

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

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

Deuxième chambre

Audience publique du 23 mars 2017

Pourvoi : n° 185/2014/PC du 03/11/2014

Affaire : SCI IMMO-LYS
(Maître Ibrahima NIANG, Avocat à la Cour)

contre

Entreprise Akissi Construction (EAC)
(Maître AKRE KOUSSOH Gisèle, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 047/2017 du 23 mars 2017

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Deuxième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 23 mars 2017 où étaient présents :

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Messieurs Abdoulaye Issoufi TOURE, | Président, |
| Namuno Francisco DIAS GOMES, | Juge, |
| Djimasna N'DONINGAR, | Juge, |
| Diéhi Vincent KOUA, | Juge, |
| César Apollinaire ONDO MVE, | Juge, rapporteur |

et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°185/2014/PC du 03 novembre 2014 formé par Maître Ibrahima NIANG, Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, demeurant à Abidjan-Plateau, RDC Immeuble « FADIKA », Avenue A.6 du Général De Gaulle, 06 BP 6131 Abidjan 06, au nom et pour le compte de la SCI IMMO-LYS dont le siège social est à Abidjan, 18 BP 945 Abidjan 18, dans le différend qui l'oppose à l'Entreprise Akissi Construction, dont le siège social est à Abidjan, Angré Soleil 3 face à la Pharmacie Bien-Etre, 18 BP 51 Abidjan 18, ayant pour conseil Maître AKRE Koussoh Gisèle, Avocat à la Cour à Abidjan, y

demeurant, Plateau cité Esculape 2, face BCEAO, Bâtiment B2, 04 BP 2738 Abidjan 04,

en cassation de l'Arrêt n°250/14 rendu le 04 avril 2014 par la Cour d'appel d'Abidjan dont le dispositif est libellé ainsi qu'il suit :

« PAR CES MOTIFS :

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

Déclare la SCI IMMO-LYS irrecevable en son appel ;
La condamne aux dépens (...) »

La demanderesse invoque à l'appui de son recours le moyen unique tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur César Apollinaire ONDO MVE, Juge ;

Vu le 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 l'Entreprise Akissi Construction a conclu avec la SCI IMMO-LYS un bail portant sur des locaux à usage professionnel, pour une durée allant d'avril 2012 au 31 mars 2015 ; que par lettre du 11 novembre 2013, réitérée le 27 novembre 2013, l'Entreprise Akissi Construction, preneur, a proposé à la SCI IMMO-LYS, la résiliation, avant terme, et selon des modalités précises, dudit contrat ; que refusant cette offre, la SCI IMMO-LYS a retenu les effets du preneur garnissant les lieux loués, pour obtenir le paiement des loyers dus ; que l'Entreprise Akissi Construction, contestant l'existence desdits loyers, a sollicité et obtenu du juge des référés du Tribunal d'Abidjan, l'ordonnance n°10/14 du 03 janvier 2014, laquelle a ordonné à la SCI IMMO-LYS de restituer lesdits effets ; que sur appel de la SCI IMMO-LYS, la Cour d'appel d'Abidjan a rendu l'Arrêt objet du pourvoi ;

Sur la compétence de la Cour

Attendu que par mémoire en réponse du 13 mai 2015, l'Entreprise Akissi Construction a soulevé l'incompétence de la Cour de céans, en ce que le pourvoi est

dirigé contre un arrêt civil et qu'en l'occurrence, la juridiction compétente pour statuer sur un tel recours est la Cour suprême de Côte d'Ivoire ;

Attendu qu'aux termes l'article 14, alinéa 3 du Traité, « saisie par la voie du recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des Actes uniformes et des règlements prévus au présent Traité, à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales... » ;

Attendu qu'en l'espèce, il est constant que le litige opposant les parties est relatif à un bail à usage professionnel et à la rétention des biens garnissant les lieux loués par le bailleur se prévalant de son privilège spécial ; qu'il relève donc de l'Acte uniforme du 15 décembre 2010 portant sur le droit commercial général et de celui du 15 décembre 2010 portant organisation des sûretés ; qu'il échet dès lors, pour la Cour de céans, de rejeter l'exception soulevée, et se déclarer compétente ;

Sur le moyen unique

Attendu qu'il est fait grief à l'Arrêt attaqué la violation de l'article 49 de l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, en ce que la Cour d'appel a déclaré irrecevable l'appel de la SCI IMMO-LYS, contre l'ordonnance du 03 janvier 2014 rendue par le juge des référés du Tribunal d'Abidjan, en se fondant sur l'article 228 du code ivoirien de procédure civile, commerciale et administrative alors que, les parties étant liées par un bail commercial, et la SCI IMMO-LYS ayant usé de son droit de rétention sur les biens garnissant les lieux loués, et fait saisir ceux-ci pour se faire payer les loyers dus, seul l'article 49 de l'Acte uniforme susvisé s'appliquait audit appel ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a méconnu ce texte et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que, s'il résulte des articles 182 et 184 de l'Acte uniforme du 15 décembre 2010 portant organisation des sûretés, que tout bailleur d'immeuble dispose d'un privilège sur les meubles garnissant les lieux loués qui garantit, entre autres, ses créances de loyers, il reste que cette sûreté s'exerce par la saisie ; qu'en l'espèce, la SCI IMMO-LYS n'a pas effectué cette formalité et que donc, l'ordonnance du 03 janvier 2014, querellée, n'a pas été rendue en matière de saisies ; que dans ces conditions, l'appel ne pouvait relever des dispositions de l'article 49 alinéas 2 et 3 de l'Acte uniforme visé au moyen, mais de celles de l'article 228 du code ivoirien de procédure civile, commerciale et administrative, comme l'a, à bon droit, décidé l'arrêt attaqué ; qu'il s'ensuit que le pourvoi est mal fondé et doit être rejeté ;

Attendu que la SCI IMMO-LYS ayant succombé, il convient de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

En la forme :

Se déclare compétente ;

Au fond :

Rejette le pourvoi formé par la SCI IMMO-LYS contre l'Arrêt n°250/14 rendu le 04 avril 2014 par la Cour d'appel d'Abidjan ;

La condamne aux dépens ;

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

Le Président

Le Greffier