensuel de 2.000.000 F CFA ;

La demanderesse soutient que le défendeur ne paye pas les loyers de sorte qu'il reste lui devoir la somme de 8.000.000 F CFA représentant les loyers échus et impayés allant de septembre à décembre 2025 ;

La SCI D'ABETTY souligne qu'il a servi au défendeur, une mise en demeure le 16 octobre 2025, d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, sans que ce dernier ne s'exécute ;

Il est en effet, produit au dossier de la procédure, une mise en demeure régulière d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail qui a été servie à monsieur Ali KHAYAT, le 16 octobre 2025, par la SCI D'ABETTY ;

Le défendeur n'a pas comparu en la cause pour rapporter la preuve, qu'en exécution de la mise en demeure régulière qui lui a été servie, il a payé intégralement les loyers dus dans le délai légal imparti ;

Il convient de dire qu'il a manqué à son obligation de paiement des loyers ;

Or, le paiement des loyers constitue une obligation du preneur dont l'inexécution entraîne la résiliation du contrat de bail comme le dispose l'alinéa 1^{er} de l'article 133 de l'acte uniforme sus indiqué et la clause résolutoire de plein droit prévue par le contrat de bail précité conclu par les parties ;

Il y a lieu de faire droit à la demande de la SCI D'ABETTY, en constatant la résiliation du contrat de bail liant les parties, et en ordonnant l'expulsion de monsieur Ali KHAYAT du magasin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble SCI D'ABETTY sis à Abidjan Marcory Biétry en face du Collège Notre Dame d'Afrique, qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Sur les dépens

Monsieur Ali KHAYAT succombant, il sied de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, en matière de référé et en premier ressort ;

Déclarons recevable, l'action de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ABETTY dite SCI D'ABETTY ;

La disons bien fondée ;

Constatons la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence, l'expulsion de monsieur Ali KHAYAT du magasin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble SCI D'ABETTY sis à Abidjan Marcory Biétry en face du Collège Notre Dame d'Afrique, qu'il 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 monsieur Ali KHAYAT.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which is connected by a long horizontal line to a circular official stamp. The stamp is also in blue ink and contains the following text: "RÉPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE" at the top, "Ministère de la Justice et des Droits de l'Homme" on the left, "ABIDJAN" at the bottom, and "LE PRÉSIDENT - TRIBUNAL DE COMMERCE D'ABIDJAN" in the center. The signature is written over the stamp.