

**REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE**

**COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN**

**TRIBUNAL DE
COMMERCE D'ABIDJAN**

RG N° 1057/2026

**ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES
N°0396/2026 DU
08/04/2026**

Affaire :

**Monsieur TEBAO TIA
SAINT-CLAIRE**

Contre

**La SOCIETE AKLOR
INTER**

Décision de Défaut

Au principal, renvoyons les parties
ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent et vu l'urgence ;
Nous déclarons incompétent pour
connaître de la présente action au
profit de la juridiction de fond du
Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les dépens de l'instance à la
charge de Monsieur TEBAO TIA
SAINT-CLAIRE.

AUDIENCE PUBLIQUE DU 08 AVRIL 2026

L'an deux mil vingt-six ;
Et le huit avril ;

Nous, **MONSIEUR KOUASSI KOUASSI RODRIGUE**, Juge
délégué dans les fonctions de Président du Tribunal de Commerce
d'Abidjan, statuant en matière de référés en notre cabinet ;

Assisté de **Maître BAYO Makony**, Greffière ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit entre :

Monsieur TEBAO TIA SAINT-CLAIRE, majeur, né le
08/03/1976 à Guiglo, de nationalité ivoirienne, Propriétaire
immobilier, domicilié à Biétry, Cadre Administratif et financier,
Cellulaire : 07 09 90 31 28 ;

Lequel pour les présentes et leur suite, fait élection de domicile en
sa propre demeure ;

DEMANDEUR ;

D'une part ;

ET

LA SOCIETE AKLOR INTER, dont le siège est sis à Cocody
Riviera Bonoumin, RCCM N° : CI-ABJ-03-2022-B12-03681, 01 BP
3134 Abidjan 01, Cellulaire : 07 47 04 72 81, Email :
zmsand@yahoo.fr, prise en la personne de son représentant légal,
locataire chez le requérant d'un appartement (bureau) à usage
professionnel ;

DEFENDERESSE ;

D'autre part ;

LES FAITS

Par exploit en date du 06 mars 2026, Monsieur TEBAO TIA SAINT-
CLAIRE a fait servir assignation à la SOCIETE AKLOR INTER
d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège,
le 11 mars 2025, pour entendre :

- L'y dire bien-fondé ;
- Ordonner la résiliation du bail liant les parties ;

- Ordonner l'expulsion de la SOCIETE AKLOR INTER des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner la SOCIETE AKLOR INTER à payer à Monsieur TEBAO TIA SAINT-CLAIRE la somme de 6.011.000 FCFA, représentant le montant des loyers échus et impayés ;
- Condamner la SOCIETE AKLOR INTER au paiement de la somme de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;
- S'entendre condamner la SOCIETE AKLOR INTER aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, Monsieur TEBAO TIA SAINT-CLAIRE expose que suivant un contrat de bail à usage professionnel en date du 21 août 2023, il a donné en location à la SOCIETE AKLOR INTER son appartement pour lui servir de bureau sis à Abidjan-Cocody-Bonoumin, moyennant un loyer mensuel de 350.000 FCFA ;

Il indique que la SOCIETE AKLOR INTER ne s'acquitte pas régulièrement de ses loyers, de sorte qu'elle reste lui devoir, à ce jour, la somme de six millions onze mille (6.011.000) FCFA, ce, en dépit de son exploit de mise en demeure en date du 13 novembre 2025, d'où sa présente action aux fins susmentionnées ;

La SOCIETE AKLOR INTER n'a pas conclu ;

La juridiction de céans a soulevé d'office son incompetence au profit de la juridiction de fond du Tribunal de ce siège et a invité les parties à faire valoir leurs observations, lesquelles n'en ont pas fait ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

La SOCIETE AKLOR INTER n'a pas été assignée à son siège social et n'a pas conclu ;

Il sied de statuer par défaut à son égard ;

Sur l'exception d'incompétence de la juridiction soulevée d'office

Monsieur TEBAO TIA SAINT-CLAIRE sollicite la résiliation du contrat de bail la liant à la SOCIETE AKLOR INTER et l'expulsion de celle-ci des lieux loués qu'il occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef, pour cause de défaut de paiement régulier des loyers échus ;

De même, il sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 6.011.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés, ainsi que celle de 1.000.000 FCFA à titre de dommages et intérêts ;

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 produites, que la SOCIETE AKLOR INTER occupe les locaux donnés à bail par le demandeur en vertu d'un contrat de bail à usage professionnel conclu le 21 août 2023 ;

L'article 24 dudit contrat 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 mois après un commandement de payer ou de remplir les conditions en souffrance, et demeuré sans effet.* » ;

A l'analyse de cette clause, il résulte qu'elle n'est pas une résolutoire de plein droit du contrat de bail puisqu'elle prévoit que la résiliation ne peut intervenir que « *si bon semble au bailleur* » ;

Cette clause donne la faculté au bailleur de solliciter la résiliation auprès du juge des référés ;

Or, il est acquis que la clause résolutoire de plein droit est celle qui ne permet pas la possibilité d'en décider autrement ;

Il s'ensuit que le juge des référés dont la compétence se limite à constater la résiliation de plein droit du contrat de bail ne peut connaître de la présente cause, sans connaître de l'exécution ou non par les parties de l'étendue de leurs obligations, ce qu'il ne peut faire sans préjudicier au fond ;

Au demeurant, Monsieur TEBAO TIA SAINT-CLAIRE sollicite la condamnation de la SOCIETE AKLOR INTER à lui payer des sommes d'argent à titre de loyers échus et impayés et à titre de dommages et intérêts, alors que le juge des référés n'a aucune compétence pour prononcer une décision de condamnation au paiement de sommes d'argent ;

Il sied en conséquence de se déclarer incompétent pour connaître de la présente cause au profit de la juridiction de fond du Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Sur les dépens

Monsieur TEBAO TIA SAINT-CLAIRE succombant à l'instance, il doit supporter les dépens ;

PAR CES MOTIFS

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

Au principal, renvoyons les parties ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent et vu l'urgence ;

Nous déclarons incompétent pour connaître de la présente action au profit de la juridiction de fond du Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de Monsieur TEBAO TIA SAINT-CLAIRE.

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

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

