

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

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

-----  
**Première chambre**  
-----

**Audience publique du 29 novembre 2018**

**Pourvoi n° 146/2017/PC du 06/09/2017**

**Affaire : 1) BOUMERHY Angèle**

**2) BOUMERHY Adèle épouse HADDA**

**3) BOUMERHY Gilbert**

**4) BOUMERHY Rita**

(Conseil : Maître TOURE HASSANATOU, Avocat à la Cour)

Contre

**1) KALOT Ahmed**

**2) Dame MAHA Dandache épouse KALOT**

(Conseil : Maître Adou Marcel BEUGRE, Avocat à la Cour)

**Arrêt N° 233/2018 du novembre 2018**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première Chambre, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 29 novembre 2018 où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
Robert SAFARI ZIHALIRWA,	Juge
Mahamadou BERTE,	Juge
et Maître Edmond Acka ASSIEHUE,	Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe sous le n°146/2017/PC du 6 septembre 2017 et formé par Maître TOURE HASSANATOU, Avocat à la Cour à Abidjan, y demeurant, Cocody La Corniche, route Lycée Technique, Immeuble Peniel, 01

BP 6559 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de BOUMERHY Angèle, BOUMERHY Adèle épouse HADDA, BOUMERHY Gilbert et BOUMERHY Rita, domiciliés à Abidjan Marcory, dans la cause qui les oppose à KALOT Ahmed et KALOT Maha, demeurant à Abidjan, Marcory Résidentiel, Boulevard Achalme, ayant pour conseil Maître Adou Marcel BEUGRE, Avocat à la Cour à Abidjan, y demeurant, Plateau, Immeuble Crozet, 1<sup>er</sup> étage, 25 BP 1697 Abidjan 25,

en cassation de l'arrêt n°322 rendu le 29 juillet 2011 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant sur le siège, publiquement, contradictoirement, en matière civile et commerciale et en dernier ressort ;

Ordonne la disjonction de la procédure 1190/2010 ;

Déclare les époux KALOT et les consorts BOUMERHY recevables en leurs appels principal et incident respectifs relevés des jugements n°1568 rendu le 27 juin 2005 et n°2590 rendu le 26 juillet 2010 par le Tribunal de première instance d'Abidjan ;

Les y dit bien fondés ;

Infirme les jugements entrepris ;

Statuant à nouveau ;

Homologue les rapports d'expertise en date des 07 Décembre 2007 et 07 Septembre 2009 ;

Condamne les époux KALOT à payer aux Consorts BOUMERHY la somme de 188 490 060 Francs au titre d'arriérés de loyers ;

Condamne les Consorts BOUMERHY à payer aux époux KALOT la somme de 189 248 526 Francs au titre des impenses ;

Ordonne la compensation entre les deux créances et condamne en conséquence les Consorts BOUMERHY à payer aux époux KALOT la somme de 1 133 007 Francs pour solde de tout compte ;

Déboute les Consorts BOUMERHY de leur demande d'expulsion des époux KALOT des lieux litigieux ;

Condamne les époux KALOT et les Consorts BOUMERHY aux dépens pour moitié à la charge de chacune d'elle... » ;

Les demandeurs invoquent au soutien de leur recours les trois moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur César Apollinaire ONDO MVE, Président ;

Vu le 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 du dossier de la procédure qu'en 1996, feu BOUMERHY concluait deux baux à usage commercial d'une part avec KALOT Ahmed et d'autre part avec l'épouse de ce dernier, MAHA DANDACHE, portant sur deux locaux sis à Abidjan Marcory, aux loyers mensuels de 1 000 000 FCFA pour le premier et de 1 970 000 FCFA pour le second ; que se prévalant de loyers impayés de 43 000 000 FCFA sur le premier bail et de 88 650 000 FCFA sur le second, les ayant-droits BOUMERHY saisissaient, après le décès de leur auteur, le Tribunal de première instance d'Abidjan en résiliation de baux, expulsion et condamnation des locataires à payer les loyers ; qu'en réplique, les locataires soutenaient avoir aménagé les locaux et sollicitaient reconventionnellement le remboursement des dépenses par eux effectuées ; qu'ils obtenaient en outre la désignation d'un séquestre judiciaire des loyers ; que nonobstant l'objection des héritiers tendant à démontrer que les travaux allégués n'avaient jamais reçu leur accord, le Tribunal, par jugement du 27 juin 2005, condamnait les preneurs au paiement des loyers et ordonnait leur expulsion ; que par un autre jugement du 26 juillet 2010, il validait le congé servi le 2 octobre 2009 par les héritiers et ordonnait l'expulsion des locataires ; que sur appels des parties, la Cour d'Abidjan rendait l'arrêt objet du pourvoi ;

**Sur le premier moyen tiré de la prononciation sur chose non demandée ou attribution de choses au-delà de ce qui a été demandé**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué de s'être prononcé sur des choses non demandées ou d'avoir attribué des choses non demandées, en ce que, d'une part, saisie d'une demande principale aux fins d'expulsion pour non-paiement de loyers d'un montant de 188 490 060 FCFA, et d'une demande reconventionnelle relative au paiement des impenses évaluées à 77 302 710 FCFA, la cour d'appel aurait dû se contenter de soustraire le montant des impenses de celui des loyers impayés, condamner les locataires à payer la somme de 111 187 350 FCFA au titre des arriérés de loyers et ordonner la résiliation des baux, plutôt que de procéder à la jonction des procédures n'ayant entre elles aucun lien de connexité ; que, d'autre part, la cour d'appel a statué sur les préjudices subis par les parties à la suite de l'incendie survenu dans les locaux loués, alors qu'une telle demande

ne lui a jamais été soumise ; qu'en procédant de la sorte elle a, selon les demandeurs au pourvoi, commis le grief énoncé au moyen et exposé sa décision à la cassation ;

Mais attendu que, d'une part, la cour n'a pas ordonné la jonction de procédures mais la disjonction de celles-ci, et dispose du pouvoir d'ordonner une telle mesure même d'office, sans statuer ultra petita ; que, d'autre part, la cour n'a pas statué sur les préjudices liés à l'incendie des locaux ; que, tout en faisant état de ce sinistre, elle n'a statué que sur le non-paiement des loyers lié au refus des bailleurs de reconnaître les impenses invoquées par les locataires, le maintien de ces derniers dans les lieux et la compensation des créances ; qu'en plus donc d'être extérieurs à l'arrêt attaqué, les griefs articulés par le moyen manquent de pertinence et ne sont nullement fondés ; que le moyen sera par conséquent rejeté ;

### **Sur le second moyen tiré du défaut de base légale résultant de l'absence, de l'insuffisance, de l'obscurité ou de la contrariété des motifs**

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué le manque de base légale lié à l'absence, l'insuffisance, l'obscurité ou la contrariété des motifs, en ce que la cour d'appel a préféré ordonner la jonction des procédures au lieu de constater le non-paiement des loyers et confirmer le jugement entrepris, le non-paiement des loyers ayant entraîné la résiliation des baux liant les parties conformément à l'article 112 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général ;

Mais attendu que l'examen de l'arrêt attaqué montre qu'il comporte des motifs suffisants et non ambigus ou contradictoires, tant en ce qui concerne la réalité et l'évaluation des loyers et des impenses, ainsi que la compensation des créances, que s'agissant de l'expulsion ; que le moyen n'est pas fondé et sera rejeté ;

Attendu qu'aucun des moyens n'étant fondé, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

### **Sur les dépens**

Attendu que les demandeurs succombant seront condamnés aux dépens ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne les demandeurs aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**