

**ORGANISATION POUR L'HARMONISATION
EN AFRIQUE DU DROIT DES AFFAIRES
(O.H.A.D.A)**

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

Première chambre

Audience publique du 24 janvier 2019

Pourvoi : n°064/2018/PC du 26/02/2018

Affaire : BOUAH ALBAN

(Conseil : Maître Philippe KOUDOU GBATE, Avocat à la Cour)

Contre

CISSE SEYHOUD

Arrêt N° 010/2019 du 24 janvier 2019

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A), Première chambre, de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 24 janvier 2019 où étaient présents :

Messieurs César Apollinaire ONDO MVE, Robert SAFARI ZIHALIRWA, Mahamadou BERTE,	Président Juge Juge, rapporteur
---	---------------------------------------

et Maître Edmond Acka ASSIEHUE, Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 26 février 2018 sous le n°064/2018/PC et formé par Maître Philippe KOUDOU-GBATE, Avocat à la Cour, demeurant Abidjan Plateau, Avenue Lamblin, Résidence EDEN, 9^{ème} étage, porte 92, 04 BP 544 Abidjan 04, agissant au nom et pour le compte de BOUAH Alban, demeurant Abidjan Riviera 3, dans la cause qui l'oppose à CISSE Seyhoud, demeurant à Abidjan Marcory Remblais,

en cassation de l'arrêt n°538 rendu le 28 novembre 2017 par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

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

En la forme

Reçoit monsieur BOUAH Alban en son appel ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Met les dépens à sa charge... » ;

Le requérant invoque à l'appui de son pourvoi les deux moyens de cassation tels qu'ils figurent à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de monsieur Mahamadou BERTE, 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 résulte de l'examen du dossier de la procédure que suivant contrat du 05 mai 1998, Cissé Seyhoud consentait à Fadiga Amara, un bail à usage commercial, portant sur un local partie d'un immeuble sis à KOUMASSI ; que par la suite, le preneur cédait le bail à BOUAH Alban qui exploitait dans les lieux une boulangerie moyennant un pas de porte de 5 000 000 de FCFA ; que Cissé Seyhoud ayant manifesté à Fadiga Amara sa volonté de reprendre le local, celui-ci lui adressait un courrier en date du 1^{er} juin 2015, l'informant de la résiliation du bail et de son départ des lieux ; que cependant, il se heurtait au refus de BOUAH Alban qui lui opposait un bail les liant moyennant un loyer mensuel de 120.000 FCFA ; que déniant tout lien contractuel avec celui-ci, Cissé Seyhoud l'attrayait en expulsion devant le Tribunal de commerce d'Abidjan qui, par jugement n°2927 rendu le 30 décembre 2015, ordonnait la mesure sollicitée ; que sur appel de BOUAH Alban, la Cour d'Abidjan rendait l'arrêt objet du présent recours ;

Attendu que par lettre n°0439/2018/GA du Greffier en chef en date du 28 mars 2018, reçue le 11 avril 2018 par Maître Cyprien F. Koffi Hounkanrin, Avocat à la Cour et conseil de Cissé Seyhoud, le recours a été signifié à ce dernier

qui n'y a pas répondu ; que le principe du contradictoire ayant été respecté, il échet pour la Cour de céans de statuer sur le recours ;

Sur le premier moyen tiré de la violation de la loi, notamment des dispositions de l'article 1165 du Code civil

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté l'exception de fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité pour agir de Cissé Seyhoud comme propriétaire de l'immeuble, au motif que le principe de l'effet relatif des contrats interdit au tiers d'attaquer un contrat auquel il n'est pas partie, alors que l'article 1165 du code civil permet qu'un tiers puisse contester un contrat qui lui porte préjudice ; que selon le moyen, le tiers auquel on oppose un contrat de cession en cours de procès, pour justifier une qualité d'agir, est fondé à observer que cette convention est affectée de conditions suspensives et que la partie qui l'invoque ne peut alors brandir sa qualité de cessionnaire non encore acquise ; qu'en statuant comme il l'a fait, l'arrêt querellé a, selon le demandeur, méconnu le principe énoncé au moyen et s'expose donc à la cassation ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 1165 susvisé, « les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121 » ; qu'il en résulte qu'un tiers à un contrat ne peut se voir imposer des obligations qui en découlent ou se voir reconnaître des droits au titre de celui-ci ; qu'en l'espèce, au soutien de son exception, BOUAH Alban invoque un défaut de qualité de propriétaire des lieux litigieux à Cissé Seyhoud, remettant ainsi en cause les termes de la cession conclue par-devant un notaire entre Ouedraogo Salif, cédant, et Cissé Seyhoud, cessionnaire, alors qu'il n'a jamais été partie à cette transaction et ne se prévaut sur les lieux d'aucun droit de nature à évincer celui de Cissé Seyhoud qu'il a, au demeurant, considéré dans ses écritures comme étant le bailleur auquel il affirme avoir toujours payé les loyers ; qu'il s'ensuit que c'est à bon droit que les juges d'appel ont statué comme ils l'ont fait ; qu'il échet par conséquent de rejeter ce premier moyen comme manquant de pertinence ;

Sur le deuxième moyen tiré de la violation des articles 118 et suivants de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu que BOUAH Alban fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir ordonné son expulsion en le considérant comme un occupant sans titre ni droit, au seul motif que la cession passée entre lui et Fadiga Amara n'avait pas été signifiée au bailleur et serait dans ces conditions inopposable à celui-ci au sens des articles 118 et 119 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, alors que, selon le pourvoi, la signification succède à la formalisation de la cession et n'a vocation qu'à en faire la publicité ; qu'à supposer que la cession non signifiée soit

inopposable au bailleur, elle ne demeure pas moins valable entre le cédant et le cessionnaire, lequel dispose dès lors d'un titre créateur d'un droit ; que la cour d'appel, en statuant comme elle l'a fait, a, selon le pourvoi, violé les articles 118 et suivants de l'Acte uniforme précité et exposé l'arrêt déferé à la cassation ;

Attendu cependant que selon l'article 118 de l'Acte uniforme précité : « si le preneur cède le bail et la totalité des éléments permettant l'activité dans les lieux loués la cession s'impose au bailleur, si le preneur cède le bail seul ou avec une partie des éléments permettant l'activité dans les lieux loués la cession est soumise à l'accord du bailleur.

Toute cession du bail doit être portée à la connaissance du bailleur par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire mentionnant :

- l'identité complète du cessionnaire ;
- son adresse ;

Et le cas échéant son numéro d'immatriculation au Registre de commerce et du crédit mobilier. » ;

Que l'article 119 du même Acte uniforme précise que « à défaut de signification ou de notification, dans les conditions de l'article 118 ci-dessus, la cession est inopposable au bailleur » ;

Attendu qu'il résulte de ces dispositions que le preneur ne peut céder son bail sans en avoir informé préalablement et formellement le bailleur, le défaut d'information étant sanctionné, non par la nullité, mais par l'inopposabilité de la cession au bailleur, en ce sens que la cession ne produit aucun effet à l'égard de celui-ci, tout se passant pour lui comme si la cession n'avait jamais existé, même si elle est valable entre les parties ;

Or, attendu qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué, après avoir rappelé les conditions d'opposabilité de la cession découlant de l'article 118 de l'Acte uniforme précité, retient, d'une part, que « l'information du bailleur par le preneur de la cession du bail est formelle et ne peut nullement s'induire de simples déclarations selon lesquelles l'activité du cessionnaire était exploitée au vu et au su du bailleur » et, d'autre part, que « l'appelant n'a pas pu établir de façon indéniable que la sommation interpellative délaissée au bailleur avait porté à sa connaissance la cession de bail dont il a profité dans les conditions requises par les textes susvisés, alors que celui-ci conteste en avoir été informé » ; qu'ainsi, la cour qui retient que la cession du bail passée entre Fadiga A et BOUAH Alban n'était pas opposable à Cissé Seyhoud, faute d'avoir été portée à sa connaissance, n'a pas violé les textes invoqués par le moyen, lequel mérite dès lors d'être rejeté ;

Attendu qu'en définitive, aucun des moyens n'ayant prospéré, il y a lieu de rejeter le pourvoi ;

Sur les dépens

Attendu que BOUAH Alban ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne BOUAH Alban aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier