

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

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

Deuxième chambre

Audience publique du 13 décembre 2018

Pourvoi : n° 166/2016/PC du 12/08/2016

**Affaire : - Monsieur Ahmed BOURGI
- Monsieur DAKHLALLAH Kassem
(Conseil : Maître Didier Z. OYOUROU, Avocat à la Cour)**

Contre

**Eglise Méthodiste Unie-Côte D'Ivoire dite EMUCI
(Conseil : Maître AKRE KOUSSOH Gisele, Avocat à la Cour)**

Arrêt N° 257/2018 du 13 décembre 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 13 décembre 2018 où étaient présents :

Messieurs : MamadouDEME,	Président
Idrissa YAYE,	Juge
Fodé KANTE,	Juge, rapporteur
Madame Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Monsieur Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
et Maître Jean-Bosco MONBLE,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 12 août 2016 sous le n°166/2016/PC et formé par Maître Didier Z. OYOUROU, Avocat à la Cour, y demeurant Abidjan-Cocody Carrefour Corniche, Résidence EECI, Immeuble BIA Nord 6^{ème} étage, porte de gauche, agissant au nom et pour le compte de Monsieur DAKHLALA Kassem, opérateur économique de nationalité libanaise, domicilié à Abidjan, commune de Cocody, 03 BP 3406 Abidjan 03, et Monsieur Ahmed

BOURGI, commerçant de nationalité ivoirienne, domicilié à Abidjan commune de Cocody, 05 BP 2285 Abidjan 05, dans la cause l'opposant à l'Eglise Méthodiste Unie-Côte d'Ivoire dite EMUCI, dont le siège est sis à Abidjan-Plateau, 41 Boulevard de la République, 01 BP 1282 Abidjan 01, représentée par son Eminence Bishop Benjamin Boni, Président de la Conférence annuelle de l'Eglise, ayant pour Conseil Maître AKRE KOUSSOH Gisele, Avocat à la Cour, dont l'étude est sise au Plateau Cité Esculape 2, face BCEAO, Bâtiment B2, 1^{er} étage, porte 3, 04 BP 2738 Abidjan 04,

en cassation du Jugement RG n°3599/2015 rendu le 06 janvier 2016 par le Tribunal de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

«PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Déclare l'Eglise Méthodiste Unie-Côte d'Ivoire recevable en son action ;

Constate la non conciliation des parties ;

Dit l'Eglise Méthodiste Unie-Côte d'Ivoire bien fondée en son action ;

Condamne messieurs AHMED BOURGI et DAKHLALLAH KASSEM à lui payer la somme de douze millions six cent mille francs (12.600.000 F) CFA à titre de loyers échus et impayés d'août 2010 à novembre 2015 ;

Constate la résiliation du bail liant les parties ;

Ordonne l'expulsion de messieurs AHMED BOURGI et DAKHLALLAH KASSEM des lieux loués qu'ils occupent, tant de leur personne, de leurs biens que de tous occupants de leurs chefs ;

Condamne les défendeurs aux dépens de l'instance. » ;

Les requérants invoquent à l'appui de leur pourvoi les deux moyens de cassation, tels qu'ils figurent dans leur requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Fodé KANTE, 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 que par acte notarié en date des 03 août 2009 et 24 août 2010, l'Eglise Méthodiste Unie-Côte d'Ivoire dite EMUCI a consenti aux recourants, un contrat de bail à construction portant sur un terrain urbain non bâti d'une superficie de 854m², sis à Abidjan dans la Commune de Yopougon au quartier Sicogi, en face du commissariat de Police

du 16^{ème} arrondissement, moyennant un loyer annuel de 2.400.000 F CFA ; qu'aux termes de ce contrat, les preneurs s'obligeaient à construire un immeuble R+3 avec au rez-de-chaussée des magasins à usage commercial, et ce, « pour une durée ferme de Dix Huit années Six mois entier et consécutif plus un an de délai de construction soit au total 20 ans. » ; qu'estimant que les clauses du contrat ne sont pas respectées par ses cocontractants, l'EMUCI leur a fait servir par exploit d'huissier de justice du 29 juillet 2015, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions de leur contrat de bail à construction avant de les assigner devant le tribunal de commerce d'Abidjan en résiliation du contrat de bail commercial les liant, en expulsion des lieux loués qu'ils occupent tant de leurs personnes, de leurs biens que de tous occupants de leur chef, et en paiement de la somme de 12.200.000 F CFA à titre de loyers échus et non payés ; que par Jugement RG N°3599/2015 rendu le 06 janvier 2016 dont pourvoi, le Tribunal de commerce d'Abidjan a fait droit à la demande de l'EMUCI ;

Sur l'exception d'irrecevabilité du pourvoi

Attendu que dans son mémoire en défense reçu au greffe de la Cour de céans le 10 janvier 2017, l'EMUCI relève au principal, que l'action des demandeurs au pourvoi est sans objet, motif pris de ce que lesdits demandeurs ont entièrement exécuté la décision dont pourvoi, Messieurs Ahmed BOURGI et DAKHLALLAH Kassem s'étant chacun acquitté de sa part de condamnation respectivement le 25 août 2016 et le 07 octobre 2016 ; que cette exécution de la décision après le dépôt du recours en cassation, selon le moyen, vaut acquiescement à la décision et partant renonciation au recours engagé ;

Mais attendu qu'aucun texte de loi ne prévoit que la simple exécution volontaire d'un jugement vaut acquiescement ; que le désistement ne se présument pas, il y a lieu de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée comme étant mal fondée ;

Sur le premier moyen de cassation

Attendu qu'il est fait grief au jugement attaqué, la violation de la loi ou l'erreur dans l'application ou l'interprétation de la loi, en ce que pour condamner les requérants au paiement des loyers échus et impayés, le tribunal a estimé qu'il « ne ressort pas la preuve que les difficultés d'exécution existaient depuis la conclusion du contrat puisque ledit procès-verbal daté est intervenu après l'expiration du délai de 18 mois imparti aux défendeurs pour exécuter leurs obligations... » alors, selon le moyen, que d'une part, le contrat de bail à construction qui lie les parties est frappé de conditions suspensives libellées comme suit : « l'obtention par le preneur, auprès des autorités administratives compétentes du permis de construire relatif à un plan architectural... », et d'autre part, le « preneur débutera les travaux officiellement le premier du mois suivant l'obtention favorable délivrée par les autorités compétentes du Ministère de la Construction et de l'Urbanisme... », autrement, selon toujours le moyen, le délai

global d'exécution des travaux qui est de 18 mois ne court qu'à compter de la conclusion du contrat, et qu'en l'espèce, le permis de construire a été obtenu en janvier 2011, alors même que le contrat de bail est intervenu les 03 août 2009 et 24 août 2010 ;

Mais attendu que le jugement attaqué a d'abord constaté que « des pièces du dossier, notamment du procès-verbal de difficultés en date du 13 avril 2012, il ressort que les défendeurs ont été victimes de troubles de jouissance de la part de certains membres de l'Eglise Méthodiste Unie-Côte d'Ivoire ; » avant d'affirmer que « Toutefois, de ces mêmes pièces, il ne ressort pas la preuve que les difficultés d'exécution existaient depuis la conclusion du contrat puisque ledit procès-verbal daté est intervenu après l'expiration du délai de 18 mois imparti aux défendeurs pour exécuter leurs obligations issues du contrat de bail sus indiqué ;

Or, ceux-ci n'ont pas dénoncé ledit contrat qui reste valable de sorte qu'il doit s'appliquer aux parties notamment aux preneurs qui sont tenus au paiement des loyers » ; que par ces énonciations, le juge du fond a fait une appréciation souveraine des faits qui échappe au contrôle de la Cour de céans en cassation ; qu'il s'ensuit que ce moyen doit être rejeté ;

Sur le deuxième moyen de cassation

Attendu que les demandeurs au pourvoi reprochent aussi au jugement attaqué, le défaut de base légale résultant de l'absence, de l'insuffisance, de l'obscurité ou de la contrariété des motifs, en ce que le tribunal, après avoir déclaré qu'il s'agissait d'un contrat synallagmatique et déclaré que lesdits demandeurs au pourvoi « ont été victimes de troubles de jouissance de la part de certains membres de l'Eglise Méthodiste Unie de Côte d'Ivoire » sans spécifier la fin de ces troubles, a prononcé une condamnation à payer des loyers, ordonné la résiliation du contrat de bail ainsi que leur expulsion ; que selon eux, « le tribunal ne saurait tirer de la non dénonciation du contrat de bail, une faute ou un fait illicite pour annihiler toutes les difficultés et les troubles causés par l'EMUCI ; » ; qu'ils soutiennent au surplus, que le tribunal n'a pas suffisamment motivé sa décision en ce qu'il a relevé expressément que les défendeurs ont été victimes de troubles de jouissance de la part de certains membres de l'Eglise Méthodiste Unie-Côte d'Ivoire sans en tirer les conséquences ce qui, selon eux, n'est pas conforme aux articles 109 et 112 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général;

Attendu qu'aux termes de l'article 109 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général « Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés. » ; que l'article 112 du même Acte uniforme dispose en son alinéa 1 qu'« en contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur doit payer le loyer aux termes convenus entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté. » ; qu'il est constant en l'espèce, que le tribunal, pour statuer comme il l'a fait dans la décision attaquée, a relevé que : « Toutefois, de ces mêmes pièces, il ne

ressort pas la preuve que les difficultés d'exécution existaient depuis la conclusion du contrat puisque ledit procès-verbal daté est intervenu après l'expiration du délai de 18 mois imparti aux défendeurs pour exécuter leurs obligations issues du contrat de bail sus indiqué ;

Or, ceux-ci n'ont pas dénoncé ledit contrat qui reste valable de sorte qu'il doit s'appliquer aux parties notamment aux preneurs qui sont tenus au paiement des loyers » ; qu'en plus, il a aussi affirmé qu' « il est acquis à l'analyse des pièces du dossier que Messieurs Ahmed BOURGI et DAKHLALLAH Kassem ont manqué à leur obligation de paiement des loyers de sorte qu'ils restent devoir la somme de 12.600.000 F CFA correspondant à 63 mois de loyers échus impayés allant du 28 août 2010 au 05 novembre 2015 à raison de 200.000 F CFA par mois ; » ; qu'ayant ainsi fait ressortir les circonstances excluant une responsabilité du bailleur pour aboutir à la condamnation des preneurs au paiement des loyers, conformément aux articles 109 et 112 précités, le tribunal a légalement justifié sa décision ; qu'il y a lieu en conséquence, de rejeter également le deuxième moyen comme étant non fondé ;

Attendu que Messieurs DAKHLALLAH Kassem et Ahmed BOURGI ayant succombé, il y a lieu de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,
Déclare le pourvoi recevable, en la forme ;
Au fond, le rejette comme étant mal fondé ;
Condamne Messieurs DAKHLALLAH Kassem et Ahmed BOURGI aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier