

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION  
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES  
(OHADA)**

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE  
ET D'ARBITRAGE  
(CCJA)**  
-----

**Première Chambre**  
-----

**Audience publique du 21 avril 2016**

**Pourvoi : n°160/2012/PC du 13/11/2012**

**Affaire : Monsieur DALQUIER Maurice**

**Madame OUDART épouse DALQUIER Chantal Juliette**  
(Conseils : SCPA ESSI-KOUASSI-ESSI, Avocats à la Cour)

Contre

**Monsieur Koudou DAGO**

(Conseil : Maître DAGO Alain Sem Hacagui, Avocat à la Cour)

**ARRET N° 056/2016 du 21 avril 2016**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première Chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 21 avril 2016 où étaient présents :

Messieurs Marcel SEREKOISSE-SAMBA, Président  
Mamadou DEME, Juge  
Vincent Diéhi KOUA, Juge  
César Apollinaire ONDO MVE, Juge  
Robert SAFARI ZIHALIRWA, Juge, rapporteur

et Maître MONBLE Jean-Bosco Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 13 novembre 2012 sous le n° 160/2012/PC et formé par la Société Civile Professionnelle d'Avocats (SCPA) ESSIS – KOUASSI – ESSIS, agissant au nom et pour le compte de Monsieur DALQUIER Maurice et Madame OUDART épouse DALQUIER Chantal Paule, tous deux demeurant à Abidjan, rue du canal, zone

4, 18 BP Abidjan 18, mais ayant élu domicile pour les présentes et leurs suites en l'étude de la SCPA susvisée, sise à Abidjan Cocody les II Plateaux, rue des jardins, Sainte Cécile, 16 BP 610 Abidjan 16, dans la cause les opposant à Monsieur KOUDOU DAGO, Directeur de société, domicilié à Abidjan Cocody les II Plateaux, rue des jardins, 10 BP 1262 Abidjan 10, ayant pour conseil Maître DAGO Alain Sem Hacagui, Avocat près la Cour d'appel d'Abidjan demeurant à Cocody 198 Logements, Bâtiment K1, 3<sup>ème</sup> étage,

en cassation de l'Arrêt civil n°1011 rendu le 27 juillet 2012 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Par ces motifs,

**En la forme :**

Déclare les époux DALQUIER et Monsieur KOUDOU DAGO recevables en leurs appels relevés de l'ordonnance n°1187 rendu le 13 mars 2012 par la juridiction présidentielle du Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau.

**Au fond**

Les y dit partiellement fondés ;

Réformant l'ordonnance querellée ;

Dit n'y avoir lieu à homologuer le rapport d'expertise du 29 décembre 2001 ;

Fixe le nouveau loyer à 5.000.000 de Francs CFA par mois et la durée du contrat à 4 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;

Confirme l'ordonnance pour le surplus ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront supportés à concurrence de la moitié par chacune des parties» ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Robert SAFARI ZIHALIRWA, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13 et 14 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique ;

Vu le Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure que par acte notarié en date du 02 décembre 1999, les époux DALQUIER ont pris à bail pour usage commercial, un terrain sur lequel était bâti une villa comprenant cinq pièces et un entrepôt de 45m<sup>2</sup> sise en zone 4C dans la commune de Marcory, à Abidjan, appartenant à Monsieur KOUDOU DAGO, en vue d'y édifier un groupe scolaire pour une durée de onze ans, les constructions nouvelles devant

revenir de plein droit et sans indemnité au bailleur en fin de bail ; que le loyer mensuel initialement fixé à 500 000 FCFA a été ramené par les parties au prix de 1.500.000 FCFA par avenant du 02 décembre 1999, mention faite qu'il serait révisable tous les trois ans, et qu'il serait rehaussé à 2.500.000 FCFA à partir de janvier 2003 ; que le bail arrivant à échéance le 31 décembre 2011, les parties ont amorcé des pourparlers de renouvellement dès le mois d'août 2011 mais n'ont pu parvenir à un accord notamment en raison du projet de bail présenté par le bailleur KOUDOU DAGO comportant une clause de non renouvellement ; que les époux DALQUIER ont alors fait établir une expertise immobilière et ont saisi le Tribunal de Première Instance d'Abidjan plateau en fixation du loyer ; que par ordonnance n°1187 du 13 mars 2012, la juridiction présidentielle dudit Tribunal a déclaré nulle la clause de non renouvellement, homologué le rapport d'expertise, fixé le loyer à 4.500.000 FCFA pour une durée de six ans et prononcé l'exécution provisoire ; que sur les appels relevés par exploits des 20 et 26 avril 2012 de l'ordonnance n°1187 sus-énoncée, par les époux DALQUIER et Monsieur KOUDOU DAGO, la Cour d'appel d'Abidjan-Plateau a rendu le 27 juillet 2012, l'arrêt dont le pourvoi ;

#### **Sur la recevabilité du pourvoi**

Vu les articles 28-1, 25-2 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu que Monsieur DALQUIER Maurice et Madame OUDART épouse DALQUIER Chantal Juliette Paule ont, par le truchement de leur conseil, formé un pourvoi en cassation le 13 novembre 2013 contre l'Arrêt n°1011 rendu le 27 juillet 2012 par la Cour d'Appel d'Abidjan ;

Attendu que le défendeur KOUDOU DAGO a, dans son mémoire en réponse en date du 25 février 2013, conclu à l'irrecevabilité du pourvoi pour violation des dispositions combinées des articles 28.1 et 25-2 du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA en ce que le recours, formé le 13 novembre 2012 contre l'arrêt rendu le 27 juillet 2012 et signifié suivant exploit d'huissier de justice le 12 septembre 2012, est intervenu hors délai car, selon lui, aux termes de l'article 28.1 du Règlement de procédure de la Cour de céans, le délai du recours devant la CCJA est de deux mois et que ce délai exprimé en mois expirait, en application de l'article 25.2 du même Règlement de procédure, le jour de l'acte, soit le 12 septembre 2012 ;

Attendu que dans leur mémoire en réplique reçu au greffe de la Cour de céans le 02 avril 2013, les époux DALQUIER ont conclu à la recevabilité de leur recours au motif qu'il est intervenu dans le délai imparti par les dispositions du Règlement de procédure susvisées ;

Attendu que contrairement aux allégations du défendeur au pourvoi, le point de départ du délai de deux mois prévu à l'article 28 du Règlement de

procédure est le lendemain de la signification au regard de l'article 25.1 du même Règlement de procédure ;

Attendu que l'arrêt objet du pourvoi a été signifié aux époux DALQUIER par exploit du 12 septembre 2012 ; qu'en application des textes précité, le délai du pourvoi a commencé à courir le 13 septembre 2012, pour expirer le 13 novembre 2012 ; que par conséquent, le recours en cassation exercé par ces derniers enregistré au greffe de la Cour de céans le 13 novembre 2012 a été fait dans le délai ; qu'il s'ensuit que cette exception d'irrecevabilité soulevée par Monsieur KOUDOU DAGO n'est pas fondée et doit être rejetée ;

### **Sur le moyen unique de cassation tiré de la violation de la loi**

Vu l'article 117 de l'Acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation de l'article 117 de l'Acte uniforme susvisé en ce que la Cour d'appel s'est contenté de retenir comme montant du nouveau loyer une moyenne arithmétique tirée de deux chiffres supposés émaner des rapports d'expertise non homologués alors, selon le moyen, que pour fixer le montant du nouveau loyer, l'article susvisé impose à la juridiction compétente de tenir compte de la situation des locaux, de leurs superficies, de leur état de vétusté, ainsi que du prix des loyers commerciaux pratiqué dans le voisinage pour des locaux similaires ; qu'au regard de l'obligation ainsi faite à la juridiction compétente de déterminer la valeur locative par référence à des indices objectifs nécessitant l'intervention d'un homme de l'art, la Cour d'appel n'avait d'autre choix que d'ordonner une expertise judiciaire pour aboutir à une valeur locative conforme audit article, et qu'en ne procédant pas de la sorte, elle a violé la disposition visée au moyen ;

Mais attendu, d'une part, que l'article 117 de l'Acte uniforme susvisé accorde un pouvoir discrétionnaire au juge dans la fixation du nouveau montant de loyer et qu'ainsi, il ne peut lui opposer le défaut de désignation d'un expert pour ce faire car, même fixé à dire d'expert, le montant du nouveau loyer peut être modifié par le Juge en vertu du pouvoir souverain de fixation de loyer que lui reconnaît cette disposition, d'autre part, qu'en retenant pour fixer le montant du nouveau loyer, des éléments puisés de deux rapports d'expertise non homologués mais qui doivent être considérés comme pièces acquises aux débats puisque versés au dossier de la procédure par les deux parties, lesquelles pièces contiennent par ailleurs des indications précises sur la situation des locaux, leurs superficies, et leurs états de vétustés auxquelles la Cour d'appel a nécessairement eu égard, celle-ci n'a en rien violé l'article 117 précité ; que le moyen n'étant pas fondé, il y a lieu de le rejeter ;

Attendu que les époux DALQUIER ayant succombé, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par Monsieur DALQUIER Maurice et Madame OUDART épouse DALQUIER Chantal Juliette Paule, contre l'arrêt civil contradictoire n°1011 rendu le 27 juillet 2012 par la Cour d'appel d'Abidjan ;

Les condamne aux dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus et ont signé :

**Le Greffier**

**Le Président**