

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

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

Deuxième chambre

Audience Publique du 19 mai 2016

Pourvoi : n° 067/2014/PC du 27/03/2014

Affaire : SOTRAD-CI

(Conseil : Maître Vincent AYEPO, Avocat à la Cour)

contre

- **Pharmacie Pierre et Marie Curie**
- **Société IMPRIM-TRANS SARL**
(Conseils : SCPA ORE Sylvain & DIALLO Souleymane, Avocats à la Cour)
- **Société SPAREX**
- **Société Fragma Formation**
- **Société CIFEC**
(Conseils : Cabinet DAKO & GUEU, Avocats à la Cour)
- **Union des Assureurs Professionnels dite UNAP**
(Conseils : SCPA ABEL KASSI, KOBON & Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 091/2016 du 19 mai 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 19 mai 2016 où étaient présents :

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Messieurs Abdoulaye Issoufi TOURE, | Président |
| Namuano Francisco DIAS GOMES, | Juge |
| Djimasna N'DONINGAR, | Juge, Rapporteur |
| et Maître Jean Bosco MONBLE, | Greffier, |

Sur le renvoi, en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, devant la Cour de céans, de l'affaire Société des Travaux Divers en Côte d'Ivoire dite SOTRAD-CI contre la

Pharmacie Pierre et Marie CURIE, la société IMPRIM-TRANS et 4 autres, par arrêt n° 672/13 du 12 décembre 2013 de la Cour suprême de la République de Côte d'Ivoire, saisie d'un pourvoi formé par maître Vincent AYEPO, Avocat à la cour, demeurant 16 avenue Daudet, immeuble Daudet, 04 BP 1412 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte la SOTRAD-CI, SARL dont le siège est à Abidjan zone industrielle de Yopougon, 23 BP 4043 Abidjan 23, dans la cause qui l'oppose à :

- La Pharmacie Pierre et Marie CURIE, sise dans l'enceinte du centre commercial San Francisco, Abidjan Zone C, rue Pierre et Marie CURIE, 06 BP 940 Abidjan 06 ;
- La société IMPRIM-TRANS, SARL sise au centre commercial San Francisco, Abidjan Zone C, rue Pierre et Marie CURIE, 18 BP 1997 Abidjan 18 ; lesquelles ont pour conseil le Cabinet ORE Sylvain et DIALLO Souleymane, Avocats à la Cour, demeurant Boulevard Clozel, Immeuble Gyam, 08 BP 1215 Abidjan Plateau 08 ;
- La société SPAREX, SARL dont le siège est à Abidjan Treichville, Immeuble SOPIM, 45 BP 26 Abidjan 26 ;
- La société Fragma Formation, sise à Abidjan, zone C, rue Pierre et Marie CURIE, 20 BP 347 Abidjan 20 ;
- La société CIFEC, sise à Abidjan, zone C, rue Pierre et Marie CURIE, 20 BP 347 Abidjan 20 ; lesquelles ont pour conseil le cabinet DAKO & GUEU, Avocats à la cour, demeurant à Abidjan Cocody, Cité des Arts, 320 Logements, rue des Bijoutiers, Immeuble C, 28 BP 80 Abidjan 28 ;
- L'Union des Assureurs Professionnels dite UNAP, SARL sise à Abidjan, rue Mercédès, centre commercial San Francisco, Abidjan Zone C, 21 BP 4593 Abidjan 21 ayant pour conseil la SCPA Able KASSI, KOBON et associés, demeurant Boulevard des Martyrs, Résidence Latrille SICOGLI, 06 BP 1774 Abidjan 06 ;

en cassation de l'Arrêt n° 588 rendu le 18 décembre 2009 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale et en dernier ressort :

En la forme :

- Reçoit les appels de la Pharmacie Pierre et Marie Curie, des sociétés ISGEMA-CEPIB, SPAREX, FRAGMA FORMATION, CIFEC et UNAP ;
- Déclare IMPRIM-TRANS irrecevable en son intervention volontaire ;

Au fond :

- Les y dit partiellement fondés ;

- Infirme le jugement attaqué en toutes ses dispositions ;
Statuant à nouveau
- Déboute la SOTRAD-CI de son action en expulsion ;
- Dit que SOTRAD-CI a qualité pour agir ;
- Ordonne le maintien de la Pharmacie Pierre et Marie Curie dans les lieux ;
- Condamne SOTRAD-CI à payer les sommes ci-après, à titre d'indemnité d'éviction :
 - o Cinquante millions (50.000.000) de francs à la société SPAREX ;
 - o Trente millions (30.000.000) de francs à la société FRAGMA FORMATION ;
 - o Trente millions (30.000.000) de francs à la société CIFEC ;
 - o Soixante millions (60.000.000) de francs à la société UNAP ;
- Condamne la SOTRAD-CI aux dépens. »

Attendu que la requérante invoque à l'appui de son pourvoi les quatre moyens de cassation, tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Djimasna N'DONINGAR, Juge ;

Vu les dispositions des articles 13, 14 et 15 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, par acte d'huissier en date du 05 juin 2008, la SOTRAD-CI, gérante du centre commercial San Francisco, se fondant sur une expertise immobilière qu'elle avait initiée et sur des avis et recommandations des autorités techniques et municipales, mettait en demeure la Pharmacie Pierre et Marie CURIE, les sociétés IMPRIM-TRANS, ISGEMA-CEPIB, SPAREX, FRAGMA FORMATION, CIFEC et UNAP, en même temps que d'autres locataires des lieux, d'avoir à les libérer, sous huitaine ; que, face à la résistance de certains occupants bénéficiaires de baux commerciaux, la SOTRAD-CI les assignait en expulsion devant le tribunal de première instance d'Abidjan ; que, par jugement n°2930 du 1^{er} décembre 2008, le tribunal d'Abidjan ordonnait l'expulsion de la Pharmacie Pierre et Marie Curie, des sociétés ISGEMA-CEPIB, SPAREX, FRAGMA FORMATION, CIFEC et UNAP ; Que, sur appel des expulsés, la Cour d'appel d'Abidjan a rendu, le 18 décembre 2009, l'arrêt infirmatif n°588/09 sus énoncé, objet du présent pourvoi ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation des articles 1134, 2044 et 2052 du code civil et 206 alinéa 7 du code de procédure civile

Attendu qu'il est reproché à la Cour d'appel d'avoir déclaré recevable l'appel formé par la Pharmacie Pierre et Marie CURIE alors que celle-ci a expressément renoncé, par convention, à toute voie de recours contre le jugement d'expulsion ; qu'en omettant de prendre en compte la volonté des parties et de statuer sur l'exception d'irrecevabilité soulevée à cet effet, la cour a violé les articles 1134, 2044 et 2052 du code civil et 206 alinéa 7 du code de Procédure civile, commerciale et administrative ;

Mais attendu que la preuve n'est pas rapportée, dans le dossier de la procédure, que ce moyen a été soulevé devant la cour d'appel d'Abidjan dont l'arrêt ne mentionne nulle part une telle demande ; que, s'agissant d'un moyen nouveau invoqué pour la première fois en cassation, il echet de le déclarer irrecevable ;

Sur le deuxième moyen, pris du défaut de base légale et de la violation du principe de la séparation des pouvoirs

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt déferé de manquer de base légale et de violer le principe constitutionnel de la séparation des pouvoirs, pour avoir statué au mépris des décisions de l'administration municipale et celle en charge de la sécurité des bâtiments alors, selon le moyen, que la décision de démolition de l'immeuble prise par ces autorités est purement administrative et ressort du juge administratif ;

Mais attendu que ce moyen ne relève d'aucun des cas limitativement énumérés par l'article 206 du Code de procédure civile, commerciale et administrative ivoirien ; qu'il echet de le déclarer irrecevable ;

Sur le troisième moyen, tiré de la violation des articles 1315 du code civil et 74 de l'Acte uniforme du 17 avril 1997 portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est reproché à la cour de n'avoir pas tenu compte des documents produits par la SOTRAD-CI, qui attestent de la ruine des bâtiments et de l'urgence des travaux de réhabilitation, en violation des articles visés au moyen, alors qu'aux termes de ces dispositions, lesdits documents constituent des preuves de l'impérieuse nécessité de grosses réparations à la charge du bailleur ;

Mais attendu que les documents produits sont obtenus après le déclenchement du processus d'expulsion des locataires ; que lesdits documents

ne recommandent pas systématiquement la démolition, encore moins l'expulsion des occupants des bâtiments ; qu'en application de l'article 74 de l'Acte uniforme susmentionné, même si les réparations urgentes sont de nature à rendre impossibles la jouissance du bail, il ne pourra en être demandé que la résiliation judiciaire ou la suspension, et cela, par le preneur ; qu'il y a lieu de dire que le moyen n'est pas fondé et doit être rejeté ;

Sur le quatrième moyen, tiré de la violation de l'article 95 de l'Acte uniforme du 17 avril 1997 portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir alloué des indemnités d'éviction aux locataires expulsés alors, selon le moyen, qu'en application de l'article 95 sus visé, le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués et de le reconstruire ;

Mais attendu que le même article 95 énonce que, dans le cas où il envisage de démolir l'immeuble pour le reconstruire, « le bailleur devra justifier de la nature et de la description des travaux projetés » ; qu'en l'occurrence, il ressort des pièces du dossier de la procédure que la nature et la description des travaux envisagés à la suite de la démolition de l'immeuble ne sont pas justifiées conformément à l'article 95 précité et que, même le congé légal de six mois n'a pas été observé ; qu'il y a lieu de rejeter également ce moyen comme étant non fondé ;

Attendu qu'il échet en conséquence de rejeter le pourvoi ;

Attendu que la SOTRAD-CI, ayant succombé, sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

- Rejette le pourvoi formé par la SOTRAD-CI ;
- La condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier