

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

**COUR COMMUNE DE JUSTICE
ET D'ARBITRAGE
(C.C.J.A.)**

Deuxième Chambre

Audience Publique du 26 février 2009

Pourvoi n° 099/2003/ PC du 23 octobre 2003

Affaire : **SEYWA Antoinette**

(Conseil : Maître BOUAKE Binaté, Avocat à la Cour)

contre

ZOUZOUA Nathalie

ARRET N°006/2009 du 26 février 2009

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A.) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Deuxième Chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 26 février 2009 où étaient présents :

MM. Antoine Joachim OLIVEIRA, Président, rapporteur
Doumssinrinmbaye BAH DJE, Juge
Boubacar DICKO, Juge

et Maître MONBLE Jean Bosco, 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 SEYWA Antoinette contre ZOUZOUA Nathalie, par Arrêt n° 142/03 du 13 mars 2003 de la Cour Suprême de la République de COTE D'IVOIRE, Chambre judiciaire, Formation civile, saisie du pourvoi formé le 09 octobre 2002 par Maître BOUAKE Binaté, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan Treichville Arras 4, Immeuble BICICI Arras, 1^{er} étage, porte n°1, 05 BP. 224 Abidjan 05, agissant au nom et pour le compte de Madame SEYWA Antoinette, gérante de l'Entreprise « SEYAUDLAU » sise à Koumassi Remblais, lot n°714, ilot n°57, 12 B.P. 569 Abidjan 12,

en cassation de l'Arrêt n° 657 rendu le 17 mai 2002 par la Cour d'appel d'Abidjan au profit de Madame ZOUZOUA Nathalie, Exploitante de boîte de nuit, demeurant à Koumassi Remblais lot n°741, 01 B.P. 7696 Abidjan 01, et dont le dispositif est le suivant :

« En la forme : Déclare Dame ZOUZOUA Nathalie recevable en son appel relevé du Jugement n°592/Civ.4 rendu le 3 décembre 2001 par le Tribunal d'Abidjan Plateau ;

Au fond

L'y dit bien fondé ;

Infirmes en toutes ses dispositions ledit jugement ;

Statuant à nouveau ;

Déclare dame SEYWA Antoinette, gérante des Etablissements SEYAUDLAU recevable mais mal fondé et en expulsion ;

L'en déboute ;

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 Antoine Joachim OLIVEIRA, Président ;

Vu les dispositions des articles 13, 14 et 15 du Traité relatif à l'organisation pour 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 contrat en date du 30 octobre 1998 venant à expiration le 30 octobre 2001, Madame SEYWA Antoinette a loué un local à usage commercial à Madame ZOUZOUA Nathalie ; que par exploit en date du 22 mars 2001, la bailleuse a donné à Madame ZOUZOUA Nathalie congé sans renouvellement du bail et sans offre d'indemnité d'éviction au motif que Madame ZOUZOUA Nathalie a modifié la destination du local prévue dans le contrat, notamment en y exploitant une boîte de nuit avec des nuisances sonores pour les tiers ; que par requête en date du 10 septembre 2001, Madame ZOUZOUA Nathalie a assigné devant le Tribunal de première instance d'Abidjan, Madame SEYWA Antoinette, gérante de l'Entreprise SEYAUDLAU pour s'entendre annuler purement et simplement l'exploit de congé en date du 22 mars 2001 au motif qu'il résulte des pièces produites qu'elle a informé la bailleuse de l'installation d'une boîte de nuit et « que cette dernière l'avait même encouragée dans ses travaux » ; que par requête en date du 15 octobre 2001 adressée à la même juridiction, Madame SEYWA

Antoinette a prétendu que le congé qu'elle avait donné à Madame ZOUZOUA Nathalie trouvait sa justification dans le changement de destination du local loué ; que par Jugement n°592 Civ/4 en date du 03 décembre 2001, le Tribunal de première instance d'Abidjan a validé le congé sans offre d'indemnité d'éviction donné à Madame ZOUZOUA Nathalie par Madame SEYWA Antoinette au motif que le preneur n'avait pas souscrit de police d'assurance stipulé dans le contrat ; que sur appel formé le 18 décembre 2001, contre ce jugement, par Madame ZOUZOUA Nathalie, la Cour d'appel d'Abidjan a, par Arrêt n°657 du 17 mai 2002, objet du pourvoi, infirmé ladite décision en toutes ses dispositions et déclaré Madame SEYWA Antoinette mal fondée en sa demande d'expulsion de l'appelante ;

Sur le moyen unique

Attendu qu'il est reproché à l'Arrêt attaqué d'avoir statué comme il a été indiqué ci-dessus alors que l'article 95 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général n'interdit pas au bailleur qui refuse le renouvellement du bail au preneur « d'étayer en cours d'instance » les violations contractuelles autres que celle mentionnée dans la mise en demeure de congé, telle que l'absence de la police d'assurance par le preneur, ce qui constitue une « entorse à la convention justifiant sa légitime rupture, qu'en décidant le contraire la Cour d'appel d'Abidjan a violé l'article 95 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général ; » ;

Vu l'article 95 de l'Acte uniforme relatif au droit commercial général qui dispose que : « le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée, ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant. Ce motif doit consister, soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation du fonds de commerce.

Ce motif ne pourra être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après mise en demeure du bailleur, par acte extrajudiciaire, d'avoir à les faire cesser. » ;

Attendu que selon cet article, le bailleur peut refuser le renouvellement sans être tenu au paiement d'aucune indemnité s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant ; que toutefois s'il s'agit de l'inexécution d'une obligation, celle-ci ne pourra être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus de deux mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser ; qu'il s'ensuit que n'a pas violé l'article 95 suscitée, la Cour d'appel d'Abidjan qui, après avoir relevé que le défaut de souscription d'assurance

reproché à Madame ZOUZOUA Nathalie ne figurait pas dans la mise en demeure signifiée à cette dernière le 22 mars 2001, a retenu que « le premier juge n'a pas donné de base légale à sa décision, car il lui appartenait, dans une instance de congé et en validation du même congé, d'apprécier le bien fondé du motif du congé et sa conformité à la loi de sorte que pour ce motif le jugement entrepris mérite infirmation » ; que l'arrêt attaqué étant par conséquent rendu conformément à l'article précité, le moyen doit être rejeté ;

Attendu que Madame SEYWA Antoinette ayant succombé, doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par Madame SEYWA Antoinette contre l'Arrêt n°657 rendu le 17 mai 2002 par la Cour d'appel d'Abidjan ;

La condamne aux dépens ;

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

Le Président

Le Greffier

Pour expédition établie en quatre pages par Nous, Paul LENDONGO, Greffier en chef de ladite Cour.

Fait à Abidjan, le 10 juin 2009

Paul LENDONGO