

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

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

Deuxième Chambre

Audience Publique du 25 octobre 2018

Pourvoi : n°135/2017/PC du 21/08/2017

Affaire : Monsieur BROU AKA Gustave

(Conseil : Cabinet d'Avocats Claude MENTENON, Avocats à la Cour)

Contre

Société MEROUEH Fils & Compagnie dite « MEFCO »

(Conseil : Maître Agnès OUANGUI, Avocat à la Cour)

Arrêt N° 201/2018 du 25 octobre 2018

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 **25 octobre 2018** où étaient présents :

Messieurs Mamadou DEME,	Président
Idrissa YAYE,	Juge
Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge, Rapporteur
et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier,

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans sous le n°135/2017/PC du 21 août 2017 et formé par le Cabinet d'Avocats Claude MENTENON, Avocats à la Cour, demeurant à Cocody les II Plateaux, quartier ENA, Rue J30 Villa 330, 04 BP 382 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de Monsieur BROU AKA Gustave, plaignant, de nationalité ivoirienne, demeurant à Abidjan, 01BP 3762 Abidjan 01, dans la cause l'opposant à la société MEROUEH Fils & Compagnie, dite « MEFCO », SARL dont le siège social est à Abidjan Treichville, zone portuaire, 01 BP 3285 Abidjan 01, ayant pour conseil Maître Agnès OUANGUI, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan Plateau, 24 Boulevard CLOZEL, immeuble Sipim, 5^e étage, 01 BP 1306 Abidjan 01 ;

en cassation de l'Arrêt n°155/COM rendu le 1^{er} juillet 2016 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

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

- Déclare recevable l'appel de la société MEFCO ;
- Rejette la demande d'indemnité d'éviction ;
- Au fond, dit la société MEFCO bien fondée ;
- Infirme le jugement querellé ;

Statuant à nouveau

- Annule le congé servi le 12 septembre 2014 ;
- Déboute Monsieur BROU Aka Gustave de sa demande en expulsion de la société MEFCO ;
- Condamne Monsieur BROU Aka Gustave aux dépens. » ;

Le requérant invoque à l'appui de son recours le moyen unique de cassation, tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Arsène Jean Bruno MINIME, Juge ;

Vu les 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 suivant exploit d'huissier en date du 12 septembre 2014, la société MEFCO et les autres occupants de l'immeuble de Monsieur BROU AKA Gustave recevaient congé de leur bailleur de libérer les locaux loués que le bailleur entendait réhabiliter après expertise immobilière ; que suite à la contestation de deux occupants, les sociétés MEFCO et UNIVERS des EPI, Monsieur BROU AKA Gustave sollicitait et obtenait, le 26 novembre 2015, de la juridiction présidentielle du Tribunal de première instance d'Abidjan, après contre-expertise immobilière, la validation de congé et l'expulsion des sociétés MEFCO et UNIVERS des EPI des locaux à usage commercial qu'elles occupaient ; que sur appel de la société MEFCO, la Cour d'appel d'Abidjan accordait, le 12 janvier 2016, un sursis à exécution du jugement querellé et rendait l'arrêt n°155/COM du 1^{er} juillet 2016, objet du présent pourvoi ;

Sur le moyen unique de cassation, pris en deux branches, tiré de la violation des articles 127 et 106 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'en sa première branche, le moyen fait valoir que la Cour d'appel a commis une erreur dans l'interprétation de l'article 127 de l'Acte uniforme portant

sur le droit commercial général en ce qu'elle a fait la distinction entre une démolition partielle et une démolition totale, en retenant la démolition totale de l'immeuble comme le type de démolition auquel s'applique l'article 127 susvisé ;

Attendu qu'en sa seconde branche, le moyen fait grief à la Cour d'appel d'avoir méconnu les dispositions de l'article 106 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en faisant la confusion entre les travaux de rénovation de l'immeuble et les grosses réparations, alors que ledit article 106 de l'Acte uniforme présente une liste exhaustive et limitative des grosses réparations qui ne prend pas en compte la démolition de l'immeuble ;

Attendu qu'en visant la démolition et la reconstruction comme moyen pour le bailleur de s'opposer au renouvellement du bail sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, l'article 127 2) de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général n'a pas spécifié le caractère de cette la démolition qui peut être totale ou partielle ; qu'une démolition partielle d'un immeuble locatif établie par un rapport d'expertise rentre bien dans le champ d'application de l'article 127 2) ; que l'arrêt de la Cour d'appel qui affirme le contraire encourt cassation, et qu'il convient d'écarter la violation alléguée à tort de l'article 106 de l'Acte uniforme susvisé, inapplicable en l'espèce s'agissant d'une démolition d'immeuble ;

Sur l'évocation

Attendu que suivant exploit en date du 06 janvier 2016, la société MEFCO ayant pour conseil Maître Armel Thierry LIKANE, Avocat à la Cour, a relevé appel du jugement n°RG1901 rendu le 26 novembre 2015 par le Tribunal de commerce d'Abidjan dont le dispositif est ainsi conçu :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;
Vu le jugement avant dire droit n°1901/2015 du 11 juin 2015 ;
Reçoit Monsieur BROU Gustave en son action ;
L'y dit partiellement fondé ;
Homologue le rapport d'expertise établi par Monsieur BAMBA MOUSSA ;
Valide le congé en date du 12 septembre 2014 donné par Monsieur BROU Gustave aux défenderesses ;
Ordonne en conséquence l'expulsion des sociétés MEFCO et UNIVERS des EPI des locaux qu'elles occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;
Le déboute du surplus de sa demande ;
Déclare la société MEFCO recevable en sa demande reconventionnelle de maintien dans les lieux ;
L'y dit cependant mal fondée ;
L'en déboute ;
Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;
Condamne les défenderesses aux dépens. » ;

Attendu qu'au soutien de son appel, la société MEFCO demande à la cour d'infirmer le jugement entrepris pour violation des articles 127 et 106 de l'Acte uniforme portant droit commercial général et pour omission de statuer, et sollicite en outre la condamnation de l'intimé au paiement d'une indemnité d'éviction prévue à l'article 126 de l'Acte uniforme susvisé ;

Qu'en réplique, Monsieur BROU AKA Gustave soulève, *in limine litis*, l'irrecevabilité de la demande d'indemnité d'éviction présentée pour la première fois en cause d'appel par la société MEFCO et conclu à la confirmation du jugement attaqué en toutes ses dispositions ;

Sur le paiement d'indemnité d'éviction

Attendu que selon l'article 175 du Code de procédure civile de la Côte d'Ivoire, il ne peut être formé en cause d'appel aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit une défense à l'action principale ; qu'en l'espèce, il est établi suivant les pièces de la procédure que la demande d'indemnité d'éviction n'a pas été soulevée devant le premier juge et qu'elle est présentée pour la première fois en cause d'appel ; qu'il échet donc de déclarer cette demande irrecevable comme nouvelle ;

Sur la violation des dispositions des articles 127 et 106 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général et l'omission de statuer

Attendu que contrairement aux prétentions de l'appelant, le premier juge a bien statué sur l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, sur lequel il s'est appuyé pour valider le congé et ordonner l'expulsion de la société MEFCO et implicitement sur l'article 106 du même Acte uniforme, inapplicable en l'espèce ;

Attendu qu'en application de l'article 125 de l'Acte uniforme sur le droit commercial général, dans le cas d'un bail à durée indéterminée, la partie qui entend résilier le bail doit en informer l'autre partie six mois à l'avance ;

Que l'article 127 du même Acte uniforme précise 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 s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués et de le reconstruire ; que dans ce cas, le bailleur doit justifier de la nature et de la description des travaux projetés ;

Attendu que pour valider le congé donné par Monsieur BROU AKA Gustave et ordonner l'expulsion de la société MEFCO, le tribunal a indiqué « qu'à l'analyse des différentes pièces produites au dossier, notamment le rapport d'expertise, il ressort que les travaux de remise en état conditionnent la survie de l'immeuble décrit

comme étant vétuste et menaçant de ruine » ; qu'il ressort du rapport d'expertise établi par l'expert BAMBA Moussa que lesdits travaux impliquent une démolition partielle dudit immeuble, notamment le 1^{er} étage, et des divers travaux de réparation et de réfection à opérer sur les autres parties de l'immeuble, qui ne sauraient se faire « aisément si les locaux sont occupés » à cause de la mise en place des étais devant soutenir les planchers en cas d'affaissement et des installations électriques et sanitaires à remplacer ; qu'il s'ensuit que la présence des occupants sur le chantier à réaliser présente des risques de sécurité et de commodités avérés ;

Attendu que dans ces conditions, et pour les mêmes raisons sus décrites, ayant motivé la cassation, le jugement querellé relève d'une bonne appréciation des faits et d'une bonne application de la loi ; qu'il échet de le confirmer ;

Attendu que la société MEFCO qui a succombé doit être condamnée aux entiers dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Déclare le pourvoi recevable ;

Casse l'Arrêt n°155 rendu le 1^{er} juillet 2016 par la Cour d'appel d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond,

Rejette la demande d'indemnité d'éviction formulée par la société MEFCO ;

Confirmer-en toutes ses dispositions le Jugement n°1901 rendu le 26 novembre 2015 par le Tribunal de commerce d'Abidjan ;

Condamne la société MEFCO aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier