

TA/CJ  
REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE  
D'ABIDJAN

ORDONNANCE DU JUGE DES  
REFERES  
du 12/06/2018

RG N°2013/2018

Monsieur KEBET OUSMANE

(Maître KOUAME BI IRIETIE)

Contre

L'Union des Coopératives Agricoles  
de BAFIME Côte d'Ivoire dite UCAB-  
CI

DECISION :

Contradictoire

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

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

Recevons Monsieur KEBET  
OUSMANE en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de  
bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion  
de l'Union des Coopératives Agricoles  
de BAFIME Côte d'Ivoire dite UCAB-CI  
des lieux loués qu'elle occupe tant de  
sa personne, de ses biens que de tous  
occupants de son chef ;

Disons que la demande d'exécution  
provisoire est surabondante ;

Mettons les entiers dépens de  
l'instance à la charge de la  
défenderesse.

**AUDIENCE PUBLIQUE DU 12 JUIN 2018**

L'an deux mil dix-huit ;  
Et le douze juin ;

Nous, **Madame TOURE Aminata épouse TOURE**, Président  
du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière de  
référé en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Assistée de **Maître KODJANE MARIE-LAURE épouse  
NANOU**, Greffier ;

Avons rendu l'ordonnance dont la teneur suit :

Par exploit d'huissier en date du 15 Mai 2018, Monsieur  
KEBET OUSMANE a fait servir assignation à l'Union des  
Coopératives Agricoles de BAFIME Côte d'Ivoire dite UCAB-CI  
d'avoir à comparaître devant la juridiction présidentielle de ce  
siège aux fins d'entendre :

- prononcer la résiliation du contrat de bail et ordonner  
l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle  
occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous  
occupants de son chef ;
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à  
intervenir ;
- condamner la défenderesse aux entiers dépens de  
l'instance ;

Au soutien de son action, Monsieur KEBET OUSMANE expose  
qu'il est propriétaire d'un appartement sis à Marcory Zone 4C,  
Boulevard Valéry Giscard d'Estaing, concession KEBET qu'il a,  
suivant contrat de bail à usage professionnel, donné en  
location villa à l'Union des Coopératives Agricoles de BAFIME  
Côte d'Ivoire dite UCAB-CI, moyennant un loyer mensuel de  
400.000 FCFA ;

Cependant, celle-ci ne s'acquitte pas régulièrement de son  
obligation de payer les loyers mise à sa charge de sorte qu'elle  
reste lui devoir la somme totale de 2.000.000 FCFA  
représentant cinq (05) mois de loyers échus et impayés  
couvrant la période allant de Janvier à Mai 2018 ;

Il fait noter qu'il a fait servir à l'Union des Coopératives

*20/12/18 KEBET*



Agricoles de BAFIME Côte d'Ivoire dite UCAB-CI une mise en demeure en date du 07 Mars 2018 d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, qui est restée infructueuse ;

Il sollicite donc de la juridiction des référés de céans, la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

L'Union des Coopératives Agricoles de BAFIME Côte d'Ivoire dite UCAB-CI n'ayant pas comparu, n'a fait valoir aucun moyen ;

## **DES MOTIFS**

### **En la forme**

#### **Sur le caractère de la décision**

La défenderesse n'a pas été assignée à son siège social et n'a pas comparu ;

Il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

#### **Sur la recevabilité de l'action**

L'action a été initiée dans le respect des exigences légales de forme et de délai ;

Il sied de la recevoir ;

### **Au fond**

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

Monsieur KEBET OUSMANE sollicite la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion de la défenderesse des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Aux termes de l'article 112 alinéa 1<sup>er</sup> 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. » ;*

En l'espèce, il est établi comme résultant des pièces du dossier, que l'Union des Coopératives Agricoles de BAFIME Côte d'Ivoire dite UCAB-CI qui occupe le local appartenant au demandeur, n'exécute pas correctement son obligation de payer les loyers convenus de sorte qu'elle reste lui devoir la somme totale de 2.000.000 FCFA ;

Il s'établit par ailleurs de la mise en demeure en date du 07 Mars 2018, produite, 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 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, l'Union des Coopératives Agricoles de BAFIME Côte d'Ivoire dite UCAB-CI, locataire du local appartenant à Monsieur KEBET OUSMANE ne s'est pas exécutée et reste encore devoir les loyers réclamés ;

La mise en demeure étant demeurée sans effet, la cause de résiliation du bail fondée sur le non-paiement des loyers subsiste ;

Il y a donc lieu, eu égard à ce qui précède de prononcer la résiliation du contrat de bail liant les parties et d'ordonner en conséquence l'expulsion de l'Union des Coopératives

Agricoles de BAFIME Côte d'Ivoire dite UCAB-CI des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

### Sur la demande d'exécution provisoire

En application de l'article 227 alinéa 1 du code de procédure civile, commerciale et administrative, l'exécution provisoire de l'ordonnance de référés est de droit ;

Il s'ensuit que la demande faite en ce sens est surabondante ;

### Sur les dépens

La défenderesse succombant, il sied de lui faire supporter les dépens de l'instance ;

### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par défaut, 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 ;

Recevons Monsieur KEBET OUSMANE en son action ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail liant les parties ;

Ordonnons en conséquence l'expulsion de l'Union des Coopératives Agricoles de BAFIME Côte d'Ivoire dite UCAB-CI des lieux loués qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Disons que la demande d'exécution provisoire est surabondante ;

Mettons les entiers dépens de l'instance à la charge de la défenderesse.

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

**ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. / .**



N 10028 27-19  
C.F.: 8.000 francs  
ENREGISTRE AU PLATEAU  
Le 02 JUIL 2018  
REGISTRE A.J. Vol. 49, F° 50  
N° 2015 Bord. 39, 40  
REÇU : Dix huit mille francs  
Le Chef du Domaine, de l'Enregistrement et du Timbre