

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 07 juillet 2016

Pourvoi : n° 126/2012/ PC du 19/09/2012

Affaire : SCI BORIJA

(Conseils : La SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats à la cour)

contre

Société JEDEN-CI S.A.R.L

(Conseils : Maître THOMAS N'DRI, Avocat à la cour)

Arrêt N° 128/2016 du 07 juillet 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 07 juillet 2016 où étaient présents :

Madame	Flora DALMEIDA MELE,	Présidente
Messieurs	Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge
	Idrissa YAYE,	Juge
	Birika Jean Claude BONZI,	Juge
	Fodé KANTE,	Juge, rapporteur
	et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 19 septembre 2012, sous le n° 126/2012/PC et formé par la SCPA SAKHO-YAPOBI-FOFANA, Avocats à la Cour, y demeurant 118 Rue Pitot, Cocody Danga, 08 BP 1933 Abidjan 08, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière BORIJA dite SCI BORIJA, sise à Abidjan-Plateau, 01 BP 2924 Abidjan 01, représentée par monsieur BORRO FAOUZI, son gérant, dans la cause l'opposant à la société JEDEN-CI SARL dont le siège social est sis à Abidjan-Plateau,

Immeuble BORIIA, 1^{er} étage Porte 27, 20 Avenue NOGUES, 14 BP 1081 Abidjan 14, dûment représentée par son Gérant, Monsieur KONAN KOUAKOU Léon, assisté de son conseil maître Thomas N'DRI, Avocat à la Cour, demeurant à Cocody 43, Rue de la Canebière, 09 BP 2726 Abidjan 09,

en cassation de l'arrêt n°996/012 du 27 juillet 2012, rendu par la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour d'appel d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

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

Reçoit la société JEDEN-CI, le Cabinet FIDUCIAIRE ZEBOUA, et Monsieur DIOMANDE GLAO en leur appel relevé de l'ordonnance n°744 rendue le 07 février 2012 par la juridiction des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau ;

Les y dit bien fondés ;

Infirme l'ordonnance entreprise en ce qui concerne les appelants ;

Statuant à nouveau,

Constata que les appelants ont réglé les loyers réclamés ;

Déboute la SCI BORIIA de sa demande en expulsion les concernant ;

La condamne aux dépens » ;

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

Sur le rapport de Monsieur Fodé KANTE, 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 BORIIA dite SCI BORIIA et la Société JEDEN-CI SARL sont liées par un contrat de bail commercial depuis 1999 ; que la SCI BORIIA ayant estimé que la société JEDEN-CI lui restait devoir des arriérés de loyers échus et impayés d'une valeur de 621.000 F CFA correspondant à 09 mois de loyers, a fait servir à celle-ci ainsi qu'à deux autres de ses locataires, le Cabinet FIDUCIAIRE

ZEBOUA et DIOMANDE GLAO, une mise en demeure à la date du 28 novembre 2012 ; que tirant argument de ce que les requis ne se sont pas acquittés du paiement des loyers réclamés, plus d'un mois après cette mise en demeure, elle les a assigné suivant exploit du 05 janvier 2012, en expulsion devant le juge des référés expulsions du tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau pour solliciter leur expulsion des lieux qu'ils occupent en vertu du contrat de bail les liant ainsi que tous autres occupants de leurs chefs ; que par ordonnance de référé expulsion n°744/012 du 07 février 2012, le Juge des référés du tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau, tenant audience publique de référé expulsion, a ordonné l'expulsion de la société JEDEN-CI ainsi que celle des deux autres locataires des lieux qu'ils occupent tant de leur personne, de leurs biens que de tout occupant de leurs chefs ; que sur appel relevé par les trois concernés le 16 février 2012, la cour d'appel d'Abidjan a rendu le 27 juillet 2012, l'arrêt n°996/012 dont pourvoi ;

Sur le moyen unique du pourvoi

Vu l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, en violation de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, infirmé l'ordonnance de référé expulsion n°744/012 du 07 février 2012 au motif que la société JEDEN-CI ainsi que les deux autres appelants se sont acquittés des loyers réclamés avant le prononcé de l'ordonnance d'expulsion et que c'est à tort qu'ils ont été expulsés alors, selon le moyen, qu'en application de l'article 133 précité, le défaut de paiement des loyers dans le délai d'un mois à compter de la mise en demeure expose le preneur à la résiliation du bail et à son expulsion ;

Attendu en effet, qu'aux termes de l'article 133 alinéa 3 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général : « A peine de nullité, la mise en demeure doit indiquer la ou les clauses et conditions du bail non respectées et informer le destinataire qu'à défaut de s'exécuter dans un délai d'un mois à compter de sa réception, la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef » ; que dans le cas d'espèce, il n'est pas établi que la société JEDEN-CI s'est exécutée de son obligation de payer les arriérés de loyers par elle dus dans le délai d'un mois imparti dans la mise en demeure ; que dès lors, le paiement tardif de tout ou partie desdits arriérés par la recourante ne saurait produire un effet sur la demande d'expulsion introduite par la SCI BORIIJA ; qu'ainsi, en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel d'Abidjan a commis une erreur dans l'application ou dans l'interprétation de l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ; qu'il s'ensuit que l'arrêt attaqué encourt cassation et qu'il y a lieu d'évoquer ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit de maître KONAN KOFFI Emmanuel, huissier de Justice à Abidjan, en date du 16 février 2012, la société JEDEN-CI, le Cabinet Fiduciaire ZEBOUA et monsieur DIOMANDE GLAO ont déclaré relevé appel de l'ordonnance n° 744 en date du 07 février 2012, rendue par le juge des référés expulsion du tribunal de première instance d'Abidjan dont le dispositif est le suivant :

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

Déclarons la société commerciale immobilière BORIJA recevable en son action ;

L'y disons partiellement fondée ;

Ordonnons l'expulsion de DIOMANDE GLAO, de la société JEDEN-CI et du Cabinet FIDUCIAIRE ZEBOUA des lieux qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tout occupant de leur chef ;

Ordonnons la mise hors de cause de la société SERCOM-CI et de KRAMO N'GUESSAN ;

Ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance sur minute avant enregistrement ;

Condamnons DIOMANDE GLAO, la société JEDEN-CI et le Cabinet FIDUCIAIRE ZEBOUA aux dépens » ;

Qu'au soutien de son appel, la société JEDEN-CI et les deux autres sollicitent d'une part, l'infirmité de l'ordonnance entreprise et, d'autre part, le débouté de la Société Civile Immobilière BORIJA dite SCI BORIJA de son action en expulsion, motif pris de ce qu'ils se sont acquittés des arriérés de loyers réclamés ;

Attendu qu'en réplique, la SCI BORIJA sollicite la confirmation de l'ordonnance entreprise en faisant valoir que le non paiement dans le délai requis justifie l'expulsion des intimés ;

Sur la demande d'expulsion

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen du moyen unique de cassation, il y a lieu de constater que les conditions de résiliation du bail liant la SCI BORIJA à la société JEDEN-CI ainsi que celles de

son expulsion des lieux, conformément à l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, sont réunies dans la mesure où jusqu'à l'expiration du délai requis, cette dernière n'avait pas payé ; qu'en conséquence, l'appelante n'apportant pas la preuve qu'elle a payé les arriérés de loyers réclamés dans le délai légal, il y a lieu de confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Attendu que la société JEDEN-CI ayant succombé, il y a lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°996/012 du 27 juillet 2012 rendu par la Cour d'appel d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Condamne la société JEDEN-CI aux dépens.

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

La Présidente

Le Greffier