

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

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

**Deuxième chambre**  
.....

**Audience publique du 02 février 2012**

**Pourvoi : n°084/2007/ PC du 19 septembre 2007**

**Affaire : Société Civile Immobilière Lumière (SCI Lumière)**

(Conseils : - Maître BOA Olivier Thierry, Avocat à la Cour  
- Maître DIARRASSOUBA Mamadou Lamine, Avocat à la Cour)

**contre**

**Société Inter Progress Marketing dite IPM**

(Conseils : - Maître BLEOUE Aka Blaise, Avocat à la Cour  
- Maître SYLLA Abd-El-Kader, Avocat à la Cour)

**ARRET N°005/2012 du 02 février 2012**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 02 février 2012 où étaient présents :

Messieurs : Maïnassara MAIDAGI,	Président
Namuano Francisco DIAS GOMES,	Juge
Madame Flora DALMEIDA MELE,	Juge, rapporteur
et Maître ASSIEHUE Acka,	Greffier ;

Sur le renvoi en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique devant la Cour de céans de l'affaire Société Civile Immobilière Lumière dite SCI Lumière contre la Société Inter Progress Marketing dite IPM, par Arrêt n° 263/07 rendu le 03 mai 2007 par la Cour Suprême de la Côte d'Ivoire, Chambre Judiciaire, saisie d'un pourvoi initié le 04 octobre 2006 par Maître BOA Olivier Thierry, Avocat près la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant immeuble JECEDA, entrée A, 1<sup>er</sup> étage, 01 BP

5464 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière Lumière, aux poursuites et diligences de son Administrateur Monsieur Roger ANKRI, demeurant en cette qualité au siège social sis 01 BP 5464 Abidjan 01, dans la cause l'opposant à la Société Inter Progress Marketing dite IPM, représentée par son Directeur général YAO Saint Thierry, demeurant à Abidjan Bietry, ayant pour conseils Maître BLEOUE Aka Blaise, Avocat à la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant, 06 BP 1789 Abidjan 06 et Maître SYLLA Abd-El-Kader, Avocat à la Cour, 5, boulevard des Avodirés (Indénié), 04 BP 2055 Abidjan 04, renvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 19 septembre 2007 sous le n°084/2007/ PC,

en cassation de l'Arrêt n°415 rendu le 07 avril 2006 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Par ces motifs,

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile, commerciale administrative et en dernier ressort ;

Déclare recevable les appels principal et incident respectivement de la Société IPM et de la SCI Lumière ;

Au fond

Rejette la forclusion des conclusions du 10 novembre 2005 soulevée par la SCI Lumière ;

Annule le jugement entrepris ;

Evoquant

Déboute la SCI Lumière de sa demande en résiliation du bail et d'expulsion de la société IPM ;

Condamne la Société IPM à payer à la SCI Lumière, la somme de 17 100 000 FCFA à titre d'arriérés de loyers impayés;

Déboute la SCI Lumière de sa demande en paiement de dommages intérêts ;

Ordonne le renouvellement du bail de la Société IPM sur une période de 3 ans à compter de cette présente décision ;

La déboute de sa demande en révision de loyer ;

Condamne la SCI Lumière à payer à la Société IPM la somme de 8 160 000 FCFA à titre de remboursement des frais de gardiennage ;

Dit que par le biais de la compensation, la Société IPM devra payer à la SCI Lumière la somme de 8 940 000 FCFA ;

Condamne la SCI Lumière et la Société IPM aux dépens chacune pour moitié.»

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les cinq moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Madame Flora DALMEIDA MELE, 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 la SCI Lumière a consenti, le premier octobre 2001, à la société Inter Progress Marketing dite IPM, un bail à usage commercial renouvelable par tacite reconduction moyennant un loyer mensuel de 760 000 francs CFA dont 160 000 francs de charges ; que prétextant n'avoir reçu de réponse positive à sa demande de révision de bail dont elle désire voir la durée portée à trois ans, la société IPM a unilatéralement décidé de cesser de payer les loyers ; que conformément à l'article 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, la SCI Lumière a, par exploit d'huissier du 18 mai 2005, servi un commandement mettant en demeure la société IPM à payer les arriérés de loyers ; que face au refus de paiement de celle-ci, la SCI Lumière a, par exploit du 22 juin 2005, fait servir assignation en résiliation de bail, en expulsion et en paiement d'arriérés de loyers d'un montant de 10 260 000 francs CFA devant le tribunal de première instance d'Abidjan Plateau ; que par jugement du 25 juillet 2005, le tribunal prononçait la résiliation du bail, ordonnait l'expulsion de la Société IPM SARL et la condamnait au paiement de la somme de 10 260 000 F CFA à titre d'arriérés de loyers ; que sur appel de la société IPM, la 3<sup>ème</sup> chambre B de la Cour d'appel d'Abidjan rendait le 7 avril 2006 l' Arrêt n°415 dont pourvoi ;

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

Attendu que la société IPM soulève in limine litis l'irrecevabilité du pourvoi devant la Cour Suprême de Côte d'Ivoire pour inobservation des dispositions des articles 208, alinéa 2, 209, 210 et 212 nouveaux du code ivoirien de procédure civile, commerciale et administrative lesquelles précisent les formes et délais d'exercice du pourvoi en cassation devant la Cour suprême ;

Mais attendu que l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique dispose que : « les pourvois en cassation prévus à l'article 4 sont portés devant la Cour commune de justice et d'arbitrage, soit directement par l'une des parties à l'instance, soit sur renvoi d'une juridiction nationale statuant en cassation saisie d'une affaire soulevant des questions relatives à l'application des Actes uniformes » ; que dans le cas d'espèce, la saisine de la Cour de céans s'est opérée par l'arrêt de renvoi n° 263/07 du 03 mai 2007 de la Cour suprême de Côte d'Ivoire dont le dispositif est le suivant : « Par ces motifs, se dessaisit du dossier de la procédure de pourvoi en cassation ; renvoie la cause et les parties devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA compétente ; dit que l'ensemble du dossier ainsi qu'une copie du présent arrêt de renvoi seront transmis à ladite cour ; laisse les dépens à la charge du Trésor Public » ; que dès lors, l'irrecevabilité tirée de la violation de certaines dispositions du code ivoirien de procédure civile, commerciale et administrative dont se prévaut la défenderesse ne peut être accueillie ;

### **Sur le premier moyen**

Vu l'article 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général

Attendu que la SCI lumière fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général en ce que, pour la débouter de sa demande en résiliation du bail la liant à la société IPM, la Cour d'appel a retenu, d'une part, le paiement régulier des loyers par la société IPM et, d'autre part, le défaut de réponse du bailleur à la demande de révision du contrat de bail formulée par la société IPM alors, selon le moyen, que le non paiement de loyers ou l'inexécution d'une clause du bail permet au bailleur de demander à la juridiction compétente, après une mise en demeure par acte extrajudiciaire, la résiliation du bail et l'expulsion du preneur ;

Attendu, selon l'article 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, que : « le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail.

A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur peut demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie.... » ; qu'en motivant en substance sa décision en ces termes : « qu'en l'espèce, la société IPM a fait une rétention des loyers depuis le premier trimestre de l'année 2004 pour demander au bailleur la révision du contrat de bail telle que prévue par les clauses particulières du contrat de bail », la Cour d'appel a reconnu que le preneur s'est délibérément soustrait de ses obligations en n'honorant pas ses loyers dont il conditionne le règlement à la « révision de contrat de bail », laquelle demande de révision est présentée non par acte extrajudiciaire comme l'exige l'article 92 de l'Acte uniforme mais par courrier du 28 juin 2002 ; qu'en outre, la résiliation étant subordonnée à l'observation de certaines formalités et le bailleur ayant pris le soin de servir à la société IPM, le 18 mai 2005, un commandement reproduisant intégralement l'article 101 de l'Acte uniforme susvisé d'avoir à payer le montant des loyers échus d'un montant de 10 260 000 francs dans un délai d'un mois préalablement à l'assignation en résiliation en date du 22 juin 2005, la Cour d'appel qui n'a pas prononcé la résiliation du bail a méconnu les exigences de l'article susvisé ; qu'il échet en conséquence de casser l'arrêt attaqué, d'évoquer et statuer sur le fond sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens ;

## **SUR L'EVOCATION**

Attendu que par acte d'huissier du 29 juillet 2005, la société Inter Progress Marketing dite IPM a relevé appel du Jugement civil n°1917 rendu le 25 juillet 2005 par le Tribunal de première instance d'Abidjan qui l'a condamnée à payer à la SCI Lumière la somme de 10 260 000 FCFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés , a prononcé la résiliation du bail liant les parties et ordonné son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens et de tous occupants de son chef ;

Qu'au soutien de son appel, la société IPM demande à la Cour d'infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuer à nouveau, de dire que

le juge a omis de se prononcer sur sa demande reconventionnelle portant sur la révision des loyers et sur la contestation de ceux-ci ;

Qu'elle expose que d'accord parties, le contrat de bail les liant devait se renouveler annuellement par tacite reconduction sauf préavis à l'autre au moins trois mois avant l'expiration du terme ; que désirant modifier les clauses du contrat, elle a adressé à la SCI Lumière, bailleuse, un courrier en date du 28 juin 2002 pour lui faire part de quelques désagréments par elle subis et solliciter la révision de certaines clauses du contrat notamment la durée du bail à porter à 3, 6 ou 9 ans ; que par courrier du 08 octobre 2002, elle a de nouveau sollicité le renouvellement du contrat de bail pour une durée de trois ans à compter du terme de celui en cours ; que prétextant du non paiement des loyers au début du trimestre, la SCI lumière l'a sommée de quitter les lieux dans les trois mois ; que par deux exploits, elle a protesté contre le préavis de rupture et transmis deux chèques d'un montant de 2 280 000 francs chacun représentant le règlement du 4<sup>ème</sup> trimestre 2002 et 1<sup>er</sup> trimestre 2003 ; que malgré ses multiples demandes sur la modification du contrat notamment sur la durée du bail, la SCI Lumière s'est obstinée à reconduire le contrat sur une année ; en outre elle lui a adressé le 23 mars 2004 un commandement de payer les loyers du premier trimestre 2004 échus et ceux du deuxième trimestre 2004 à échoir ; que bien qu'ayant rapporté la preuve des paiements des loyers qui lui sont réclamés, le tribunal a fait droit à la demande de la SCI Lumière ;

Attendu que la SCI Lumière, intimée, demande à la Cour de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et de débouter la société IPM de sa demande en modification, sur le fondement de l'ancienne loi, à 3, 6, 9 années consécutives de la durée du contrat du premier octobre 2001 qui était fixée à un an renouvelable ; qu'il excipe que la société IPM est redevable de loyers échus ; que ses prétentions sur les désagréments doivent être rejetées pour n'être pas une faute qui pourrait lui être imputable s'agissant d'un problème général de quartier ; que l'étanchéité a été réglée depuis l'installation de IPM dans les locaux ; qu'elle fait observer qu'elle a conclu un contrat de gardiennage avec plusieurs sociétés dont la dernière est la société OMEIFRA qui assure la sécurité de tous les locaux ; qu'elle formule un appel incident et sollicite la condamnation de la société IPM au paiement de la somme de 5 000 000 francs à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Attendu que dans ses conclusions du 10 novembre 2005, la société IPM réplique avoir respecté les clauses du contrat du premier octobre 2001 qu'il a

dénoncé dans la période des trois mois de préavis prévus dans le contrat en adressant à la SCI Lumière un courrier du 28 juin 2002 dans lequel elle demandait la révision du contrat d'une part sur la durée à porter à 3, 6 voire 9 années consécutives pour tenir compte des investissements à réaliser pour ses activités et, d'autre part, sur les taxes et les frais de gardiennage fixés à 160 000 francs par mois qui paraissent excessifs car ne bénéficiant pas de ces services ; qu'en conséquence, elle demande à la Cour de rejeter la demande en paiement de dommages-intérêts formulée par la SCI Lumière comme non fondée ;

Attendu que la SCI Lumière soulève, dans ses conclusions en réplique du 16 novembre 2005, l'irrecevabilité, pour forclusion, des conclusions de la société IPM en date du 10 novembre 2005 et déposées au dossier de la Cour à l'audience du 14 novembre 2005 pour violation de l'article 166 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, commerciale et administrative selon lequel les parties doivent, dans un délai de deux mois à compter de la signification de l'appel, faire parvenir au greffe de la Cour les conclusions dont elles entendent se servir en appel ;

Attendu que la société IPM soutient dans ses "répliques" du 16 décembre 2005, n'avoir pas violé l'article suscitée et que les conclusions incriminées sont des conclusions en réplique aux écritures en réplique de la SCI Lumière ;

### **Sur l'infirmité du jugement**

Attendu que la société IPM demande à la Cour d'infirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris et de statuer à nouveau alléguant que les premiers juges n'ont pas statué sur sa demande reconventionnelle relative à la révision du bail et des loyers ;

Attendu qu'il ressort des conclusions de la société IPM en date du 14 juillet 2005 qu'elle a formé des demandes reconventionnelles aux fins de révision tant du loyer que du bail ainsi que de certaines dispositions du contrat de bail conclu en octobre 2001 ; que cependant il résulte des énonciations du jugement entrepris que les juges n'ont pas statué sur ces chefs de demande ; qu'il échet de reformer ledit jugement ;

### **Sur la demande de résiliation du contrat de bail et la demande en expulsion**

Attendu que la SCI Lumière a sollicité la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la société IPM pour non paiement des loyers ;

Attendu que la société IPM rétorque qu'elle a régulièrement payé ses loyers mais reconnaît avoir fait une rétention sur les loyers depuis le premier trimestre de l'année 2004 pour contraindre le bailleur à faire droit à sa demande de révision du bail ;

Attendu qu'aux termes de l'article 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général « le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail.

A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur peut demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie... »

Attendu que le défaut de réponse de la SCI Lumière sur une « demande de révision de contrat de bail » n'exonère pas la société IPM du paiement des loyers ; qu'en refusant délibérément d'honorer ses engagements en pratiquant unilatéralement une rétention sur les loyers sous le prétexte que le bailleur n'a pas donné une réponse à sa demande « de révision de contrat de bail », la société IPM a violé les dispositions sus énoncées de l'article 101, alinéa premier, de l'Acte uniforme sus indiqué ; qu'en outre la SCI Lumière a, par acte extrajudiciaire du 18 mai 2005 reproduisant les termes de l'article 101 de l'Acte uniforme sus cité, servi un « commandement à la société IPM d'avoir à payer le montant des loyers échus d'un montant de 10 260 000 FCFA dans un délai d'un (01) mois » préalablement à l'assignation en résiliation de bail et en paiement de loyers délivrée le 22 juin 2005 ; que les formalités aux fins de résiliation d'un bail prescrites par l'article 101 de l'Acte uniforme ayant été observées à savoir la mise en demeure préalable à la saisine de toute juridiction, la demande de résiliation du bail commercial avec expulsion est fondée et qu'il y a lieu d'y faire droit ;

### **Sur le paiement des arriérés de loyers**

Attendu que la SCI Lumière a sollicité dans son mémoire en cassation devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage la condamnation de la société

IPM au paiement de la somme de 26 980 000 francs CFA représentant les arriérés de loyers échus réajustés au 30 avril 2007 ;

Attendu que la société IPM qui conteste le montant des arriérés n'a versé aux débats aucune pièce rapportant la preuve contraire ; qu'en outre, elle n'a pas daigné conclure sur le montant réajusté ;

Attendu qu'aux termes de l'article 101, alinéa 1<sup>er</sup> de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général, «le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail» ; que la société IPM reconnaît avoir fait une rétention des loyers pour obtenir de la SCI Lumière une réponse à sa demande de révision du contrat ; qu'elle a par ailleurs réglé partiellement les loyers en cours d'instance et reste redevable envers la SCI Lumière de loyers échus ; qu'il y a lieu de faire droit à la demande de SCI Lumière ;

### **Sur la demande reconventionnelle de la société IPM relative à la révision du loyer et de la durée du contrat**

Attendu que la résiliation du bail étant acquise à la SCI Lumière, la demande reconventionnelle de la société IPM portant sur la révision des loyers et la durée du contrat ne se justifie plus ; qu'il y a lieu de la rejeter ;

### **Sur le remboursement des frais de gardiennage**

Attendu que la société IPM allègue n'avoir pas bénéficié des services de gardiennage dont les frais fixés à 160 000 francs sont inclus dans les loyers qu'elle s'est acquittés depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2001 date de prise d'effet du contrat de bail ;

Attendu que la SCI Lumière objecte qu'elle a conclu un contrat de gardiennage avec plusieurs sociétés dont la dernière est la société OMEIFRA ;

Attendu que la clause « taxes et charges » du contrat stipule « il sera en outre payé par le preneur le cas échéant, au titre de charges, en même temps que le loyer, la quote-part des taxes locatives et frais de gardiennage, entretien, électricité et eau des parties communes ; elles sont payables d'avance. Le montant est fixé à 160 000 F.CFA/mois. » ; que le montant de 160 000 francs représente les taxes locatives comportant outre les frais de gardiennage, d'autres commodités dont a bénéficié la société IPM ; qu'au surplus le gardiennage assuré par la société OMEIFRA s'étend sur tous les locaux de l'immeuble ; que dès lors la société IPM ne peut prétendre à un remboursement à ce titre et doit être déboutée de ce chef de demande ;

## **Sur les dommages-intérêts réclamés par la SCI Lumière**

Attendu que la SCI lumière a formé un appel incident et sollicite la condamnation de la société IPM au paiement de la somme de 5 000 000 francs à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Attendu que la société IPM demande à la Cour de rejeter les dommages-intérêts réclamés par la SCI Lumière comme non fondés ;

Attendu qu'en relevant appel du jugement entrepris, la société IPM n'a fait qu'user de son droit de recours ; que dès lors, il convient de débouter la SCI Lumière de sa demande en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Attendu qu'ayant succombé, la société IPM doit être condamnée aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare recevable le pourvoi ;

Casse l'Arrêt n°415 rendu le 07 avril 2006 par la Cour d'appel d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond,

Reforme le Jugement civil n°1917 du 25 juillet 2005 rendu par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Statuant à nouveau,

Condamne la société IPM à payer à la SCI Lumière la somme de 26 980 000 francs CFA à titre d'arriérés de loyers échus à la date du 30 avril 2007;

Prononce la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de la société IPM SARL et de tous occupants de son chef ;

Rejette la demande reconventionnelle de la société IPM relative à la révision du loyer et de la durée du contrat ;

Déboute la société IPM de sa demande en remboursement des frais de gardiennage comme non fondée ;

Déboute la SCI Lumière de sa demande en paiement de dommages intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Condamne la société IPM aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**