

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

RG N° 0313/2026

ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES
N°0196/2026 DU
11/02/2026

Affaire :

LA SOCIETE ESPOIR
IMMOBILIER
EXPERTISE SARL

Contre

1-MONSIEUR BLEU
PIESSEUR MICHEL
ERWANE

2-MONSIEUR KAFANDO
SERY KADER ANSELME

3-MADAME GADO EL
VIRA KAREN

DECISION :
Contradictoire

AUDIENCE PUBLIQUE DU 11 FEVRIER 2026

L'an deux mil vingt-six ;
Et le onze février ;

Nous, **Monsieur KOUASSI KOUASSI RODRIGUE**, juge délégué
dans les fonctions de Président du Tribunal de commerce d'Abidjan,
statuant en matière de référés ;

Assisté de **Maître GBATO Thom Teddy**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit entre :

LA SOCIETE ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE, SARL au
capital de 1.000.000 FCFA, dont le siège social est fixé à Abidjan
Angré CHU, carrefour GOLGOTHA, Téléphone : 07 87 23 42 83/ 07
67 48 97 38, Email : immobilierspoir@gmail.com, agissant aux
poursuites et diligences de sa gérante, Madame BADJE Nsou Liliane
épouse KOUAKOU, majeure, de nationalité ivoirienne, demeurant à
Abidjan Cocody Riviera Palmeraie, Cellulaire : 01 03 11 93 53 / 07 47
87 02 87. Lequel fait élection de domicile audit siège ;

DEMANDERESSE ;

Et

D'UNE PART ;

1-Monsieur N'GORAN Koffi Nestor, majeur, locataire d'un
appartement chez la requérante à Angré Château Lavoisier,
Cellulaire : 07 09 30 35 71, moyennant un loyer mensuel de 180 000
F ;

2-Monsieur SANOGO Mohamed Youssouf, majeur, locataire
d'un appartement chez la requérante à Angré Château Lavoisier,
Cellulaire : 01 42 41 33 33, moyennant un loyer mensuel de 275 000
F ;

DEFENDEURS ;

D'AUTRE PART ;

FAITS-PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit en date du 06 décembre 2025, la société Esprit
Immobilier Expertise SARL a fait servir assignation aux nommés
N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf d'avoir à
comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège, le 28

Au principal renvoyons les parties à
se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;
Mais, dès à présent, vu l'urgence et
par provision ;
Déclarons la société Esprit
Immobilier Expertise SARL
recevable en son action ;
L'y disons bien fondée ;
Constatons la résiliation des
contrats de bail la liant à messieurs
N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO

Mohamed Youssouf ;
Ordonnons subséquemment,
l'expulsion de ceux-ci des locaux, sis
à Angré château Lavoisier, qu'ils
occupent respectivement, tant de
leur personne, de leurs biens que de
tout occupant de leurs chefs ;
Disons que l'exécution provisoire de
la présente décision est de droit ;
Condamnons messieurs N'GORAN
Koffi Nestor et SANOGO Mohamed
Youssouf aux entiers dépens de
l'instance.

janvier 2026, pour entendre :

- Déclarer son action recevable pour être intervenue selon les formes et délais légaux ;
- L'y dire bien fondée ;
- Prononcer la résiliation des contrats de bail à usage d'habitation le liant aux susnommés ;
- En conséquence, ordonner l'expulsion pure et simple de ceux-ci des locaux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;
- Les condamner aux entiers dépens de l'instance ;

Au soutien de son action, la Société Espoir Immobilier Expertise expose être liée à messieurs N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf par des contrats de bail à usage d'habitation portant sur des locaux sis à Angré Château Lavoisier, moyennant paiement de loyers mensuels respectifs de cent quatre-vingt mille (180 000) francs CFA et de deux cent soixante-quinze mille (275 000) francs CFA ;

Elle ajoute que, faute pour les défendeurs de s'acquitter régulièrement de leurs loyers, ils restent lui devoir, à ce jour, respectivement, les sommes de cinq cent quarante mille (540 000) francs CFA et un million cent mille (1 100 000) francs CFA, représentant trois (03) et quatre (04) mois de loyers échus et impayés sur les périodes d'octobre à décembre 2025 et de septembre à décembre 2025, ce, en dépit des lettres de résiliation en date du 06 décembre 2025 qui leur ont été remises le même jour par commissaire de Justice, d'où la présente action aux fins susmentionnées ;

Assignés à leurs personnes, messieurs N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf n'ont pas comparu pour faire valoir leurs moyens de défense ;

DES MOTIFS

En la forme

Sur le caractère de la décision

Messieurs N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf

ont été assignés à leurs personnes ;

Il sied, en conséquence, 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 les demandes de résiliation des contrats de bail et d'expulsion

La société Espoir Immobilier Expertise sollicite la résiliation des contrats de bail conclus avec messieurs N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf, ainsi que leurs expulsions consécutives au motif que ceux-ci ont manqué de s'acquitter de leurs loyers mensuels échus sur la période d'octobre à décembre 2025 pour le premier et de septembre à décembre 2025 pour le second, de sorte qu'ils restent lui devoir, à ce jour, respectivement, les sommes de cinq cent quarante mille (540 000) francs CFA et un million cent mille (1 100 000) francs CFA ;

Aux termes de l'article 435 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le code de la construction et de l'habitat « *Le locataire est tenu d'utiliser l'immeuble en bon père de famille, conformément aux stipulations du contrat de bail et de payer le loyer convenu* » ;

L'article 442 b du même texte dispose que « *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. » ;

Quant à l'article 443 de cette loi : « La lettre de demande de résiliation du contrat de bail doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces justificatives.

Elle est transmise à la partie adverse par voie de commissaire de Justice ou par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou encore par remise de courrier contre décharge ou par courrier électronique, si les parties ont accepté ce mode de transmission. »

L'article 444 de la même loi, pour sa part, dispose que : « La partie qui veut contester la résiliation du contrat de bail à usage d'habitation dispose, à peine de forclusion, d'un délai de trente jours calendaires, à compter de la réception de la lettre de résiliation pour saisir la juridiction compétente. » ;

Aux termes l'article 445 toujours du même texte : « 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, celui-ci reste tenu du paiement des loyers échus du fait de son occupation de l'immeuble ou du local à usage d'habitation » ;

De la lecture combinée de ces dispositions, il ressort que, dans le cadre d'un contrat de bail à usage d'habitation, tout locataire est tenu au paiement des loyers convenus d'accord parties et qu'en cas de manquement à cette obligation, le bailleur peut, après lui avoir adressé une lettre de résiliation, faire constater cette résiliation par le juge des référés et obtenir l'expulsion consécutive du locataire des lieux loués ;

En l'espèce, il est acquis des pièces du dossier de la procédure que suivant des contrats de bail à usage d'habitation en date des 06 et 19 mars 2024, la SOCIETE ESPOIR IMMOBILIER EXPERTISE SARL a donné en location à messieurs N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf des locaux, sis à Angré château Lavoisier, moyennant le paiement de loyers mensuels respectifs de 180.000 FCFA de 275.000 FCFA ;

Il est également acquis des pièces du dossier de la procédure que reprochant aux défendeurs de ne pas s'acquitter de leurs obligations locatives, la demanderesse leur a délaissé des courriers de résiliation en date du 06 décembre 2025 par exploit de remise de la même date ;

A l'analyse desdits courrier de demande de résiliation, il appert qu'il est reproché à messieurs N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf le non-paiement de loyers échus ;

Il convient, en conséquence, de constater la résiliation des contrats de bail liant les parties, pour défaut de paiement de loyers, et d'ordonner l'expulsion consécutive de messieurs N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf des locaux, sis à Angré château Lavoisier, qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

Sur l'exécution provisoire de la décision

La société Espoir Immobilier Expertise SARL 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 ;

La demande faite en ce sens par la société Espoir Immobilier Expertise SARL est, dès lors, surabondante ;

Il sied, en conséquence, de la déclarer mal fondée ;

Sur les dépens

Messieurs N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf succombent à l'instance ;

Il y a lieu de les condamner aux dépens de l'instance ;

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 ;

Mais, dès à présent, vu l'urgence et par provision ;

Déclarons la société Espoir Immobilier Expertise SARL recevable en son action ;

L'y disons bien fondée ;

Constatons la résiliation des contrats de bail la liant à messieurs N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf ;

Ordonnons subséquemment, l'expulsion de ceux-ci des locaux, sis à Angré château Lavoisier, qu'ils occupent respectivement, tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leurs chefs ;

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

Condamnons messieurs N'GORAN Koffi Nestor et SANOGO Mohamed Youssouf aux entiers dépens de l'instance.

ET AVONS SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /

A blue ink signature, appearing to be a stylized 'D' or 'N' with a horizontal line extending to the right.A blue ink signature, appearing to be a stylized 'G' or 'M' with a horizontal line extending to the right.