

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE AUDIENCE PUBLIQUE DU 11 FEVRIER 2026

COUR D'APPEL DE COMMERCE **L'an deux mil vingt et six ;**
D'ABIDJAN **Et le onze février ;**

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

RG N°0304/2026

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

ORDONNANCE DU JUGE DES
REFERES N°0197/2026 DU
11/02/2026

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit entre :

Affaire :

1-Monsieur DIEMAN Vassy Stéphanie, né le 07 /
06 / 1974 à Dabou, ouvrier de nationalité ivoirienne
domicilié en Angleterre ;

1-Monsieur DIEMAN Vassy
Stéphane

2-Madame ANODJOE épouse
DIEMAN Awoun Bielley
Jeanne

(SCPA KOUADJO François et
associés)

Contre/

2-Madame ANODJOE Epouse DIEMAN Awoun
Bielley Jeanne, née le 21 / 08 / 1974 à Dabou,
coiffeuse de nationalité ivoirienne domiciliée en
Angleterre ;

Tous deux propriétaires immobiliers du bien sis à Port-
Bouet, du lotissement Eléphant Cocoteraie au lot n°
969, ilot n° 70 ;

1-Madame AMOUSSOU Esther
Descarte

2-Madame KOUA Somela Rita

Lesquels font élection de domicile à la SCPA KOUADIO
François et Associés, Avocats à la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant Plateau, Angle Avenue
CHARDY, Rue Lecoœur, immeuble CHARDY, Rez-de-
chaussée, 01 BP 3701 Abidjan 01, Téléphone :
2720214193, Fax : 2720216858, Cellulaire : 07 07 32
20 90 ;

DECISION CONTRADICTOIRE

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

Mais dès à présent et vu l'urgence ;

Déclarons recevable l'action de monsieur
DIEMAN Vassy Stéphanie et madame
ANODJOE épouse DIEMAN Awoun Bielley
Jeanne ;

Les y disons bien fondés ;

DEMANDEURS ;

Et

D'UNE PART ;

Madame AMOUSSOU Esther DESCARTE, née le
14 / 12 / 1986 à Marcory (CIV), locataire d'un local à
usage commercial chez les requérants, à Abidjan-Port-
Bouet, au lot n°969, ilot n° 70 ;

Constatons la résiliation des contrats de bail à usage d'habitation portant sur des locaux sis à Port-Bouët, lotissement éléphant Cocoteraie, lot n°969, ilot n°70, les liant à mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita ;

Ordonnons l'expulsion de celles-ci des lieux concernés, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

Condamnons mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita aux dépens de l'instance.

DEFENDERESSE ;

D'AUTRE PART ;

FAITS-PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit de commissaire de Justice en date du 19 janvier 2025, monsieur DIEMAN Vassy Stéphane et madame ANODJOE épouse DIEMAN Awoun Bielley Jeanne a fait servir assignation à mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita, d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce siège aux fins de l'entendre :

- Déclarer leur action recevable ;
- Les y dire bien fondés ;
- Prononcer la résiliation des contrats de bail les liant à celles-ci ;
- Ordonner l'expulsion de ces dernières des lieux qu'elles occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leurs chefs ;

Au soutien de leur action, monsieur DIEMAN Vassy Stéphane et madame ANODJOE épouse DIEMAN Awoun Bielley Jeanne exposent être liés à mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita par des contrats de bail à usage professionnel portant sur des locaux sis à Port-Bouët, lotissement éléphant Cocoteraie, lot n°969, ilot n°70, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de cinquante mille (50 000) francs CFA ;

Ils relèvent que, faute pour celles-ci de payer régulièrement leurs loyers, elles leur restent devoir, à ce jour, chacune, la somme de deux cent mille (200 000) francs CFA, représentant quatre (04) mois de loyers échus et impayés sur la période d'octobre 2025 à janvier 2026, ce, en dépit des exploits de mise en demeure d'avoir à s'exécuter qui leur ont été signifiés le 20 octobre 2025, d'où la présente action aux fins susmentionnées ;

Assignées à leurs personnes, mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita n'ont pas comparu pour faire valoir leurs moyens de défense ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita ont été assignées à leurs personnes ;

Il sied de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur DIEMAN Vassy Stéphane et madame ANODJOE épouse DIEMAN Awoun Bielley Jeanne a été introduite dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il y a lieu de la déclarer recevable ;

Au fond

Sur les demandes de résiliation du contrat de bail et d'expulsion subséquente

Monsieur DIEMAN Vassy Stéphane et madame ANODJOE épouse DIEMAN Awoun Bielley Jeanne sollicitent le constat de la résiliation des contrats de bail à usage professionnel les liant à mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita, au motif qu'elles restent lui devoir, à ce jour, des loyers échus et impayés au titre des mois d'octobre 2025 à janvier 2026 ;

Aux termes de l'article 112 de l'acte uniforme portant sur le 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. Le paiement du loyer peut être fait par correspondance ou par voie électronique.* » ;

L'article 133 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit commercial général poursuit que : « *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 condition 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. » ;

Au sens de ces dispositions, tout preneur d'un bail à usage professionnel est tenu au paiement des loyers fixés d'accord parties et, à défaut de s'exécuter dans les délais convenus, le bailleur peut, après mise en demeure d'avoir à s'acquitter des loyers en cause dans un délai d'un mois, solliciter et obtenir du juge des référés le constat de la résiliation du contrat de bail concerné ;

En l'espèce, il est établi comme résultant des pièces du dossier, que monsieur DIEMAN Vassy Stéphane et madame ANODJOE épouse DIEMAN Awoun Bielley Jeanne sont liés à Mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita par des contrats de bail à usage professionnel écrits conclus le 1^{er} septembre 2025 ;

Il est également établi que Mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita n'exécutent pas convenablement leurs obligations de paiement des loyers convenus, de sorte qu'elles restent leur devoir des loyers échus ;

Or, l'article 27 des contrats en cause versés au dossier de la procédure, stipulent que : « Dans le cas où le preneur manquerait à une seule de ses obligations, notamment pour défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou par usage des locaux loués contrairement à la destination prévue au présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, un mois après une mise en demeure d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées.

La juridiction compétente statuant à bref délai, constatera la résiliation du bail et prononcera, le cas échéant l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef. Tous les frais et honoraires engagés à cet effet seront supportés par le locataire qui s'y oblige. » ;

Il s'en induit que les parties ont prévu à leur contrat une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers échus et impayés ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en 20 octobre 2025, produite au dossier de la procédure, que monsieur DIEMAN Vassy Stéphane et madame ANODJOE épouse DIEMAN Awoun Bielley Jeanne ont satisfait à l'obligation de mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions des contrats de bail qui constitue un 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 est constant qu'en dépit de cette mise en demeure, Mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita, locataires des locaux appartenant à monsieur DIEMAN Vassy Stéphane et à madame ANODJOE épouse DIEMAN Awoun Bielley Jeanne, ne se sont pas exécutées ;

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 Mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita des lieux loués qu'elles occupent tant de leurs personnes, de ses biens que de tout occupant de leur chef ;

Sur les dépens

Mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita succombent à l'instance ;

Il sied 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 ainsi qu'elles aviseront ;

Mais dès à présent et vu l'urgence ;

Déclarons recevable l'action de monsieur DIEMAN Vassy Stéphane et madame ANODJOE épouse DIEMAN Awoun Bielley Jeanne ;

Les y disons bien fondés ;

Constatons la résiliation des contrats de bail à usage d'habitation portant sur des locaux sis à Port-Bouët, lotissement éléphant Cocoteraie, lot n°969, ilot n°70, les liant à mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita ;

Ordonnons l'expulsion de celles-ci des lieux concernés, tant de leurs personnes, de leurs biens, que de tout occupant de leurs chefs ;

Condamnons mesdames AMOUSSOU Esther Descarte et KOUA Somela Rita aux dépens de l'instance.

ET AVONS SIGNE, LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

A stylized blue ink signature, likely of the President, consisting of a large loop and a horizontal stroke.A stylized blue ink signature, likely of the Greffier, featuring a large 'B' and 'M' intertwined.