

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

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

Troisième chambre

Audience Publique du 09 avril 2015

Pourvoi : n°110/2011/PC du 16/11/2011

Affaire : Société Ivoirienne de Concept et de Gestion dite SICG
(Conseils : Cabinet A. FADIKA & Associés, Avocats à la Cour)

contre

Madame KOUADIO YAH Madeleine
(Conseil : Maître TIE BI HIVAT, Avocat à la Cour)

Arrêt N°025/2015 du 09 avril 2015

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 09 avril 2015 où étaient présents :

Madame Flora DALMEIDA MELE,	Présidente, rapporteur
Messieurs : Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge
Idrissa YAYE,	Juge, rapporteur
et Maître Alfred Koessy BADO	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la cour de céans le 16 novembre 2011 sous le n°110/2011/PC et formé par le Cabinet A. FADIKA & Associés, Avocats à la cour, sis à Abidjan, 22 Avenue Delafosse, Abidjan-Plateau, 01 BP 4763 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de la Société Ivoirienne de Concept et de Gestion dite SICG, Société anonyme, ayant son siège social à Marcory, 01 BP 2630 Abidjan 01, représentée par son Président directeur général Monsieur SAIDI Mohamed Jamal, dans la cause l'opposant à la dame KOUADIO YAH Madeleine, commerçante, demeurant à Abidjan-Cocody-Riviera Palmeraie, ayant pour conseil

Maître TIE BI HIVAT, Avocat à la cour, demeurant à Cocody-II Plateaux, Rue des Jardins, Immeuble Dany Center (face pâtisserie Pako), 09 BP 284 Abidjan 09,

en cassation de l'arrêt n°551/CIV6/A rendu le 28 juillet 2009 par la cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« EN LA FORME

Déclare KOUADIO YAH MADELEINE recevable en son appel relevé du jugement civil n°294 rendu le 3 février 2009 par le Tribunal de Première Instance d'Abidjan ;

AU FOND

L'y dit bien fondé ;
Infirme le jugement querellé ;

STATUANT A NOUVEAU

Rejette comme mal fondé(e) la demande de la société SICG ;

La condamne aux dépens. » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation, articulé en deux branches tels qu'il figure dans sa 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 qu'aux termes d'une convention notariée en date du 28 février 1997, conclue entre la Commune d'Adjamé-Abidjan et la SICG, celle-ci a construit, sur fonds propre, sur un terrain d'une superficie de 20.520 m², sis à Adjamé, un centre commercial sur deux niveaux, dénommé Forum des marchés ; qu'elle est censée exploiter ledit centre pendant 25 ans dans le but de recouvrer son investissement, en vertu d'un droit de jouissance et d'exploitation concédé par la mairie, laquelle recouvrira la propriété des constructions édifiées au terme des 25 ans d'exploitation ; qu'un avenant des 16 et 23 juin 2003 apporté à ladite convention prévoyait la possibilité pour la SICG de céder son droit de jouissance et d'exploitation avec le consentement de la Mairie ;

Que Madame KOUADIO YAH Madeleine, occupant les magasins 51 et 52 , a refusé de s'acquitter des arriérés de loyers desdits magasins aux motifs que la

SICG lui aurait cédé ses droits ; d'où la SICG après lui avoir servi par acte d'huissier de justice, le 20 août 2008, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail, l'a assignée devant le tribunal de première instance d'Abidjan pour obtenir la résiliation du bail, sa condamnation au paiement des loyers échus et impayés avec intérêts de retard et son expulsion des lieux occupés ; que par jugement n°294/CIV4 B rendu le 03 février 2009, ledit tribunal a fait partiellement droit à son action ; que sur appel de Madame KOUADIO YAH Madeleine, la cour d'appel d'Abidjan a rendu l'arrêt infirmatif n°551/CIV6/A du 28 juillet 2009, objet du présent pourvoi ;

Sur l'exception d'irrecevabilité du mémoire en réponse

Attendu que dans son mémoire en réplique daté du 28 juin 2012, la requérante soulève l'irrecevabilité du mémoire en réponse de Madame KOUADIO YAH Madeleine, motifs pris de ce que, d'une part, le mandat spécial délivré par elle à l'avocat porte sur le pourvoi en cassation dirigé contre l'arrêt n°277 rendu par la cour d'appel d'Abidjan le 9 juin 2011, alors que l'arrêt attaqué, en l'espèce, est celui n°551 du 28 juillet 2009, d'autre part, ledit mandat a été rédigé sur papier à entête du Cabinet, laissant transparaître qu'il est, à la fois, mandant et mandataire ;

Attendu qu'en réplique, la défenderesse au pourvoi soutient que ces griefs ne sont pas dirimants ; qu'il ne s'agit que d'erreurs matérielles ; qu'elle verse aux débats un mandat spécial régularisé, en soutenant qu'aucune disposition n'empêche de régulariser en cours d'instance un acte existant mais qui comporterait des erreurs matérielles ;

Attendu que l'article 28-6 du Règlement de procédure de la Cour de céans permet expressément la régularisation des pièces mentionnées audit article dont le mandat donné à l'avocat ; qu'ainsi ledit mandat ayant été régularisé, il y a lieu de considérer ladite exception comme étant sans objet ;

Sur l'exception d'incompétence

Attendu que la défenderesse au pourvoi soulève, in limine litis, l'incompétence de la Cour de céans, motifs pris de ce que l'article 14 du Traité OHADA dispose en son alinéa 3 que : « Saisie par la voie de recours en cassation, la Cour se prononce sur les décisions rendues par les juridictions d'appel des Etats Parties dans toutes les affaires soulevant des questions relatives à l'application des Actes uniformes et des règlements prévus au présent Traité à l'exception des décisions appliquant des sanctions pénales. » ; que la cour d'appel n'a statué que sur l'existence ou non d'un contrat de bail, qu'elle n'a en rien traité une question relative à l'application d'un Acte uniforme ;

Attendu qu'en réplique, la requérante soutient que les rapports entre bailleur et locataire en matière commerciale ou professionnelle sont régis par les dispositions de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et conclut au rejet de ladite exception ;

Attendu que le litige objet du présent pourvoi porte sur une action en résiliation d'un bail commercial, en expulsion du preneur et sa condamnation au paiement des arriérés de loyers échus, initiée par la SICG ; que le bail commercial étant régi par un Acte uniforme, il y a lieu de déclarer la cour de céans compétente pour connaître dudit litige ;

Sur le moyen unique en sa première branche

Vu les articles 71 et 80 de l'Acte uniforme portant droit commercial général du 17 avril 1997 ;

Attendu que la recourante reproche à l'arrêt entrepris la violation des articles 71 et 80 de l'Acte uniforme portant droit commercial général par refus d'application et, d'avoir estimé qu'elle n'apporte pas la preuve du bail commercial qu'elle invoque, alors même que les pièces versées à l'appui attestent bien qu'elle est propriétaire de l'ouvrage jusqu'en 2022, propriété que la mairie, elle-même, a récemment confirmé ; alors que la défenderesse qui occupe deux des magasins gérés par elle, aux dires même de l'arrêt attaqué, ne produit aucun titre de propriété relativement aux magasins occupés ; qu'en procédant ainsi ladite cour a violé lesdites dispositions légales et sa décision encourt cassation ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 71 de l'acte uniforme portant droit commercial général du 17 avril 1997, applicable en l'espèce : « Est réputé bail à usage commercial toute convention, même non écrite, existant entre le propriétaire d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble compris dans le champ d'application de l'article 69, et de toute personne physique ou morale, permettant à cette dernière, d'exploiter dans les lieux avec l'accord du propriétaire, toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle. » ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 80 dudit Acte uniforme : « Le preneur doit payer le loyer aux termes convenus, entre les mains du bailleur ou de son représentant désigné au bail. » ;

Attendu en l'espèce qu'il résulte des pièces versées au dossier que suivant convention notariée en date du 28 février 1997, conclue entre la Commune d'Adjamé-Abidjan et la SICG, celle-ci a construit, sur fonds propres, sur un terrain d'une superficie de 20.520 m², sis à Adjamé, un centre commercial sur deux niveaux, dénommé Forum des marchés qu'elle est censée exploiter ledit centre pendant 25 ans dans le but de recouvrer son investissement, en vertu d'un droit de jouissance et d'exploitation concédé par la mairie, laquelle recouvrira la

propriété des constructions édifiées au terme des 25 ans d'exploitation ; qu'un avenant des 16 et 23 juin 2003 apporté à ladite convention prévoyait la possibilité pour la SCIG de céder son droit de jouissance et d'exploitation avec le consentement de la Mairie ; que toutes les pièces versées au dossier confortent le droit de jouissance et d'exploitation de la SICG, laquelle pouvait, en vertu de la convention, donner à bail ou céder son droit de jouissance et d'exploitation ; que toutes les pièces versées par la défenderesse attestent simplement la faculté ou l'engagement de SICG de céder son droit ; qu'ainsi la défenderesse au pourvoi ne produit aucun document ou reçu attestant qu'elle a acquis le droit de bail de la SICG, encore moins la preuve qu'elle en a acquittée un prix convenu ; que dès lors c'est en violation des articles 71 et 80 susvisés que la cour d'appel refuse de reconnaître la présomption légale de bail à usage commercial établie entre ces parties et, de sanctionner le non paiement des loyers échus ; qu'il échet dès lors de casser ledit arrêt pour violation de la loi ;

Sur l'évocation

Attendu que par exploit d'huissier de justice en date du 06 février 2009, Madame KOUADIO YAH Madeleine a interjeté appel du jugement n°294 rendu le 03 février 2009 par le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau dont le dispositif est ainsi conçu : « Statuant en audience publique, par décision contradictoire, en matière civile et en premier ressort ;

- Reçoit la Société Ivoirienne de Concept et de Gestion dite SICG en son action ;
- L'y dit partiellement fondée ;
- Condamne Dame KOUADIO Yah Madeleine à payer la somme de 13.650.000 francs au titre des loyers échus et impayés ;
- Prononce la résiliation du bail liant les parties ;
- Ordonne son expulsion des lieux qu'elle occupe tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;
- Ordonne l'exécution provisoire de la décision nonobstant toute voie de recours ;
- Condamne la défenderesse aux entiers dépens de l'instance ; » ;

Attendu que Madame KOUADIO YAH Madeleine soutient à l'appui de son appel qu'il n'existe entre elle et la SICG aucun contrat de bail pouvant justifier l'action en résiliation et son expulsion et prétend avoir acquis le droit à bail de la SICG ;

Attendu que la SICG pour sa part, expose n'avoir cédé à aucun moment son droit à Madame KOUADIO YAH Madeleine qui demeure un simple locataire ; qu'elle sollicite, d'une part, son expulsion des magasins n°51 et 52 et, d'autre part, sa condamnation à lui payer la somme de 19 350 000FCFA au titre des arriérés de loyers échus et impayés de mars 2001 à novembre 2011;

Attendu que pour les mêmes raisons ayant motivé la cassation de l'arrêt entrepris, il y a lieu de constater la présomption de bail à usage commercial et de confirmer partiellement la décision du premier juge en ce qu'elle a, déclaré partiellement fondée l'action de la SICG, prononcé la résiliation du bail liant les parties et ordonné l'expulsion de Madame KOUADIO YAH Madeleine des lieux qu'elle occupe ;

Attendu cependant que le préjudice de la SICG au titre des loyers échus et impayés s'étant aggravé depuis du fait du non paiement desdits loyers de mars 2001 à novembre 2011, date du pourvoi en cassation, il y a lieu de reformer le jugement sur ce point en portant cette somme à 19.350.000FCFA ;

Attendu que la dame KOUADIO YAH Madeleine ayant ainsi succombé, il ya lieu de la condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°551/CIV6/A rendu le 28 juillet 2009 par la cour d'appel d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond,

Confirme partiellement le jugement n°294/CIV4 B rendu le 03 février 2009 par le tribunal de première instance d'Abidjan-Plateau en ce qu'il a, déclaré partiellement fondée l'action de la SICG, prononcé la résiliation du bail liant les parties et ordonné l'expulsion de madame KOUADIO YAH Madeleine ;

Condamne madame KOUADIO YAH Madeleine à payer à la SICG la somme de 19.350.000 FCFA au titre des loyers échus et impayés ;

Condamne Madame KOUADIO YAH Madeleine aux dépens.