



Octobre 2025

REGARD

Par

Bergony NANTSOP NGOUPA, Juriste droit des affaires et de l'entreprise

RÉSILIATION DE BAIL PROFESSIONNEL : SUBORDINATION DE L'EFFECTIVITÉ DE LA MISE EN DEMEURE À LA PREUVE DE SA RÉCEPTION PAR LE LOCATAIRE

République de Côte d'Ivoire, cour d'appel de commerce d'Abidjan, 5^e chambre, arrêt contradictoire numéro 0962-2023 du 12 décembre 2023





REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

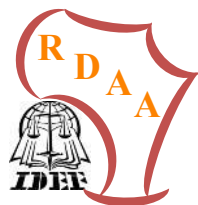
Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Octobre 2025

Sommaire

- Résumé en français et en anglais / Référence de l'article
- Article
- Annexe
- Note biographique de l'auteur



Octobre 2025

Résumé :

Dans un arrêt rendu le 12 décembre 2023 par la cour d'appel de commerce d'Abidjan, l'une des demandes qu'elle examinait et qui ne nous a pas laissés indifférents portait sur la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. En conformité avec les dispositions du droit OHADA et du droit ivoirien, la cour entendait subordonner cette résiliation à la réception effective par le locataire d'une mise en demeure. Cependant, cet arrêt met en lumière les limites du formalisme strict en matière de mise en demeure pour résiliation d'un bail professionnel. Si l'objectif est d'assurer le respect du contradictoire, l'exigence d'une réception effective crée cependant un déséquilibre au détriment des bailleurs, qui peuvent être confrontés à des locataires de mauvaise foi exploitant les contraintes procédurales pour retarder leur expulsion ou simplement pour nuire.

Mots clés : bail à usage professionnel ; action en résiliation ; réception effective de la mise en demeure.

Abstract :

In a decision delivered on December 12, 2023, the Commercial Court of Appeal of Abidjan examined, among other claims, a request for the termination of a lease and the eviction of the tenant. In line with OHADA law and Ivorian law, the court intended to make this termination subject to the tenant's effective receipt of a formal notice. However, this ruling highlights the limits of strict formalism in matters of notice for the termination of a professional lease. While the objective is to guarantee the adversarial principle, the requirement of effective receipt nevertheless creates an imbalance to the detriment of landlords, who may face bad-faith tenants exploiting procedural constraints to delay eviction or simply to cause harm.

Keywords: professional lease ; termination action ; effective receipt of formal notice.

Référence pour citer l'article :

RDAA, Regard Octobre 2025, « Résiliation de bail professionnel : subordination de l'effectivité de la mise en demeure à la preuve de sa réception par le locataire. République de Côte d'Ivoire, cour d'appel de commerce d'Abidjan, 5e chambre, arrêt contradictoire numéro 0962-2023 du 12 décembre 2023 », Bergony NANTSOP NGOUPA, in www.institut-idef.org, www.rdaa-ohada.com et www.librairienumeriqueafricaine.com



Octobre 2025

Introduction

Dans un arrêt rendu le 12 décembre 2023, la cour d'appel de commerce d'Abidjan réunie en sa 5^e chambre s'est prononcée sur le contrat de bail à usage professionnel. L'une des demandes sur lesquelles elle s'est prononcée et qui a particulièrement retenu notre attention portait sur la résiliation¹ du bail et l'expulsion du locataire², en ceci que la cour subordonne cette résiliation à la réception effective par le locataire d'une mise en demeure³.

En l'espèce, face aux défauts de paiement par son locataire, l'intimée avait engagé une action en résiliation fondée sur deux mises en demeure : l'une signifiée à la mairie, datée du 05 décembre 2022, avec une lettre recommandée adressée au locataire pour l'en informer, et l'autre, servie à parquet et datée du 12 du même mois. Sauf que, critiquant la décision du tribunal de commerce qui a jugé du bien-fondé de cette action, l'appelant fait valoir que pour statuer ainsi, le tribunal s'est fondé uniquement sur la mise en demeure du 12 décembre 2022, alors que, jusqu'à la saisine du juge des référés⁴, il n'en avait aucune

¹ La résiliation est l'acte juridique par lequel il est mis fin à un contrat passé entre les parties. En matière de bail, contrat à exécution successive comportant des prestations réciproques échelonnées dans le temps, il est aisé de comprendre la résiliation qui ne prend effet que pour l'avenir. Elle n'est donc pas rétroactive comme la résolution d'un contrat à exécution instantanée et n'entraîne pas la restitution des prestations déjà fournies par chacune des parties contractantes. Voir : P. GARBIT, « Baux commerciaux », *Droit commercial*, Lami, 2005, p.557.

² Elle y a rappelé également et utilement que le paiement du loyer par le locataire est la contrepartie de la jouissance des lieux loués. Voir : Bergony NANTSOP NGOUPA, note d'abstract « La résiliation du contrat de bail à usage professionnel et l'expulsion du locataire sont subordonnées à la réception effective par ce dernier de la mise en demeure », in www.institut-idef.org, www.jurisprudence-ohada.com et www.librairienumeriqueafricaine.com, février 2025, IDEF-OHADA-25-523, République de Côte d'Ivoire, cour d'appel de commerce d'Abidjan, 5^e chambre, arrêt contradictoire numéro 0962-2023 du 12 décembre 2023, Monsieur B.I (Commerçant exerçant sous la dénomination NOUR CONSERVATION) contre Société Civile Immobilière (SCI) LES PHENICIENS.

³ La mise en demeure est un rappel à l'ordre adressé au débiteur d'une obligation pour l'amener à prendre conscience de sa situation débitrice, et surtout de s'acquitter de son obligation. « Son essence résulte de l'application de la règle de droit selon laquelle la dette est quérable et non portable » (E. PAUL MAH, *La profession d'huissier de justice au Cameroun francophone*, L'Harmattan, 2014, p.446). Comme nous l'aborderons plus loin, elle est nécessaire et répond généralement à un formalisme.

⁴ Notons à toutes fins utiles qu'il a été admis par la cour d'appel du centre à Yaoundé que, ne viole pas le droit OHADA le juge de fond qui retient sa compétence et prononce la résiliation du bail lorsque la demande en résiliation a été précédée d'une mise en demeure préalable. Voir : I. MAHAMAT SOUMAÏNE, note d'abstract « Qualité à demander la résiliation d'un bail à usage professionnel : juridiction compétente, et conditions de la résiliation d'un bail », in www.institut-idef.org, www.jurisprudence-ohada.com et www.librairienumeriqueafricaine.com,



Octobre 2025

connaissance, ne l'ayant pas reçue personnellement. Aussi, il précise que ledit acte ayant été servi à parquet, il appartenait au bailleur de rapporter la preuve des diligences du parquet établissant que l'acte lui avait été effectivement remis ou à défaut que le parquet avait effectué des diligences à cette fin sans succès. Relativement à la mise en demeure du 05 décembre 2022, il relève en outre que sa réception effective n'est pas non plus établie puisque l'intimée ne produit pas l'accusé de réception de la lettre recommandée qui lui avait été adressée.

Dès lors, une question principale se pose à la cour : l'efficacité de la mise en demeure aux fins de résiliation du contrat de bail à usage professionnel et expulsion du locataire est-elle subordonnée à sa réception effective par ce dernier ? Cette décision pose en réalité le problème plus large de l'inefficacité du recouvrement des clients perdus de vue qui est très peu évoquée par la doctrine.

À cette question, nous nous proposons d'analyser la réponse de la cour dont nous avons déjà réalisé un premier travail de rédaction d'un résumé publié en accès libre sur internet⁵. Ainsi, dans un souci de continuité, nous estimons que si l'efficacité de la mise en demeure, conditionnée par sa réception effective, repose sur un double fondement légal (I) justifiant la décision de la cour, il convient néanmoins de souligner que cette approche législative appliquée par les juges du droit OHADA est critiquable dans sa portée (II).

I. Le double fondement légal de la subordination de la résiliation du bail à usage professionnel à la réception effective de la mise en demeure

Les juges l'ont relevé. Il s'agit des bases légales de la décision qui relèvent d'abord du droit OHADA, mais ensuite du droit interne ivoirien.

I.1. Une base légale fournie par le droit OHADA

Z. HOUMA-ARABO a relevé dans une jurisprudence camerounaise que selon l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général (AUDCG), « une résiliation peut intervenir dans deux hypothèses : sur le fondement de l'article 125 de l'AU, la non-contestation du

Janvier 2025, IDEF-OHADA-24-499, République du Cameroun, Cour d'appel du centre à Yaoundé, chambre commerciale, Arrêt N° 057/COM du 26 avril 2023, Société Ariane TV Contre Succ LANGUE TSOBGNY.

⁵ Voir : Bergony NANTSOP NGOUPA, note d'abstract « La résiliation du contrat de bail à usage professionnel et l'expulsion du locataire sont subordonnées à la réception effective par ce dernier de la mise en demeure », Op. Cit.



Octobre 2025

congé donné par le bailleur ou bien sur le fondement de l'article 133 de l'AU, le non-respect des clauses et conditions du bail⁶ »⁷. Alors que dans la première hypothèse, le bail cesse automatiquement faute de contestation du congé donné par le bailleur, ce dernier n'ayant pas à servir de mise en demeure préalable, dans la seconde hypothèse, une mise en demeure doit être obligatoirement servie au locataire à peine de nullité. C'est donc l'Acte uniforme relatif au droit commercial général qui a clairement pris le parti d'insuffler un certain formalisme à la notification de la mise en demeure en matière d'expulsion et de résiliation du bail pour non-paiement de loyer ou inexécution d'une clause⁸.

En effet, l'article 133 alinéa 2 de l'AUDCG dispose que : *« 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 »*. De même, l'article 134, alinéa 1, accentue ce formalisme en en faisant une disposition d'ordre public, c'est-à-dire qu'il devient impossible de transiger là-dessus.

De ce fait, la cour d'appel de commerce d'Abidjan avait fait une interprétation stricte dans la mesure où, il ressort de l'analyse de l'article 133 précité, qu'*« en ce qui concerne la signification de la mise en demeure, celle-ci doit être faite par acte de Commissaire de justice ou notifiée par tout moyen permettant de garantir la réception effective de la mise en demeure par la partie défaillante »*. Ainsi, lorsque la mise en demeure est faite par exploit de commissaire de justice (ou huissier de justice), elle doit être servie à la personne même du destinataire⁹ ou, selon le cas, satisfaire aux exigences des articles 251 et suivants

⁶ Voir : B. TITONAN, note d'abstract « De la nécessité d'une faute prouvée pour admettre la résiliation du contrat, l'expulsion du preneur et le paiement d'arriérés de loyer », in www.institut-idef.org, www.jurisprudence-ohada.com et www.librairienumeriqueafricaine.com, décembre 2024, IDEF-OHADA-24-503, République de Côte d'Ivoire, Cour d'appel de commerce d'Abidjan, Arrêt numéro 676/2023 du 11 juillet 2023, 5^{ème} Chambre, MONSIEUR K.A contre LA SCI VINICIA.

⁷ Z. HOUMA -ARABO, note d'abstract « Une résiliation d'un bail à usage professionnel, faute de non-contestation du congé servi dans la légalité par le bailleur, ne donne pas lieu à une mise en demeure préalable », in www.institut-idef.org, www.jurisprudence-ohada.com et www.librairienumeriqueafricaines.com, Octobre 2024, IDEF-OHADA-24-479, République du Cameroun, Cour d'Appel du Centre à Yaoundé, Chambre commerciale, Arrêt numéro 46/COM du 22 MARS 2023, ATEBA AHANDA Paul Didier Contre ABDEL KARIM Aliou

⁸ A. KENMOGNE SIMO, observations sous CCJA, arrêt n°006/2003 du 24 avril 2003, *Les grandes décisions de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA*, l'Harmattan, 2010, p.95. Voir également A. FOKO, « Bail commercial (bail à usage professionnel) », *Encyclopédie du droit OHADA*, Lami, 2011, p.428.

⁹ C'est le meilleur moyen de s'assurer de sa réception effective.



Octobre 2025

du Code ivoirien de procédure civile, commerciale et administrative qui donnent des suppléments de diligences à l'huissier de justice pour accroître les chances d'une réception effective par le locataire de l'acte de mise en demeure.

I.2. Une base légale fournie par le droit interne ivoirien

En droit ivoirien, les articles 251 et suivants du Code de procédure civile, commerciale et administrative complètent les dispositions du droit OHADA qui manquent de clarté sur la question de savoir si la signification peut être faite autrement qu'à personne. Selon les explications de l'article 251, *« si l'huissier de justice ne trouve personne au domicile de celui que l'exploit concerne ou si la personne qui s'y trouve ne peut ou ne veut recevoir l'exploit, il vérifie immédiatement l'exactitude de ce domicile. Lorsque le domicile indiqué est bien celui de l'intéressé, l'huissier mentionne dans l'exploit ses diligences et constatations, puis il remet une copie de cet exploit dans les formes visées à l'alinéa premier de l'article précédent au chef de village ou au chef de quartier, ou au concierge ou gérant d'immeuble collectif, ou à défaut à la mairie, en la personne du maire ou d'un adjoint, au conseiller municipal délégué ou au secrétaire de mairie, et dans les localités où il n'y a pas de mairie au sous-préfet ou à son secrétaire. Il avise sans délai de cette remise la partie que l'exploit concerne, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en l'informant qu'elle doit retirer la copie de l'exploit à l'adresse indiquée, dans les moindres délais »*.

L'article 252 renchérit : *« si la personne visée dans l'exploit a quitté son domicile et si son nouveau domicile ou sa résidence actuelle sont inconnus, la signification est faite au parquet du dernier domicile connu, en la personne du procureur de la République ou de son substitut, lequel visera l'original et fera rechercher le destinataire aux fins de remise de l'acte, s'il le retrouve »*.

Il résulte de l'analyse combinée de ces dispositions, comme l'avait précisé la cour, que la signification d'un exploit à une personne physique doit en principe être faite à sa personne ou à son domicile. Si ledit domicile est connu mais que l'huissier n'y trouve personne à qui remettre l'exploit, il doit s'adresser aux autorités communales et aviser l'intéressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Mais si le domicile est inconnu, la signification est effectuée au parquet du dernier domicile connu¹⁰, en la personne du Procureur de la République, qui doit entreprendre des diligences pour remettre effectivement l'acte au destinataire, en l'occurrence le locataire, s'il le trouve.

¹⁰ Ce moyen de signification est plus pratique quand le destinataire est domicilié à l'étranger. Voir CCJA, 1^{ère} chambre, arrêt n°14 du 29 juin 2006, Société EQUIPAGRO Côte d'Ivoire contre B.K., *Le juris-OHADA*, n°4/2006, p.19.



Octobre 2025

De ce qui précède, il n'est donc pas surprenant que l'arrêt de la cour d'appel de commerce d'Abidjan ait infirmé le jugement attaqué sur ce point et déclaré l'action en résiliation et en expulsion du locataire intentée par l'intimée mal fondée. Une autre conséquence logique de ce raisonnement est que le délai d'un mois imparti au locataire pour exécuter ses obligations ne courait qu'à compter de la réception effective de l'exploit de mise en demeure. Par conséquent, le délai d'un mois accordé à l'appelant dans la mise en demeure signifiée au parquet le 12 décembre 2022, sur lequel le tribunal s'était fondé pour rendre sa décision, ne pouvait pas courir, rendant ainsi tout paiement du loyer effectué après ce délai libératoire.

Toutefois, en regardant la question sous un angle autre que celui de la bonne application des textes, ne conviendrait-il pas de voir, dans sa portée, que cette solution est critiquable ? D'autant plus que le législateur OHADA et le législateur ivoirien semblent soutenir cette solution tout en restant, de façon flagrante, incomplets dans leurs dispositions. On le sait par cet arrêt, et comme l'a relevé le Professeur A. KENMOGNE SIMO, « *le silence (ou le défaut de clarté) de l'Acte uniforme sur la question oblige à recourir au droit commun* »¹¹. Et en droit commun ivoirien, le législateur reconnaît qu'il est possible que les personnes chargées de mettre en demeure puissent se trouver dans l'impossibilité de remettre effectivement la mise en demeure au destinataire, ou que l'avis de réception envoyé reste lettre morte, mais il préfère se contenter de le reconnaître. L'article 252 du Code de procédure civile, commerciale et administrative dispose clairement que le procureur de la République ou son substitut « *fera rechercher le destinataire aux fins de remise de l'acte, s'il le retrouve* ». Cela pousse à se demander ce qu'il adviendrait s'il ne le retrouve pas ?

II. La portée critiquable de la subordination de la résiliation du bail à usage professionnel à la réception effective de la mise en demeure

Faudrait-il continuer de voir la mise en demeure comme condition sine qua non à laquelle la résiliation judiciaire du bail à usage professionnel ne peut avoir lieu sur le fondement du non-respect par l'une des parties de ses obligations ? Peut-être que le souci de garantir le caractère contradictoire des procédures judiciaires le justifie bien. Mais alors, faudrait-il toujours que le succès de l'action soit conditionné par la réception effective de la mise en demeure ? Là est tout notre problème et il nous semble que tant les réponses légales que la tendance jurisprudentielle actuelle des juridictions du droit OHADA sont à revoir car elles portent un coup dur et d'une moindre nécessité sur « l'effet énergique » que l'on reconnaît souvent aux procédures commerciales. De même, cette posture

¹¹ A. KENMOGNE SIMO, observations sous CCJA, arrêt n°006/2003 du 24 avril 2003, *Les grandes décisions de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA*, l'Harmattan, 2010, p.95.



Octobre 2025

législative pourrait justifier une montée en puissance de la mauvaise foi des locataires au grand dam des bailleurs.

II.1. La réduction de la vigueur reconnue aux procédures commerciales

Le principe de la force obligatoire du contrat veut que son inexécution entraîne normalement une sanction, sauf en cas de force majeure. Comme l'affirment F. TERRÉ, Ph. SIMLER et Y. LEQUETTE, « *le créancier est généralement tenu, s'il veut obtenir satisfaction de quelque manière que ce soit, de procéder à la mise en demeure du débiteur* »¹². Ce principe bien connu en droit civil prévaut aussi en droit OHADA, notamment en matière de résiliation du bail comme abordée ci-dessus. Toutefois, il doit être nuancé car, en exigeant une preuve stricte de la réception effective de la mise en demeure, cette jurisprudence OHADA introduit une lourdeur procédurale qui affaiblit la réactivité des procédures commerciales.

Ainsi, sachant que « *les raisons d'être de la mise en demeure indiquent que le principe énoncé n'affecte pas l'ordre public* »¹³, plusieurs exceptions devraient être admises à cette exigence. Par exemple, les parties au contrat pourraient convenir d'un autre mode de notification, ou encore la mise en demeure pourrait être considérée comme valable dès lors que des diligences raisonnables ont été accomplies. Dans ce sens, la législation interne burkinabè marque un certain pas d'avance sur les deux autres législations analysées ci-dessus lorsqu'elle indique, au-delà des recherches par le procureur du destinataire d'un acte d'huissier, que « *si l'intéressé n'est pas retrouvé, ou s'il n'est pas établi que le destinataire a été effectivement avisé, le juge peut prescrire d'office toutes diligences complémentaires sauf à ordonner les mesures provisoires ou conservatoires nécessaires à la sauvegarde des droits du demandeur* »¹⁴. Dans le même sens, dans une affaire non loin de la résiliation de bail, une mise en demeure de payer restée sans réponse a fondé le juge à constater le caractère exigible de la créance litigieuse du bailleur¹⁵. En effet, la rigidité actuelle ignore un peu la spécificité du droit commercial, où l'urgence et l'efficacité des procédures

¹² F. TERRÉ, Ph. SIMLER et Y. LEQUETTE, *Droit civil : Les obligations*, Dalloz, 8^e éd., 2002, p.538. Voir également : G. LAMBERT, *La mise en demeure dans les sanctions de l'inexécution contractuelle*, Mémoire de master, Université catholique de Louvain, 2016.

¹³ Ibid., p.1017.

¹⁴ Article 93 de la Loi 22-99 AN du 18 mai 1999 portant code de procédure civile.

¹⁵ Cour d'appel de Ouagadougou, Chambre commerciale, arrêt n° 041-99 du 19 juin 2009, KABRE Boureima-Geoges contre Société de Gestion du Patrimoine Ferroviaire du Burkina (SOPAFER-B). Voir Ohadata J-10-217.



Octobre 2025

doivent primer. Il se trouve cependant, rappelons-le encore, qu'une des manifestations de cette rigueur excessive est la règle selon laquelle la mise en demeure en droit OHADA doit impérativement être notifiée par un moyen, quelconque soit-il, permettant d'établir sa réception effective. Or, en matière commerciale, une simple lettre recommandée avec accusé de réception suffirait, en principe, à prouver que le débiteur a été informé de son obligation¹⁶.

Abordant le droit belge, R. CHABOT a pu remarquer que plusieurs législations spéciales protègent la partie faible au moyen du formalisme, mais la mise en demeure étant un acte juridique, en principe elle ne peut être prouvée en droit civil que par écrit. Mais dès lors qu'il est admis, à tout le moins en matière commerciale, qu'une mise en demeure puisse prendre la forme verbale, poursuit-il, « *il est opportun de se ménager une preuve en cas de contestation* »¹⁷. Sans vouloir proposer cette solution très souple, à notre avis, le formalisme du droit OHADA qui ralentit inutilement les procédures, affaiblit la sécurité des relations contractuelles, et même, favorise un comportement irresponsable des locataires, doit trouver un équilibre.

II.2. L'encouragement de la mauvaise foi des locataires

L'exigence d'une réception effective de la mise en demeure ouvre la porte à des abus de la part des locataires de mauvaise foi. Il faut le reconnaître, le formalisme des actes de procédure ne vise pas seulement la protection du défendeur : si seule la signification à personne avait été retenue, il y aurait lieu de craindre pour le refus du défendeur de collaborer au procès ou par sa fuite¹⁸. C'est une raison valable qui justifie la mise en place par les législations d'autres moyens de mettre en demeure. Cependant, malgré l'effort de jugulation de ce problème, avec cet arrêt, on se retrouve dans une situation de statu quo. C'est comme si l'on imposait au bailleur d'être non seulement diligent dans ses démarches, mais aussi de veiller à la coopération d'un locataire avec lequel il n'entretient plus de bonnes relations contractuelles.

En effet, les locataires peuvent volontairement éviter de recevoir l'acte en ne retirant pas les courriers recommandés ou en se rendant injoignables. Cette situation crée

¹⁶ G. RIPERT et R. ROBLOT, *Traité de droit commercial*, LGDJ, Tome I, 14^e éd., p.241, citant : RIPERT et BOULANGER, *Droit civil*, II, n°1489.

¹⁷ R. CHABOT, *La mise en demeure*, Travail de fin d'étude, Master, Liège université, Droit, science politique et criminologie, 2017-2018, p.12.

¹⁸ A. KENMOGNE SIMO, observations sous CCJA, arrêt n°006/2003 du 24 avril 2003, *Les grandes décisions de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA*, l'Harmattan, 2010, p.96.



Octobre 2025

une asymétrie préjudiciable pour les bailleurs, face à des locataires qui, bien que débiteurs de loyers impayés, peuvent se soustraire à la procédure de résiliation en exploitant les failles du système qui impose déjà d'autres conditions, tant de validité de la mise en demeure que de recevabilité de l'action en justice¹⁹.

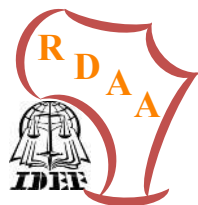
Le droit OHADA, en imposant cette contrainte, ne prend pas en compte les réalités pratiques, où il peut être impossible de prouver la réception effective d'un acte malgré toutes les diligences effectuées. Une approche plus pragmatique aurait consisté à établir une présomption de réception dès lors que la mise en demeure a été notifiée conformément aux voies légales, à charge pour le locataire de démontrer qu'il était objectivement dans l'impossibilité de la recevoir. Il faudrait bien envisager des mesures de protection ou de préservation des droits du créancier bailleur lorsque le locataire chercherait à se soustraire aux voies et moyens offerts par la loi en se plaçant volontairement en dehors de la portée de ces voies et moyens.

Le formalisme excessif nuit ainsi à l'efficacité de la justice et peut favoriser des comportements dilatoires, ralentissant inutilement le processus de résiliation. Il serait plus opportun de rééquilibrer cette exigence en tenant compte des diligences accomplies par le bailleur plutôt que d'imposer une preuve absolue de réception, qui peut s'avérer impossible à rapporter dans la pratique.

Annexe

[République de Côte d'Ivoire, cour d'appel de commerce d'Abidjan, 5^e chambre, arrêt contradictoire numéro 0962-2023 du 12 décembre 2023](#)

¹⁹ Voir : T.-R KENNANG GUEFACK, *La mise en demeure en matière de résiliation du bail à usage professionnel*, Mémoire de master, Université de Dschang, 2016.



Octobre 2025

Note biographique de l'auteur



Bergony NANTSOP NGOUPA

Bergony NANTSOP NGOUPA est juriste d'affaires. Il est Doctorant en Droit à l'Université de Yaoundé 2, avec une spécialisation de recherches en Droit comptable et financier. Après son baccalauréat en comptabilité et gestion, il a suivi simultanément son parcours de licence en droit privé et une formation qui lui a valu un certificat d'aptitude pédagogique d'instituteurs de l'enseignement technique en comptabilité et gestion. Il intègre, en janvier 2024, l'équipe des rédacteurs d'abstracts des décisions de justice de l'IDEE (CollecteJPOHADA). www.institut-idef.org, www.jurisprudence-ohada.com et www.librairienumeriqueafricaine.com



REVUE DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE (RDAA)

Editée par

L'Institut du droit d'expression et d'inspiration françaises

Octobre 2025

***Les articles de la Revue du Droit des Affaires en Afrique
sont publiés sur les sites ci-après :***

[IDEF - La RDAA \(institut-idef.org\)](http://institut-idef.org)

[RDAA-OHADA](#)

Et sur le site partenaire

[NENA – Nouvelles Editions Numériques Africaines \(nena-sen.com\)](http://nena-sen.com)