

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

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

**Troisième Chambre**  
-----

**Audience Publique du 4 décembre 2012**

**Pourvoi : n° 009/2010/PC du 25/01/2010**

**Affaire : Monsieur YAO Serge Na et 06 autres**  
(Conseil : la SCPA Kanga – Olaye & Associés, Avocats à la Cour)

**contre**

**Monsieur KLA Guiraud Clark**

**Arrêt N° 089/2012 du 4 décembre 2012**

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 4 décembre 2012 où étaient présents :

Messieurs Ndongo FALL,	Président, rapporteur
Abdoulaye Issoufi TOURE,	Juge
Victoriano OBIANG ABOGO,	Juge
et Maître Paul LENDONGO, Greffier en chef ;	

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la cour de céans le 25 janvier 2010 sous le n°009/2010/PC et formé par la SCPA Kanga – Olaye & Associés, Avocats à la Cour, au nom et pour le compte de YAO Serges Na, N'GUESSAN Na Ahou Julienne, N'GUESSAN Na Kouassi Bernard, N'GESSAN Na Adjoua Hélène, KOUAME ENAMBLA Eliane et KOUADIO Akissi, tous ayants droit de feu N'GUESSAN Na Faustin, demeurant à Abidjan (République de Cote d'Ivoire), dans la cause les opposant à Monsieur KLA GUIRAUD Clark, demeurant à Yopougon (Abidjan, Côte d'ivoire), 01 BP 4090 Abidjan 01, en cassation de l'Arrêt n° 247/CIV4/B rendu le 21 mars 2008 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme :

Vu l'arrêt avant-dire-droit n° 358 du 11 mai 2007 ;

Au fond :

Déclare KLA GUIRAUD Clark bien fondé en son appel ;

Infirme le jugement entrepris et statuant à nouveau ;

Déclare nulle la mise en demeure du 18 novembre 2005 ;

En conséquence, déclare les ayants droit de N'GUESSAN NA Faustin irrecevable en leur action en expulsion ;

Les condamne aux dépens » ;

La requérante invoque à l'appui dudit pourvoi deux moyens tels qu'ils figurent dans sa requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur le Juge Ndongo FALL ;

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 ;

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier de la procédure les faits suivants :

Le 1<sup>er</sup> janvier 1995, un contrat de bail d'un local a été conclu entre Monsieur N'GUESSAN NA Faustin et Monsieur KLA GUIRAUD Clark pour un loyer mensuel de 20 000 F CFA. Il a été convenu entre les parties que la somme de 10 000 F CFA sera retenue mensuellement sur le loyer au profit du locataire pour amortir les investissements réalisés dans le local et évalués à la somme de 652 500 F CFA. Les lieux loués ont été utilisés pour un atelier de couture géré par la dame DJEDJE. Courant février 1998, le sieur N'GUESSAN NA Faustin le bailleur a constaté que la dame DJEDJE Angeline, occupante du chef de Monsieur KLA GUIRAUD Clark a arrêté toute activité dans les lieux loués et a enlevé tout le matériel qui les garnissait. Monsieur N'GUESSAN NA Faustin a récupéré les clés du local mais a dû les restituer sur injonction du juge des référés à Monsieur KLA GUIRAUD Clark qui prétend détenir toujours une créance sur Monsieur N'GUESSAN NA Faustin qui devait décéder en 2003.

Après son décès, ses héritiers au nombre de sept(07), ont pris contact avec monsieur KLA GUIRAUD Clark pour lui demander de payer les loyers du local que ce dernier a occupé et aurait même sous-loué à des tiers sans jamais reverser les quotes-parts des loyers dues au propriétaire.

Par exploit en date du 24 janvier 2006, les ayants droit de feu NA N'GUESSAN Faustin ont assigné en paiement et en expulsion Monsieur KLA GUIRAUD Clark. Par Jugement n° 132 du 08 août 2006, le tribunal de première instance de Yopougon a déclaré recevable et bien fondée l'action desdits ayants

droit et a ordonné en conséquence l'expulsion de Monsieur KLA GUIRAUD Clark qui a été en outre condamné au paiement de la somme de 1 700 000 F CFA au titre des loyers échus et impayés.

Suite à l'appel interjeté contre ce jugement par Monsieur KLA GUIRAUD Clark, la Cour d'Appel d'Abidjan a statué par Arrêt n°247/CIV/B rendu le 21 mars 2008 dont le dispositif est ainsi que ci-dessus énoncé, arrêt attaqué par le présent recours en cassation.

Attendu que, conformément aux dispositions des articles 29 et 30 du Règlement de procédure de la Cour de céans, par correspondance n° 105/2010/G2 en date du 11 février 2010 reçue au cabinet de son conseil la SCPA COFFIE & Associés le 25 février 2010, le Greffier en chef de la Cour de céans a signifié le recours à Monsieur KLA GUIRAUD Clark et lui a impartit un délai de trois (03) mois pour présenter son mémoire en réponse ; que cette correspondance est demeurée sans suite ; que le principe du contradictoire ayant été néanmoins respecté, il convient de statuer sur le recours ;

### **Sur les deux moyens réunis**

Attendu que Monsieur YAO Serge NA et consorts invoquent à l'appui de leur pourvoi deux moyens tirés d'une part de la violation de l'article 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général et d'autre part de la violation de l'article 30 de la loi ivoirienne n° 70-483 du 03 août 1970 sur la minorité en ce que l'arrêt attaqué a déclaré nul l'exploit de mise en demeure du 18 novembre 2005 qui a été servi à Monsieur KLA GUIRAUD Clark au motif que parmi les personnes à l'initiative et au nom desquelles cet acte a été servi figurent des mineurs.

Attendu que l'article 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général dispose :

« Le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail.

A défaut de paiement de loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation sera poursuivie.

Le bailleur qui entend poursuivre la résiliation du bail dans lequel est exploité un fonds de commerce doit notifier sa demande aux créanciers inscrits.

Le jugement prononçant la résiliation ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits » ;

Attendu que la loi ivoirienne n° 70-483 du 03 août 1970 sur la minorité dispose en son article 30 que « par dérogation aux articles précédents le mineur peut accomplir seul, outre ceux pour lesquels la loi l'y autorise, tous les actes conservatoires sur son patrimoine » ;

Attendu que d'une part, l'article 101 de l'Acte uniforme ci-dessus énoncé ne comporte pas de nullités relatives à la capacité des personnes qui relève du droit national applicable dans l'Etat Partie de l'OHADA dans lequel la procédure est suivie, en l'occurrence le droit ivoirien ;

Que d'autre part, l'article 30 de la loi sur la minorité sus énoncé qui autorise le mineur à accomplir seul « les actes conservatoires sur son patrimoine » renvoie à tous actes d'administration qu'il est dans l'intérêt du mineur d'accomplir pour la sauvegarde de son patrimoine ainsi qu'il en est en l'espèce s'agissant d'une mise en demeure servie à l'initiative des ayants droits de feu N'GUESSAN NA Faustin pour faire respecter les conditions du bail d'un local ayant appartenu à leur auteur ;

Qu'au regard de l'article 30 de la loi ivoirienne suscitée, l'exploit fait conformément aux prescriptions de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général et de surcroît conjointement avec des cohéritiers majeurs et présumés capables est donc régulier ;

Qu'il s'ensuit qu'en annulant l'exploit de mise en demeure au motif que parmi ses initiateurs figuraient des mineurs et des majeurs, l'arrêt attaqué a fait une mauvaise interprétation de l'article 101 dudit Acte uniforme et a violé l'article 30 de la loi ivoirienne suscitée ;

Attendu qu'il échet en conséquence, de casser ledit arrêt et d'évoquer ;

### **Sur l'évocation**

#### **En la forme**

Attendu que l'appel de Monsieur KLA GUIRAUD Clark ayant été fait dans les forme et délai légaux, il échet de le déclarer recevable ;

#### **Au fond**

Attendu que l'exploit de mise en demeure servi à l'initiative de Monsieur YAO Serge NA et consorts à Monsieur KLA GUIRAUD Clark est conforme à l'article 101 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général pour les motifs qui fondent la cassation ;

Attendu que le tribunal qui a constaté que depuis 1996 monsieur KLA GUIRAUD Clark ne payait plus le loyer, faute par celui-ci d'avoir produit les quittances y afférentes sous un prétexte fallacieux de sommes qui lui seraient dues

par l'auteur de Monsieur YAO Serge NA et consorts, a prononcé la résiliation du bail, ordonné son expulsion et l'a condamné à payer les arriérés de loyers, a ainsi procédé à une juste appréciation de la cause ;

Qu'il échet en conséquence de confirmer le jugement entrepris ;

Attendu que Monsieur KLA GUIRAUD Clark ayant succombé doit être condamné aux dépens.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Casse l'Arrêt n° 247/CIV/B rendu le 21 mars 2008 par la Cour d'appel d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement n° 132 du 18 août 2006 du Tribunal de première instance de Yopougon qui a déclaré recevable et bien fondée l'action de Monsieur YAO Serge NA et consorts et a ordonné l'expulsion de Monsieur KLA GUIRAUD Clark qui a été en outre condamné au paiement de la somme de 1 700 000 F CFA au titre des loyers échus et impayés ;

Condamne KLA GUIRAUD Clark aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier.**