

REPUBLIQUE DE CÔTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°3824/2025

JUGEMENT

N°0062

DU 07/01/2026

Affaire :

LA SOCIETE CIVILE
IMMOBILIERE YABA

(Cabinet ODEHOURI-KOUDOU)

Contre

L'INSTITUT IVOIRIEN DE
FORMATION EN SECURITE
INCENDIE

DECISION
CONTRADICTOIRE

Vu le jugement avant-dire-droit N°2779 en
date du 19 novembre 2025 ;

Déclare l'action de la société Civile
immobilière YABA dite SCI YABA
irrecevable pour défaut de qualité pour agir
;

La condamne aux dépens de l'instance.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 Janvier 2026

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du mercredi sept janvier deux mil vingt-six tenue au
siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame, **ANDA APO JUDITH MARIELLE DE MASTOCK**
épouse MANGRE, Présidente ;

Mesdames **BOU CHIADON VALERIE**, **ASSEMIAN AIMEE**
et Monsieur **AKA N'GUESSAN MATHIEU** Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître **DIATTA N'CHO FATOUMATA**
RUTH épouse DJATCHI, Greffière ;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre :

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE YABA en abrégé **SCI**
YABA, ayant son siège social à Abidjan Plateau, 18 BP 325
Abidjan 25, agissant aux poursuites et diligences de son
représentant légal, **Monsieur MOULOD PATRICK**, son
Administrateur, demeurant es-qualité au siège de ladite société ;

Laquelle pour la présente et ses suites, a élu domicile au **Cabinet**
ODEHOURI-KOUDOU, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan,
y demeurant Cocody Deux-plateaux Aghien, Rue L125, en face de
l'Université FUPA, Résidence Victoire, bâtiment C au 1^{er} étage
porte 3, 06 BP 2504 Abidjan 06, Tél : 27 22 59 42 74 / 07 67 07 93
97, Email : cabinetodehourik@gmail.com ;

Demanderesse ;

D'une part ;

Et

L'INSTITUT IVOIRIEN DE FORMATION EN SECURITE
INCENDIE, en abrégé **IFSI**, locataire de la SCI YABA d'un local
à usage professionnel situé au 2^{ème} étage de l'immeuble Gruber sis
à Abidjan Abidjan Plateau, avenue Noguès, 01 BP 414 Abidjan 01,
Tél : 20 32 50 35 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Par jugement avant dire droit N°2779 du 19 novembre 2025, le tribunal a invité la **SOCIETE IMMOBILIRE CIVILE YABA** à produire le contrat de bail invoqué par elle, tous documents permettant d'établir sa qualité de propriétaire du local pris à bail par **L'INSTITUT IVOIRIEN DE FORMATION EN SECURITE INCENDIE** ainsi que toute pièce établissant sa capacité juridique ;

Réservant l'examen des demandes et les dépens, la cause et les parties ont été renvoyées à l'audience du 03 décembre 2025 ;

A ladite date, la cause a été mis en délibéré pour décision être rendue le 07 janvier 2026 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

Sans que les présentes qualités puissent nuire ni préjudicier en quoi que ce soit aux droits et intérêts respectifs des parties en cause mais au contraire sous les plus expressives réserves de fait et de droit ;

LE TRIBUNAL

Vu les pièces du dossier ;

Vu le jugement avant-dire-droit N°2779 en date du 19 novembre 2025 ;

Où les parties en leurs fins, moyens et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

En la présente cause, le tribunal a par jugement avant-dire-droit N°2779 en date du 19 novembre 2025, invité la société civile immobilière YABA dite SCI YABA à produire le contrat de bail invoqué par elle, tout document permettant de faire la preuve qu'elle est la propriétaire des locaux loués par l'institut ivoirien de formation en sécurité incendie en abrégé IFSI ainsi que toute pièce établissant que ce dernier est doté de la capacité juridique ;

En exécution de ce jugement, la SCI YABA n'a produit que le registre de commerce de l'IFS ;

Les débats clos, en application de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative, le tribunal a rabattu le délibéré et invité les parties à faire leurs observations sur l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à pour agir de la SCI YABA, qu'il soulève d'office ;

Les parties n'ont fait aucune observation ;

DES MOTIFS

En la Forme

Sur le caractère de la décision et le taux du ressort

Par le jugement avant-dire-droit N°2779 en date du 19 novembre 2025, le tribunal a statué sur le caractère de la décision et le taux du ressort ;

Il sied dès lors de se référer audit jugement ;

Sur la fin de non-recevoir de l'action tirée du défaut de qualité pour agir soulevée d'office

La SCI YABA sollicite la résiliation du contrat de bail liant les parties et l'expulsion subséquente de l'IFSI des lieux loués, pour non-paiement des loyers, ainsi que paiement desdits loyers ;

L'article 3 du code de procédure civile, commerciale et administrative dispose : « *L'action n'est recevable que si le demandeur :*

1°) justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;

2°) a la qualité à agir en justice ;

3°) possède la capacité à agir en justice. » ;

Il résulte de ce texte qu'outre, l'intérêt et la capacité pour agir, l'action n'est recevable que lorsque le demandeur a la qualité pour agir c'est à dire justifie d'un titre qui lui donne le pouvoir d'exercer en justice le droit dont il demande la sanction ;

Relativement à l'action, elle est dite attitrée, lorsque les personnes habilitées à l'exercer ou à y défendre sont spécialement identifiées par la loi ;

En matière de contestation relative à l'exécution d'un contrat de bail, l'action est attitrée et exclusivement réservée aux parties au contrat ; Ainsi, seul le propriétaire, le bailleur et le preneur ont qualité pour agir en résiliation, expulsion et en paiement d'arriérés de loyers et à défendre à ces actions ;

En l'espèce, l'action est introduite par la SCI YABA et elle agit en qualité de propriétaire des locaux loués ;

Toutefois, aucune pièce du dossier ne permet de faire la preuve de sa qualité de propriétaire desdits lieux ni celle de bailleuse ;
Invitée par le tribunal à produire des documents pouvant attester de cette qualité, la demanderesse ne les a pas produits ;
La preuve de sa qualité de bailleuse ou de propriétaire des lieux qu'occupe le défendeur n'étant pas faite en la présente cause ;
La SCI YABA n'a pas la qualité pour agir ;

Il sied en conséquence, de déclarer son action irrecevable pour défaut de qualité pour agir ;

Sur les dépens

La SCI YABA succombe ;

Il convient de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Vu le jugement avant-dire-droit N°2779 en date du 19 novembre 2025 ;

Déclare l'action de la société Civile immobilière YABA dite SCI YABA irrecevable pour défaut de qualité pour agir ;

La condamne aux dépens de l'instance.

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

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER. /.

A stylized signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.A stylized signature in blue ink, featuring a series of connected loops and a long horizontal stroke extending to the right.