

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

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

-----  
**Troisième chambre**  
-----

**Audience publique du 28 avril 2016**

**Pourvoi : n°097/2014/ PC du 27/05/2014**

**Affaire : KOUASSI Koffi Nazaire et 12 autres**  
(Conseil : maître N'GUESSAN Yao, avocat à la Cour)

**contre**

**SIDIBE Sidiki**  
(Conseil : maître KOUAKOU Kan, avocat à la Cour)

**Arrêt N° 086/2016 du 28 avril 2016**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 28 avril 2016 où étaient présents :

Madame	Flora DALMEIDA MELE,	Présidente
Messieurs	Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge
	Idrissa YAYE,	Juge, rapporteur
	Jean Claude BONZI,	Juge
	Fodé KANTE,	Juge
	et Maître Alfred Koessy BADO,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 27 mai 2014 sous le n°097/2014/PC et formé par maître N'GUESSAN Yao, avocat à la cour, dont le siège est à Abidjan, II Plateaux, 28, boulevard Angoulvant, immeuble le Fromager, 3<sup>ème</sup> étage, agissant au nom et pour le compte des personnes physiques et morales ci-après : KOUASSI Koffi Nazaire, responsable de maquis sis à Abidjan-plateau Dokui, GOITA Adama, responsable du salon ADAMS COIFFURE, KONATE Anna Raïssa, responsable de bureau WESTERN UNION, BAPTIST AFRIK D'INVESTISSEMENT, entreprise commerciale, N'GUESSAN Kouassi Grégoire,

responsable de l'entreprise commerciale SNOW et WHITE PRESSING, N'TAKPE Abouo Paulin, responsable de la Librairie AZUR, VASCONSERVE, épouse SIKA Lauria, responsable du cabinet MASTER, Cabinet Topographique PAN (C.T.P.), ADA Florence, commerçante, responsable du maquis ESPACE GASTRO, KOUASSI Krapa Germain, responsable du Groupe MEDICO-CHIRURGICAL AZUR dit GMA, Cabinet médical ESPOIR, entreprise médicale, ISEB, entreprise commerciale et BNI, Guichet du Plateau Dokui, toutes sises dans l'immeuble formant les lots 528 et 529, îlots 44, TF n°32351 de la circonscription foncière de Bingerville, dans la cause les opposant à SIDIBE Sidiki, opérateur économique, demeurant à Yopougon-SICOGI, 06 BP 6293 Abidjan 06, ayant pour conseil maître KOUAKOU Kan, avocat à la cour, demeurant à Abidjan-Plateau-Dokui, OPIM D2-5, 13 BP 35 Abidjan 13,

en cassation de l'arrêt n°24/14 rendu le 10 janvier 2014 par la 2<sup>ème</sup> chambre civile de la cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

-Déclare Kouassi Koffi Nazaire et autres recevables en leur appel ;

AU FOND

-Les y dit mal fondés ; les en déboute ;

-Confirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;

-Condamne les appelants aux dépens ; » ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur pourvoi les deux moyens de cassation, tels qu'ils figurent dans leur requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Idrissa YAYE, 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 résulte des pièces du dossier de la procédure que, par acte notarié en date du 27 janvier 2011, SIDIBE Sidiki a acquis l'immeuble objet des présentes et sis à Abidjan-Plateau-Dokui, bâti sur les lots 528 et 529, de l'îlot 44, TF n°32451 de la circonscription foncière de Bingerville ; qu'il a adressé, le 18

octobre 2011, aux locataires dudit immeubles, y exerçant des activités commerciales dans les locaux loués, un exploit de congé au motif qu'il désire reprendre les locaux pour effectuer des travaux nécessitant leur évacuation ; que les locataires ont contesté le congé donné par leur nouveau bailleur ; qu'en réaction, ce dernier a assigné ses locataires en validation de congé devant le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau ; que par jugement n°833/CIV 3F en date du 24 juin 2013, ledit tribunal a validé le congé donné et a ordonné l'expulsion des locataires des lieux ; que sur appel des locataires, la cour d'appel d'Abidjan a rendu l'arrêt confirmatif n°24/14 du 10 janvier 2014, objet du présent pourvoi ;

### **Sur le premier moyen**

Attendu que les requérants reprochent à l'arrêt entrepris la perte de fondement juridique ; qu'ils exposent en effet que l'article 127, 2°) de l'Acte uniforme portant droit commercial général dispose que l'opposition au renouvellement du bail commercial sans indemnités d'éviction n'est justifiée qu'en cas de démolition et de reconstruction de l'immeuble en location ; or, en l'espèce, il s'agit d'élévation du bâtiment en R+2 ; que les travaux projetés ne s'inscrivent donc pas dans le cadre d'une destruction du bâtiment à fin de reconstruction ; que dès lors, l'article 127 précité ne trouve pas ici son application et la décision rendue perd son fondement juridique ;

Mais attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 127, 2°) de l'acte uniforme portant droit commercial général, invoquées par les requérants, il n'est pas nécessaire que la démolition entreprise soit totale ;

Qu'en l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier, dont notamment le rapport de l'état des lieux, le procès-verbal de constat de démarrage d'exécution des travaux et des photos de constat que les travaux projetés ont bien nécessité la démolition des pans de mur et une saignée importante de la dalle du premier étage ayant entraîné des fissures importantes aux poteaux soutenant la dalle ; qu'ainsi, la cour d'appel tenant compte de la démolition partielle ainsi projetée, pour confirmer le jugement entrepris ordonnant l'expulsion des locataires, a fait une bonne application de l'article 127 de l'Acte uniforme précité et sa décision n'encourt pas le grief allégué ;

### **Sur le deuxième moyen**

Attendu que les requérants font grief à l'arrêt critiqué d'avoir violé les dispositions de l'article 127, 2°) de l'Acte uniforme précité, selon lesquelles, le locataire commercial a le droit de demeurer dans son local jusqu'au commencement des travaux ; que donc, le simple projet de travaux, fût-ce-t-il justifié par un devis et un état des lieux, ne peut priver le locataire de son droit reconnu par la loi ; que l'incompatibilité des travaux avec la présence des locataires dans les locaux ne peut suffire à légitimer l'atteinte au droit du preneur ; qu'ainsi, les travaux étant au stade

de projet, le juge d'appel en confirmant la décision du premier juge a violé la loi et sa décision encourt cassation ;

Mais attendu qu'il résulte des pièces versées au dossier qu'un congé de six mois a été servi aux requérants et que l'expiration de la fin de ce congé coïncide avec celle du démarrage des travaux, lesquels ont effectivement démarré ; qu'ainsi, la cour d'appel qui, prenant en compte la dangerosité des travaux entrepris pour décider que « la présence sur les lieux des appelants n'est pas compatible avec les travaux envisagés », pour confirmer la décision d'expulsion soumise à sa censure, n'a en rien violé lesdites dispositions ; qu'il échet en conséquence de rejeter le pourvoi comme étant mal fondé ;

Attendu que les requérants ayant ainsi succombé, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

En la forme  
Déclare recevable le recours ;

Au fond  
Le rejette comme mal fondé ;

Condamne les requérants aux dépens.

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

**La Présidente**

**Le Greffier**

**Pour expédition établie en quatre (04) pages par Nous, Maître Paul LENDONGO, Greffier en chef de ladite Cour.**

**Fait à Abidjan, le 03 juin 2016**

**Maître Paul LENDONGO**