

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION  
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES  
(O.H.A.D.A)**

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE  
ET D'ARBITRAGE  
(C.C.J.A)**

-----  
**Première chambre**  
-----

**Audience publique du 20 novembre 2008**

**POURVOI : n°001/2005/PC du 14 janvier 2005**

**AFFAIRE : Monsieur MOYEUX Joël**

(Conseil : Maître M. F. GOFFRI, Avocat à la Cour)

**contre**

**Madame KOUADIO née KEITA Micheline**

(Conseil: Maître Philippe KOUDOU-GBATE, Avocat à la Cour)

**ARRET N°046/2008 du 20 novembre 2008**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A), Première chambre, de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 20 novembre où étaient présents :

Messieurs Jacques M'BOSSO,	Président
Maïnassara MAIDAGI,	Juge, rapporteur
Biquezil NAMBAK,	Juge

et Maître ASSIEHUE Acka, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°001/2005/PC du 14 janvier 2005 et formé par Maître GOFFRI, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan, 17 Bd ROUME, 08 BP 203 Abidjan 08, agissant au nom et pour le compte de Monsieur MOYEUX Joël, demeurant à Abidjan, 18 BP 580 Abidjan 18, Marcory, rue chevalier du Clieu, immeuble Carrefour, dans la cause l'opposant à Madame KOUADIO née KEITA Micheline, commerçante demeurant à Abidjan –Cocody les deux Plateaux, 09 BP 4476 Abidjan 09, 8<sup>ème</sup> tranche, Caféier 6, Villa n°139, ayant pour conseil Maître Philippe KOUDOU – GBATE, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan-Plateau, immeuble « CCIA », 7<sup>ème</sup> étage, Avenue Jean-Paul II, 04 BP 544 Abidjan 04,

en cassation de l'Arrêt n°887 rendu le 30 juillet 2004 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

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

**En la forme** : Reçoit Monsieur MOYEUX JOEL en son appel ;

**Au fond** : L'y dit mal fondé et l'en déboute ;

Confirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Le condamne aux dépens » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure au « mémoire en cassation devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage d'Abidjan » annexé au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Juge Mainassara MAÏDAGI ;

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 de l'examen des pièces du dossier de la procédure que le 1<sup>er</sup> avril 1999 Monsieur Joël MOYEUX, agissant en qualité de propriétaire de l'entreprise individuelle « le moulin à huile », avait signé un contrat de bail commercial avec la SCI le Carrefour par l'entremise de son administrateur gérant Monsieur YEZEGUELIAN Raymond, contrat aux termes duquel « le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit, dépendant de l'ensemble immobilier... sis à Abidjan à usage de Bar-Discothèque-Restaurant... » ; que suivant un protocole d'accord en date du 19 avril 2001 signé entre Monsieur YEZEGUELIAN Raymond et Madame KOUADIO née KEITA Micheline, il avait été convenu de ce que celle-ci était désormais cessionnaire de droit réel de propriété sur un certain nombre d'immeubles appartenant à la SCI Carrefour dont le local loué par l'entreprise individuelle « le moulin à huile » ; que Madame KOUADIO née KEITA Micheline, estimant que Monsieur Joël MOYEUX, propriétaire du bar « le moulin à huile » était non seulement coutumier des arriérés de loyers, mais qu'en plus, il utilisait le local à usage commercial à d'autres fins, le mettait en demeure d'avoir à respecter les clauses du bail ; que constatant que les arriérés ne cessaient de s'accumuler, passant de 500.000 F CFA au 01 avril 2003 à 4.000.000 F CFA en novembre 2003, Madame KOUADIO née KEITA Micheline sollicitait et obtenait du Tribunal de première instance d'Abidjan, par Jugement n°419/CIV.4 du 10 novembre 2003, d'une part, la condamnation de Monsieur Joël MOYEUX à payer les arriérés de loyers et, d'autre part, la résiliation du bail et par conséquent, son expulsion du local qu'il occupait, avec exécution provisoire ; que sur appel de Monsieur Joël MOYEUX et pendant que l'affaire était pendante devant la Cour d'appel d'Abidjan, les deux

parties se rapprochèrent et un nouveau contrat d'une durée d'un an fut signé pour compter du 1<sup>er</sup> avril 2004 après une observation du respect des engagements pris par Monsieur Joël MOYEUX pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2004 au 31 mars 2004 ; qu'alors que Madame KOUADIO née KEÏTA Micheline pensait que Monsieur Joël MOYEUX s'était désisté de son appel, elle reçut une convocation de la Cour d'appel l'invitant à s'y présenter pour faire ses observations sur l'appel initié par celui-ci ; que par Arrêt n°887 rendu le 30 juillet 2004, dont pourvoi, la Cour d'appel d'Abidjan confirmait le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

### **Sur le moyen unique en ses trois branches**

Vu les articles 71, 78 et 81 alinéa 2 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé les dispositions des articles 71, 78 et 81 alinéa 2 de l'Acte uniforme susvisé en ce que la Cour d'appel a confirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions sans se prononcer sur la qualité de propriétaire de l'immeuble que revendique dame KOUADIO, même si elle a développé une autre argumentation fondée sur l'existence d'un nouveau contrat de bail entre MOYEUX et dame KOUADIO, alors que, selon le moyen, d'une part, pour que la Cour puisse juger de la régularité d'un bail et en tirer les conséquences juridiques, elle devra s'assurer que ledit contrat existe entre le véritable propriétaire de l'immeuble et le locataire (ou des personnes régulièrement mandatées par eux) ; que le nouveau bail conclu l'a été sous la contrainte et en se fondant uniquement sur ledit bail pour rendre sa décision, la Cour d'appel a erré en ne se prononçant pas sur la question fondamentale litigieuse de la propriété du bien loué ; que d'autre part, la Cour d'appel, en rejetant l'appel interjeté par le requérant, a confirmé la résiliation du contrat de bail et l'expulsion subséquente prononcées par le Tribunal à la demande de Dame KOUADIO en considérant à tort celle-ci comme nouveau bailleur de l'immeuble loué alors même que Monsieur MOYEUX contestait la validité de ce nouveau contrat ; que ce faisant, la Cour d'appel a violé les dispositions de l'article 78 de l'Acte uniforme visé au moyen ; qu'enfin le motif tiré de « l'usage autre que celui prévu dans le contrat », moyen confirmé par la Cour d'appel, constitue en l'espèce un motif de violation de l'article 81 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général parce que le juge n'a pas recherché si de l'usage par le locataire du premier niveau des locaux à titre d'habitation accessoire, il en est résulté un préjudice pour le bailleur ;

Mais attendu qu'il ne résulte ni des pièces du dossier de la procédure, ni de la décision attaquée, que le moyen susindiqué ait été soutenu devant le juge d'appel ; que ledit moyen étant nouveau et pas de pur droit, il doit être déclaré irrecevable et en conséquence rejeter le pourvoi ;

Attendu que Monsieur MOYEUX Joël ayant succombé, il y a lieu de le condamner aux dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par Monsieur MOYEUX Joël ;

Le condamne aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**

**Pour expédition établie en quatre pages par Nous, Paul LENDONGO, Greffier en chef de ladite Cour.**

**Fait à Abidjan, le 25 mars 2009**

**Paul LENDONGO**