

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

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

Deuxième Chambre

Audience Publique du 27 mai 2021

Pourvoi n° 231/2020/PC du 27/08/2020

Affaire : Société New Primo Company SARL

(Conseil : Maître TOURE Maramé, Avocat à la Cour)

contre

**Société Civile Immobilière Bitar Immobilière
de Gestion dite SCI BIG-CI**

(Conseil : Maître YAO Emmanuel, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 087/2021 du 27 mai 2021

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 27 mai 2021 où étaient présents :

Messieurs	Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Président, rapporteur
	Birika Jean Claude BONZI,	Juge
	Claude Armand DEMBA,	Juge

et Maître Koessy Alfred BADO, Greffier ;

Sur le recours enregistré le 27 août 2020 au greffe de la Cour de céans sous le numéro 231/2020/PC et formé par Maître TOURE Maramé, Avocat au barreau de Côte d'Ivoire, demeurant à Abidjan, Plateau, 10 rue de commerce, agissant au nom et pour le compte de la Société New Primo Company, société à responsabilité limitée dont le siège est situé à Abidjan, 26 BP 930 Abidjan 26, immatriculée au RCCM sous le n° CI-ABJ-2011-B-2194, représentée par madame MROUWE FATME, Gérante statutaire, dans le litige qui l'oppose à la Société Civile Immobilière Bitar Immobilière de Gestion dite SCI BIG-CI,

société civile immobilière dont le siège est situé à Abidjan, représentée par Monsieur BITAR Hassan, Administrateur statutaire, ayant pour conseil, Maître YAO Emmanuel, Avocat près la Cour d'appel d'Abidjan, y demeurant, 01 BP 6714 Abidjan 01,

en révision de l'arrêt n° 087 rendu le 09 avril 2020 par la Cour commune de justice et d'arbitrage (CCJA) et dont le dispositif est ainsi libellé :

« Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n° 30/2019 rendu le 16 mai 2019 par la Cour d'appel de commerce d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Confirme le jugement RG n° 3351/2018, rendu le 19 décembre 2018 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Condamne la SOCIETE NEW PRIMO COMPANY aux dépens. » ;

Sur le rapport de Monsieur Robert SAFARI ZIHALIRWA, premier vice-Président ;

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 résulte des pièces du dossier de la procédure, qu'en date du 23 décembre 2011, la SCI BIG-CI donnait en location pour trois ans, à la société New Primo Company, une villa basse sise à Abidjan-Marcory ; que suite à un différend relatif au renouvellement dudit bail, la SCI BIG-CI saisissait le Tribunal de commerce d'Abidjan qui constatait la déchéance du droit au renouvellement au bail de la société New Primo Company et ordonnait son expulsion ; que saisie par cette dernière, la Cour d'appel de Commerce d'Abidjan rendait, le 16 mai 2019, l'arrêt infirmatif n°30/2019 ; que sur le pourvoi formé par la SCI BIG-CI contre cette décision, la CCJA rendait, le 09 avril 2020, l'arrêt n° 087 dont la révision est demandée ;

Sur la recevabilité du recours

Attendu que dans son mémoire en réponse reçu au greffe de la Cour le 19 janvier 2021, la défenderesse soulève l'irrecevabilité de la demande en révision au motif qu'elle ne remplit pas les conditions exigées par l'article 49 du Règlement de procédure de la Cour en ce que, la raison invoquée par la SCI BIG-CI, ne constitue pas un fait de nature à exercer une influence décisive sur la décision attaquée ;

Attendu qu'aux termes de l'article 49-1 et 2, du Règlement de procédure de la Cour, « La révision de l'arrêt ne peut être demandée à la Cour qu'en raison de la découverte d'un fait de nature à exercer une influence décisive et qui, avant le prononcé de l'arrêt, était inconnu de la Cour et de la partie qui demande la révision. La procédure de révision s'ouvre par un arrêt de la Cour constatant expressément l'existence d'un fait nouveau, lui reconnaissant les caractères qui donnent ouverture à la révision et déclarant de ce chef la demande recevable ;

Attendu qu'au soutien de sa demande en révision de l'arrêt n°087/2020, la société NEW PRIMO COMPANY expose que le bail initialement conclu entre elle et la défenderesse SCI BIG CI avait une durée de trois ans allant du 1^{er} janvier 2012 au 31 janvier 2014 ; qu'il a été renouvelé pour une nouvelle période de trois ans partant du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017 sans une demande formelle de sa part ; que néanmoins, pour justifier sa déchéance à bénéficier d'un nouveau renouvellement à compter du 1^{er} janvier 2018, la SCI BIG CI a produit une lettre portant autorisation de renouvellement de bail, adressée à l'administration fiscale le 24 décembre 2014, et qui a laissé croire que pour bénéficier du premier renouvellement, elle avait formellement exprimé une demande que la SCI BIG CI avait agréée et que, n'ayant formulé aucune demande pour la période allant du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020, elle était déchue de ce droit ; que, selon elle, cette lettre qui a déterminé la décision de la Cour, constitue un document « douteux » dont la fausseté a été découverte à la suite de la convocation de l'administration fiscale en date du 22 juillet 2020, par laquelle celle-ci a réclamé à la SCI BIG-CI, les justificatifs de renouvellement de bail de ses preneurs ; que cette convocation établissant que la pièce produite devant la Cour, dans la procédure aux fins de son expulsion, et qui a été déterminante est un faux, constitue un fait nouveau de nature à exercer une influence décisive, justifiant la recevabilité et, par suite, le bien-fondé de la demande en révision ;

Attendu néanmoins, que c'est par une application stricte des dispositions d'ordre public de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, que la Cour de céans a jugé que, pour n'avoir pas sollicité le renouvellement de son bail, trois mois avant l'arrivée du terme de ce contrat, dans les formes prévues à l'article sus-indiqué, la société New Primo Company SARL est déchue de son droit au renouvellement dudit bail ;

Qu'en effet, si la convocation de l'administration fiscale en date du 22 juillet 2020 invoquée par la société New Primo Company SARL, était inconnue d'elle et de la Cour au moment où celle-ci rendait sa décision, elle n'est pas de nature à exercer une influence décisive, au sens de l'article 49 du Règlement de procédure de la Cour, dans la mesure où elle n'atteste nullement que les conditions prévues par l'article 124 de l'Acte uniforme susvisé étaient observées

par ladite société au moment où la Cour rendait l'arrêt n°087/2020 dont la révision est demandée ; que le recours ne réunissant pas les conditions de sa recevabilité, il y a lieu de le déclarer irrecevable ;

Sur les dépens

Attendu que la société New Primo Company SARL succombant, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare irrecevable le recours en révision de l'Arrêt n°087/2020 exercé par la société New Primo Company SARL ;

La condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier