

SNR/GAS

REPUBLIQUE DE COTE
D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE
COMMERCE D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°0905/2026

ORDONNANCE DU JUGE
DES REFERES
N°0389/2026 du 07/04/2026

Affaire :

LA SOCIETE IMMOBILIA,
SARLU

(Cabinet Abel Kassi & Associés)

Contre

Monsieur KOUADIO
N'GUESSAN Royaume

DECISION :

Contradictoire

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons irrecevable la Société IMMOBILIA en son action, pour défaut de qualité à agir ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la Société IMMOBILIA.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 07 AVRIL 2026

L'an deux mil vingt-six ;
Et le 07 avril ;

Nous, **Madame SORO NOUGNON ANGE ROSALIE YEO**,
Président du Tribunal de Commerce d'Abidjan, statuant en matière
de référé en notre Cabinet sis à Cocody les Deux-Plateaux ;

Avec l'assistance **Maître YAO AFFOUEY YOLANDE EPSE DOHOULOU, Greffier ;**

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

LA SOCIETE IMMOBILIA, SARL Unipersonnelle au Capital d'un million de francs CFA, inscrite au RCCM SOUS le N° CI-ABJ-2008-B-6775, dont le siège est sis à Abidjan Cocody Cité des Arts, 22 BP 1363 Abidjan 22, agissant aux poursuites et diligences de son représentant légal, Monsieur KPLOHI GOSSET HERMANN FABIEN, Gérant ;

Laquelle pour les besoins des présentes et leurs suites font élection de domicile au **cabinet Abel Kassi & Associés**, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody les II Plateaux, Boulevard Latrille, Résidence « SICOGLI LATRILLE » (près de la mosquée d'Aghien) bâtiment L, 1^{er} étage, porte 136, 06 BP 1774 Abidjan 06, téléphone : (225) 22 525 679 / 22 525 680, Fax : (225) 22 525 677;

Demanderesse;

D'une part ;

Et

Monsieur KOUADIO N'GUESSAN Royaume, né le 08/03/2001 à DIEGONEFLA, Technicien en bâtiment, de nationalité ivoirienne, locataire de l'appartement N° 03 de la Résidence Harlène Anayah sis à Cocody Bessikoi, formant le lot n° 3915 Not n° 351du lotissement Bessikoi, Tél. :07 08 86 97 42.

Défendeur ;

comparant et concluant en personne;

D'autre part ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit de commissaire de justice du 11 mars 2026, la Société IMMOBILIA a servi assignation à Monsieur KOUADIO N'Guessan Royaume, d'avoir à comparaître le 17 mars 2026, devant la juridiction de référé de céans, à l'effet d'entendre :

- Constater la résiliation du bail dont bénéficie le défendeur, et ordonner son expulsion forcée de l'appartement n°03 de la Résidence Harlène Anayah sise à Cocody Bessikoi, formant le lot n°3915, îlot n°351, qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;
- Condamner le défendeur aux entiers dépens ;

Au soutien de son action, la demanderesse explique que suivant contrat de bail à usage d'habitation en date du 12 septembre 2023, elle a donné en location à Monsieur KOUADIO N'Guessan Royaume un appartement de la Résidence Harlène Anayah sise à Cocody Bessikoi, formant le lot n°3915, îlot n°351, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 185.000 F.CFA, charges locatives comprises, payable d'avance au plus tard le dixième jour du mois concerné ;

Elle relève que cependant, faute pour le défendeur de s'acquitter régulièrement du loyer convenu, il reste lui devoir la somme de 3.052.500 F.CFA correspondant à 15 mois de loyers échus et impayés allant du mois de novembre 2024 à janvier 2026 ce, en dépit de la mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail en date du 20 novembre 2024 et du courrier de rupture dudit bail en date du 16 décembre 2024 ;

Face à cette situation, dit-elle, elle n'a eu d'autre choix que de saisir la juridiction de céans à l'effet d'obtenir la résiliation du contrat de bail les liant, suivie de l'expulsion du demandeur ;

Assigné à personne, Monsieur KOUADIO N'Guessan Royaume n'a ni comparu ni conclu ;

La juridiction de céans a soulevé d'office l'irrecevabilité de l'action pour défaut de qualité à agir et a, conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et

administrative, invité les parties à faire des observations à cet effet ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur KOUADIO N'Guessan Royaume a été assigné à personne ;

Il sied de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité de l'action

L'article 3 du même code ajoute que « *L'action n'est recevable que si le demandeur :*

Justifie d'un intérêt légitime juridiquement protégé direct et personnel ;

A qualité pour agir en justice ;

Possède la capacité pour agir en justice » ;

Il résulte de cette disposition que les conditions générales de recevabilité de l'action sont l'intérêt, la qualité et la capacité pour agir ;

L'intérêt à agir désigne l'avantage qu'un plaideur a au succès de ses prétentions ;

Il doit s'agir d'un avantage direct et personnel, le demandeur devant être personnellement concerné par l'atteinte subie et avoir un intérêt légitime à ce que son droit soit reconnu ou son préjudice indemnisé ;

La qualité à agir s'entend du titre ou de la qualification auxquels est attaché le droit d'agir en justice, en vertu duquel, le demandeur peut solliciter du juge l'examen de sa prétention ;

Contrairement aux actions attitrées qui nécessitent que le demandeur soit au nombre des titulaires du droit d'agir, dans les actions banales l'intérêt que le plaideur a au succès de sa prétention lui confère qualité pour agir ;

Il est constant, conformément au principe de l'effet relatif des

contrats, fixé par l'article 1165 du code civil, que seules les parties à un contrat peuvent s'en prévaloir, et solliciter son exécution ;

En matière de contrat de bail à usage d'habitation, l'article 442 du code de la construction et de l'habitat énonce :« *Le contrat de bail à usage d'habitation peut être légitimement résilié avant son terme ou lorsqu'il est à durée déterminée :*

- *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 pour exercer son droit de reprendre l'immeuble pour le local pour l'occuper lui-même ou pour le faire occuper de manière effective par un ascendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement. » ;*

Il s'induit de ce texte que pour solliciter la résiliation d'un contrat de bail à usage d'habitation et consécutivement l'expulsion du locataire des lieux loués, le demandeur doit faire la preuve de sa qualité de signataire dudit contrat en tant que bailleur ou preneur ;

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier de la procédure et notamment du contrat de bail à usage d'habitation produit que ledit contrat a été signé par la Société IMMOBILIA « *agissant au nom et pour le compte du propriétaire* » et Monsieur KOUADIO N'Guessan Royaume ;

Il s'ensuit que le présent contrat ne lie que le propriétaire du bien loué, bailleur, et Monsieur KOUADIO N'Guessan Royaume, preneur ;

S'il est constant que la Société IMMOBILIA a reçu mandat de signer le contrat litigieux, il est tout de même acquis que ce mandat ne lui confère aucune qualité pour ester en justice pour le compte du mandant, le propriétaire de l'appartenant loué ;

Faute de justifier d'un mandat spécial de représentation en justice pour le compte du propriétaire du bien loué, il convient de conclure au défaut de qualité à agir de la Société IMMOBILIA, et de déclarer son action irrecevable pour ce motif ;

Sur les dépens

La Société IMMOBILIA succombant, il convient de mettre les dépens de l'instance à sa charge ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en référé et en premier ressort ;

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent, vu l'urgence ;

Déclarons irrecevable la Société IMMOBILIA en son action, pour défaut de qualité à agir ;

Mettons les dépens de l'instance à la charge de la Société IMMOBILIA.

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

ET AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER. /.

