

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

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

Deuxième chambre

Audience Publique du 21 avril 2016

Pourvoi : n°177/2013/PC du 17/09/2013

**Affaire : La Société Civile Immobilière Choucair et Frères
(Conseil : Maître Ibrahima NIANG, Avocat à la Cour)**

contre

**La Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire SA dite SGBCI
(Conseils : SCPA DOGUE-ABBE YAO & Associés, Avocats à la Cour)**

Arrêt N° 073/2016 du 21 avril 2016

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 21 avril 2016 où étaient présents :

Messieurs Abdoulaye Issoufi TOURE,	Président
Namuno Francisco DIAS GOMES,	Juge, rapporteur
Djimasna N'DONINGAR,	Juge

Et Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 17 septembre 2013 sous le n° 117/2013/PC et formé par Maître Ibrahima NIANG, Avocat au Barreau de Côte d'Ivoire, demeurant RDC Immeuble FADIKA, Avenue A.6 du Général DE GAULLE, au Plateau à Abidjan 06 BP 6131, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière Choucair et Frères dite SCI Choucair Frères, sise à la résidence Nabil à la rue du commerce au Plateau à Abidjan 01 BP.1801 Abidjan 01, dans la cause l'opposant à la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI, Société Anonyme, dont le siège est à Abidjan, 5 et

7 Avenue Joseph ANOMA, 01 BP 1355 Abidjan 01, ayant pour conseils la SCPA DOGUE, ABBE YAO et Associes, Avocats à la Cour, y demeurant 29, Boulevard Clozel, 01 B.P. 174 Abidjan 01,

en cassation de l'arrêt n°435 rendu le 07 juin 2013 par la Cour d'appel d'Abidjan, dont le dispositif est le suivant :

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

Vu l'arrêt avant dire droit n° 204 rendu le 09 mars 2012 ayant déclaré recevable l'appel de la SGBCI et ordonné, avant dire droit, une mise en état ;

Vu l'ordonnance de clôture de ladite mise en état ;

Au fond :

Déclare fondé l'appel de la SGBCI ;

Infirme le jugement n° 1775 rendu le 21 juillet 2011 par le tribunal de première instance d'Abidjan ;

Statuant à nouveau :

Rejette comme non fondée l'action en paiement de loyers de la SCI Choucair et Frères ;

Condamne la SCI Choucair et Frères aux dépens. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi les quatre (4) moyens de cassation tels qu'ils figurent dans sa requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Namuano Francisco DIAS GOMES, 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 Société Civile Immobilière Choucair et Frères dite SCI Choucair a donné en bail à la SGBCI un local à usage commercial moyennant le paiement d'un loyer trimestriel de 4.356.000 F CFA ; que le preneur qui s'acquittait régulièrement des loyers à leur échéance convenue, ne les a plus payés depuis octobre 1982 ; qu'après plusieurs tentatives de règlement amiable et mise en demeure qui sont restées infructueuses, la SCI Choucair et Frères a assigné la SGBCI devant le tribunal de première instance d'Abidjan afin d'obtenir sa condamnation au paiement des arriérés de loyers et son expulsion ; que par jugement civil n°1775 du 21 Juillet 2011, le tribunal de première instance d'Abidjan a condamné la SGBCI au

paiement de la somme de 901.787.963 F CFA correspondant aux loyers échus et impayés et a prononcé son expulsion ; que par exploit en date du 1^{er} décembre 2011, la SGBCI a interjeté appel du jugement sus énoncé ; que la cour d'Abidjan par arrêt n° 435 du 07 juin 2013, a infirmé le jugement attaqué en toutes ses dispositions ; que c'est contre cet arrêt que la SCI Choucair et Frères exerce le présent pourvoi.

Sur le deuxième moyen de cassation tiré de la violation de l'article 8 de l'annexe fiscale de la loi N°70-209 du 10 mars 1970 portant loi des finances pour la gestion de l'année 1970, et de l'article 5 du décret N°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières.

Attendu que la SCI Choucair et Frères reproche à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement entrepris, en se basant sur divers courriers de Notaires pour déduire qu'il a été convenu entre la SCI Choucair et Frères et la SGBCI l'acquisition des lieux loués par cette dernière et de conclure que dès lors aucun acte matériel n'a légalement remis en cause la vente intervenue entre les parties, bien que cette vente n'ait pas été constatée par un acte notarié ; alors que l'article 8 de l'annexe fiscale de la loi N°70-209 du 10 mars 1970 portant loi des finances pour la gestion 1970 sanctionne de nullité absolue la passation sous seing privé de tout acte translatif de droits réels immobiliers et que l'article 5 du décret N°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières dispose que « tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, ... doivent être conclus et passés devant notaire » ;

Attendu qu'en l'espèce, il est constant, que la vente des lieux loués entre la SCI Choucair et Frères et la SGBCI, n'a été matérialisée par aucun acte notarié, que l'arrêt attaqué, en se déterminant comme il l'a fait, a violé le décret visé au moyen et encourt la cassation, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens.

Sur l'évocation

Attendu que suivant exploit date du 1^{er} décembre 2011, la Société Générale de Banques en Côte d'Ivoire dite SGBCI, par l'organe de son conseil la SCPA DOGUE-ABBE YAO et Associes, Avocats à la Cour, a relevé appel du jugement civil n° 1775 rendu le 21 Juillet 2011 par le tribunal de première instance d'Abidjan qui, en la cause, a statué ainsi qu'il suit :

« Déclare recevable la SCI Choucair et Frères en son action ;

- L 'y dit bien fondée ;
- Condamne la SGBCI à lui payer la somme de 901.787.963 F CFA à titre de loyers échus et impayés ;
- Ordonne l'expulsion de la SGBCI du local loué tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, la SGBCI soulève, in limine litis, l'irrecevabilité de l'action de la SCI Choucair pour la nullité de la mise en demeure en ce qu'elle n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 101 devenu 133 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général et que l'action est prescrite en ce qui concerne les loyers réclamés par la SCI Choucair Frères si tant est qu'ils sont dûs ; que subsidiairement au fond, la SGBCI qui conteste devoir cette somme articule avoir consenti à la SCI Choucair et Frères plusieurs concours financiers à la sûreté et garantie du remboursement desquels, celle-ci a affecté en hypothèque un terrain formant le lot n° 32, objet du titre foncier n° 157 de la circonscription foncière de Bingerville ; que, poursuit-elle, la SCI Choucair n'ayant pas honoré ses engagements conventionnels, elle lui a délaissé le 08 mai 2008 un commandement d'avoir à payer sa dette et, suite à sa carence, elle a entrepris de réaliser la garantie hypothécaire ; que c'est à la suite de cette procédure que la SCI Choucair et Frères, l'a assignée en expulsion et paiement d'arriérés de loyers d'un montant de 908.901.787 F CFA se rapportant à un bail commercial les liant ; que ce bail, selon la SGBCI, a été consenti pour une durée de trois années prenant effet le 1^{er} janvier 1980 pour se terminer le 31 décembre 1982 ; qu'à la fin de cette période, elle a décidé d'acquérir lesdits locaux ; que les deux parties ont sollicité Maître LOISEAU, Notaire pour formaliser cette cession ; que le prix de vente arrêté, à la somme de 225.000.000 F CFA, a été entièrement payé avant la signature de l'acte notarié, ce par un virement, bancaire du 21 février 1983 ; que la signature de l'acte notarié, aurait été différée jusqu'à l'accomplissement de certaines formalités préalables incombant principalement à la SCI Choucair et Frères; que c'est en parfaite conscience de cette vente que la SCI Choucair et Frères a cessé de réclamer les loyers ; qu'ainsi, depuis 1983 aucun contrat de bail n'existe entre elle et la SCI Choucair et Frère et qu'en conséquence elle ne doit pas de loyers ; qu'elle conclut à l'infirmité du jugement entrepris ;

Attendu que pour sa part, la SCI Choucair et Frères, concluant par le canal de son conseil, Maître IBRAHIMA Niang, Avocat à la Cour, explique que depuis le 1^{er} janvier 1980 elle a conclu avec la SGBCI un contrat de bail portant sur un local à usage commercial sis à la Résidence Nabil au Plateau (Abidjan), moyennant paiement d'un loyer trimestriel de 4.356.000 F CFA ; que, depuis octobre 1982, la SGBCI n'a plus payé de loyers ; qu'elle lui doit à la date de mai 2009 la somme de 901.787.963 F CFA ; qu'elle conclut au rejet des exceptions soulevées et sollicite la confirmation du jugement entrepris ;

Sur la situation juridique du local en litige

Attendu qu'aux termes de l'article 5 du décret n°71-74 du 16 février 1971 relatif aux procédures domaniales et foncières que : « Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, ... doivent être conclus et passés devant notaire » ;

Attendu qu'il est constant en l'espèce que la SGBCI ne produit aucun acte de vente, nonobstant la présentation par elle des courriers de ses notaires sur un projet de vente, alors que la forme notariée de la vente immobilière est prescrite à peine de nullité ; que pour les mêmes motifs que ceux ayant entraîné la cassation il y a lieu de dire que le seul lien qui demeure entre les parties est le bail conclu en 1980 ;

Sur la somme réclamée

Attendu que les sûretés consenties sur d'autres immeubles ne font obstacle à la réclamation des loyers ; que l'exception de la nullité de la mise en demeure n'est pas fondée ;

Attendu qu'il ressort des pièces de la procédure, que le 1^{er} janvier 1980, la SCI Choucair et Frères a donné à la SGBCI, un local à usage commercial sis à la Résidence NABIL moyennant paiement trimestriel de la somme de 4.356.000 F CFA ; que la SCI Choucair et Frères sollicite la condamnation de la SGBCI à lui payer la somme de 901.787.963 F CFA au titre des loyers échus et impayés des mois allant d'octobre 1982 à mai 2009 ; qu'il n'est pas contesté que cette dernière n'a pas payé ses loyers de sorte qu'elle lui reste devoir la somme réclamée ;

Attendu cependant que la SGBCI plaide à son égard la prescription des loyers en application de l'article 2277 du Code civil aux termes duquel « les arrérages de rentes perpétuelles et viagères ; ceux des pensions alimentaires ; les loyers des maisons, et le prix de ferme des biens ruraux ; les intérêts des sommes prêtées, et généralement tout ce qui est payable par année, ou à des termes périodiques plus courts...se prescrivent par cinq ans. » ;

Attendu que la SGBCI occupe le local de la SCI Choucair et Frères mais n'a pas payé les loyers depuis 1982 et que la demande en paiement d'arriérés de loyers allant d'octobre 1982 à octobre de 2004, se trouve frappée par la prescription quinquennale prévue à l'article 16 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'il y a lieu pour le surplus de confirmer le jugement ;

Sur l'expulsion de la SGBCI

Attendu que la SGBCI ne s'est pas exécutée nonobstant la mise en demeure depuis 2009 ; qu'il y a lieu d'ordonner son expulsion dudit local en confirmant le jugement de ce chef ;

Attendu que la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire dite SGBCI ayant succombé, il y a lieu de la condamner aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°435 rendu le 07 juin 2013 par la Cour d'appel d'Abidjan Evoquant et statuant au fond,

Vu l'arrêt avant dire droit n° 204 rendu le 09 mars 2012 ayant déclaré recevable l'appel de la SGBCI et ordonné, avant dire droit, une mise en état ;

Déclare partiellement fondé l'appel de la SGBCI ;

Déclare prescrite la demande en paiement d'arriérés de loyers allant d'octobre 1982 à octobre 2004 ;

Confirme le jugement pour le surplus ainsi que du chef de l'expulsion ;

Condamne la Société Générale de Banque en Côte d'Ivoire aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier