

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

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

Première chambre

Audience publique du 28 novembre 2019

Pourvoi : n°071/2019/PC du 19/03/2019

Affaire : Monsieur KEITA Harouna
(Conseil : Maître ZEBE Guillaume, Avocat à la Cour)

Contre

Société 911 Sécurité SA

Arrêt N° 275/2019 du 28 novembre 2019

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 28 novembre 2019, où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE	Président
Birika Jean Claude BONZI,	Juge
Mahamadou BERTE,	Juge
Mesdames Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE,	Juge, rapporteur
et Maître Edmond Acka ASSIEHUE,	Greffier en chef ;

Sur le recours enregistré le 19 mars 2019 au Greffe de la Cour de céans sous le numéro 071/2019/PC et formé Maître ZEBE Guillaume, Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant Cocody Cité des Arts « 323 Logements », rue des bijoutiers, Bâtiment A, Escalier A, 1^{er} étage, Porte 18-04 BP 586 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de monsieur KEITA Harouna,

demeurant Abidjan-Marcory, Zone 4C, 05 BP 630 Abidjan 05, dans la cause qui l'oppose à la société G11 Security, SA, dont le siège sis Abidjan, Marcory Zone 4C, Rue G 64, Lot n°715, îlot 75, 15 BP 557 Abidjan 15,

en cassation n° 140 rendu le 13 février 2018 par la Cour d'appel d'Abidjan, dont le dispositif suit :

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

Déclare la Société 911 Security et monsieur KEITA Harouna recevables en leur appel tant principal qu'incident ;

Les y dit partiellement fondés

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Dit que les parties étaient liées par un contrat de bail à durée indéterminée ;

Dit que ce bail a pris fin à la date d'expiration du congé servi à la société 911 Security par monsieur KEITA Harouna ;

Ordonne, en conséquence, l'expulsion de la société 911 Security ainsi que tout occupant de son chef des lieux loués ;

Condamne monsieur KEITA Harouna à lui payer la somme de 200 000 000 (deux cent millions) FCFA à titre d'indemnité d'éviction ;

Subordonne son expulsion des lieux au paiement de cette indemnité ;

Dit toutefois qu'elle paiera une indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 700 000 FCFA durant le temps de son occupation jusqu'à son expulsion effective desdits lieux ;

Condamne la société 911 Security à payer à monsieur KEITA Harouna la somme de 3 500 000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation ;

Met les dépens à la charge de monsieur KEITA Harouna... » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent Arrêt ;

Sur le rapport de madame Esther Ngo MOUTNGUI IKOUE, Juge ;

Vu les 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 que par jugement n°1950/2016 du 27 octobre 2017, le Tribunal de commerce d'Abidjan, après l'avoir déclaré déchue de son droit au renouvellement du bail, ordonnait l'expulsion de la société 911 Security de la villa, sise à Abidjan Marcory Zone 4C, rue 64, lot n°715 îlot 75, appartenant à KEITA Harouna, la condamnait à verser une indemnité d'occupation à KEITA Harouna et rejetait sa demande d'indemnité d'éviction ; que sur appel de 911 Security, la Cour d'Abidjan rendait la décision dont pourvoi ;

Attendu que par correspondance n°0604/2019/GC/G4 du 05 avril 2019 du Greffier en chef, remise contre décharge le 18 avril 2019 la société 911 Security, défenderesse n'a ni comparu ni conclu ; que le principe du contradictoire ayant ainsi été respecté, il y a lieu de statuer sur les mérites du pourvoi ;

Sur le premier moyen tiré de la violation des dispositions des articles 123 et 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Vu l'article 28 bis, 1^{er} tiret, du Règlement de Procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir considéré que le bail ayant lié la société 911 Security aux anciens bailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2006, s'étant renouvelé plusieurs fois, sans qu'aucune durée de renouvellement ne soit prévue, s'était mué en un contrat à durée indéterminé, avant même que la villa ne fût vendue à KEITA Harouna, alors qu'il ressort de l'article 123 alinéas 3 et 4 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général deux hypothèses de renouvellement du bail à durée déterminée ; qu'en effet, le renouvellement du bail initial peut être exprès ou tacite pour une nouvelle durée déterminée, à la condition de respecter une durée minimale de trois ans ; qu'il peut s'agir également d'un renouvellement pour une durée indéterminée, dès lors que les parties conviennent de la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieur à six mois ; que selon le requérant, le contrat de bail à durée déterminée conclu par les parties pouvait être renouvelé autant de fois, expressément ou tacitement, pour une durée de trois ans, sans que les renouvellements successifs pour cette durée aient pour conséquence de le transformer en un contrat de bail à durée indéterminée ; qu'en outre, le contrat de bail à durée déterminée de trois ans ne peut être renouvelé pour une durée indéterminée qui si les parties le précisent en

prévoyant expressément une durée de préavis ; que partant, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé, par fausse interprétation ou fausse application, les textes visés au moyens et son arrêt mérite la cassation ;

Attendu en effet que selon l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général : *« dans le cadre du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 ci-dessus peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail. Le preneur qui n'a pas formulé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail. Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration de bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail »* ;

Attendu que les dispositions qui précèdent étant, aux termes de l'article 134 de l'Acte uniforme précité, d'ordre public, la clause de tacite reconduction insérée dans le contrat du 07 janvier 2006 est sans effet, l'acceptation du bailleur KEITA Harouna des paiements au titre de loyer pour le mois de janvier 2016 étant, quant à elle, inopérante relativement au renouvellement du bail ; qu'en effet, la société 911 Security était tenue de demander, trois mois avant l'expiration du bail au 31 décembre 2015, le renouvellement conformément aux dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme visé au moyen ; qu'ainsi, sa demande de renouvellement adressée le 1^{er} décembre 2015 à monsieur KEITA Harouna était tardive ;

Que dès lors, en statuant autrement, la cour d'appel encourt le grief énoncé au moyen ; que la cassation est donc encourue, sans qu'il soit besoin d'examiner le second moyen ; qu'il échet pour la Cour de céans d'évoquer conformément aux dispositions de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu que les ayants droit de feu Attie ELIAMON ont donné à bail, le 07 janvier 2006, pour un usage commercial, leur villa sise Marcory-Zone 4 C, pour une durée de trois (3) ans renouvelable par tacite reconduction, à la société 911 Security, moyennant un loyer mensuel de FCFA 700 000 ; qu'après renouvellement plusieurs fois dudit bail, les propriétaires cédaient la villa à KEITA Harouna, par acte notarié du 18 juin et 09 novembre 2015 ; que suivant exploit du 25 juin 2015, ce dernier donnait congé de six mois à la société 911

Security, au motif qu'il souhaitait apporter à sa propriété des modifications en vue d'un usage d'habitation ; que par exploit du 1^{er} décembre 2015, la société 911 Security contestait ledit congé, motif pris de ce qu'il ne pouvait se concevoir que dans le cadre d'un bail à durée indéterminée, alors que les parties étaient liées par un contrat à durée déterminée, qui ne pouvait prendre fin que suite au refus du bailleur de le renouveler ; que n'ayant pas encore demandé son renouvellement, le congé servi était prématuré et sans objet ; qu'elle précisait que dans tous les cas, le refus de renouvellement de son bail serait sanctionné par la condamnation du bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction ; que par un acte séparé du même jour, la société demandait le renouvellement de son bail au nouveau bailleur ; qu'en réaction, monsieur KEITA Harouna l'assignait, par exploit du 23 mai 2016, devant le Tribunal de commerce d'Abidjan, en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation; que le 27 octobre 2016, le Tribunal rendait le jugement n°RG 1950/2016, dont le dispositif suit :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Reçoit monsieur KEITA Harouna en son action ;

Déclare également la société 911 Security recevable en sa demande reconventionnelle ;

Constate que la société 911 Security est déchue de son droit au renouvellement du bail à durée déterminée arrivé à terme le 31 décembre 2015 ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de la société 911 Security de la villa sise à Abidjan Marcory Zone 4C, rue G 64, lot n°715, îlot n°75 tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Lui accorde cependant un délai de trois (03) mois à compter de la signification de la présente décision pour libérer effectivement les lieux ;

Dit qu'au cours de ce délai la société 911 Security est tenue de verser une indemnité d'occupation d'un montant de 700 000 FCFA à monsieur KEITA Harouna ;

Condamne la société 911 Security à payer à monsieur KEITA Harouna, la somme de 6.405.000 FCFA à titre d'indemnité d'occupation sur la période allant de janvier 2016 à octobre 2016 ;

Déboute monsieur KEITA Harouna du surplus de sa demande ;

Déboute la société 911 Security de sa demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'éviction » ;

Que par actes d'huissiers des 09 et 10 février 2017, la société 911 Security a relevé appel de cette décision ;

Qu'elle expose que le jugement querellé mérite infirmation, en ce qu'il a jugé que le bail à durée déterminée ne peut pas être renouvelé par tacite reconduction, a prononcé son expulsion et rejeté sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction, alors que le bail liant les parties ne pouvait désormais s'analyser qu'en un bail à durée indéterminée ; que le contrat signé entre les premiers bailleurs et la société couvrait une période de trois ans, allant du 1^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2009 ; que les stipulations du contrat prévoient un renouvellement par tacite reconduction ; qu'à l'expiration de la période initiale de trois années, le bail, qui s'est poursuivi et prorogé pendant six années, s'est nécessairement mué en un contrat de bail à durée indéterminée : que c'est donc à juste titre, et dans le cadre d'un bail à durée indéterminée, que KEITA Harouna a donné un contrat de six mois au locataire, conformément aux dispositions de l'article 125 de l'Acte uniforme relatives au bail de cette nature ; que cette analyse est conforme à la jurisprudence ; que selon l'appelante, au regard de la nature du bail, toute demande de renouvellement était sans objet ; qu'elle avait droit à une indemnité d'éviction au regard de son activité ; qu'à ce titre, sa demande de 600 000 000 FCFA était fondée ;

Qu'en réplique, KEITA Harouna conclut à la confirmation du jugement, en ce qu'il a déclaré l'appelante déchue de son droit au renouvellement, ordonné son expulsion et rejeté sa demande d'une indemnité d'éviction, mais sa réformation quant à l'indemnité d'occupation et la condamnation de la société 911 Security à lui payer les sommes de 3 500 000 FCFA et 2 800 000 CFA aux titres de l'indemnité d'occupation et de dommages-intérêts ;

Sur l'expulsion de la société 911 Security

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux retenus pour la cassation de l'arrêt déferé, il y a lieu de confirmer le jugement querellé en ce qu'il a déclaré la société 911 Security déchue de son droit au renouvellement du bail arrivé à terme le 31 décembre 2015 et ordonné, en conséquence, son expulsion, en lui accordant un délai de trois mois pour libérer effectivement les lieux ;

Sur la demande d'indemnité d'occupation et de dommages-intérêts

Attendu que KEITA Harouna a sollicité la condamnation de 911 Security à lui payer les sommes de 3.500.000 et 2.800 000 au titre d'indemnité d'occupation et de dommages-intérêts ; que selon lui, l'indemnité a un caractère compensatoire et indemnitaire en ce qu'elle tend, d'une part, à compenser

l'occupation des lieux par le versement d'une contrepartie de la jouissance de ceux-ci, dont le montant est égal au loyer fixé pendant la durée du bail, soit 700 000 FCFA par mois et, d'autre part, à réparer le préjudice causé au propriétaire par l'occupation de l'ex-preneur, qui le prive d'une meilleure rentabilité de son bien ;

Attendu que selon l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général « à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé pendant la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts » ; qu'en l'espèce, le bail ayant expiré le 31 décembre 2015, le locataire doit une indemnité d'occupation et des dommages-intérêts, pour sa résistance abusive à libérer les lieux ; qu'il y a lieu de faire droit aux demandes de KEITA Harouna et de condamner la société 911 Security aux sommes demandées ;

Sur la demande d'indemnité d'éviction

Attendu que la société 911 Security a sollicité le paiement de la somme de 600 000 000 au titre d'indemnité éviction, estimant que c'est à tort que le premier juge l'a déclarée déchue de son droit au renouvellement du bail, alors que le fait pour KEITA Harouna d'avoir accepté des paiements de loyers des mois de janvier et février 2016 sans réserve induit son acceptation du principe de reconduction ; que la rupture du contrat encours de validité par KEITA Harouna lui a causé un préjudice, car elle exerçait une activité spécifique et délicate et a dû rechercher et trouver un nouveau local qu'elle devra doter d'installations adéquates ;

Mais attendu que si l'article 126 de l'Acte uniforme précité dispose que « *le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée en réglant au locataire une indemnité d'éviction. A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement* », protégeant ainsi le preneur de tout refus abusif de renouvellement de son bail, c'est à la condition que la demande en ait été faite dans les délais légaux et que le preneur ne soit pas déchu de son droit ; que la société 911 Security ayant été déclarée déchue de son droit au renouvellement du bail, c'est à bon droit que le premier juge a rejeté sa demande de paiement d'une indemnité d'éviction ;

Qu'il y a également lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point ;

Sur les dépens

Attendu que la société 911 ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt attaqué ;

Evoquant et statuant sur le fond :

En la forme

Déclare l'appel de la société 911 Security recevable ;

Au fond

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a constaté que la société 911 Security est déchue de son droit au renouvellement du bail arrivé à expiration le 31 décembre 2015, ordonné son expulsion en lui accordant un délai de trois mois pour libérer les lieux, et l'a déboutée de sa demande d'indemnité d'éviction ;

Reformant sur l'indemnité d'occupation :

Condamne la société 911 Security à payer à KEITA Harouna la somme de 3 500 000 FCFA ;

La condamne en outre à payer à ce dernier la somme de 2.800 000 au titre de dommages-intérêts ;

Condamne la société 911 Security aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier en chef