

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

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

Troisième chambre

Audience publique du 27 juin 2019

Pourvoi : n° 146/2016/PC du 12/07/2016

**Affaire : Nestor KOUASSI KOUADIO
(Conseil : Maître Yéo MASSEKRO, Avocat à la Cour)**

contre

**Société Civile Immobilière Stade 1 et 2 dite SCI
Résidence du Stade
(Conseil : Maître Zakaridia FOFANA, Avocat à la Cour)**

Arrêt N° 204/2019 du 27 juin 2019

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Troisième chambre, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 27 juin 2019 où étaient présents :

Messieurs Djimasna N'DONINGAR,	Président
Fodé KANTE,	Juge
Armand Claude DEMBA,	Juge, Rapporteur
et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier,

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 12 juillet 2016, sous le n°146/2016/PC et formé par Maître Yéo MASSEKRO, Avocat à la Cour, demeurant au Plateau, Immeuble SCIA n°9, face stade Houphouët Boigny, agissant au nom et pour le compte de Nestor KOUASSI KOUADIO, domicilié à Abidjan, BP 1033 Abidjan 22, dans la cause l'opposant à la Société Civile Immobilière Stade 1 et 2, dite SCI Résidence du Stade, ayant son siège social à Abidjan, Plateau, 11 Avenue Joseph Anoma, 01 BP 5490, ayant pour conseil Maître Zakaridia FOFANA, Avocat à la Cour, demeurant Cocody II Plateaux, Vallon I et exerçant au sein de la SCP d'Avocats Conseils Réunis ;

En cassation de l'arrêt n°255/2016, rendu le 1^{er} avril 2016 par la Cour d'appel d'Abidjan (Côte d'Ivoire), dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Déclare monsieur KOUASSI KOUADIO Nestor recevable en son appel relevé le 04 novembre 2014 contre le jugement civil contradictoire n° 674/2013/CIV 1ere A, rendu le 18 avril 2013 par le Tribunal de première instance d'Abidjan Plateau ;

Au fond

L'y dit mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement querellé en toutes ses dispositions ;

Condamne monsieur KOUASSI KOUADIO Nestor aux dépens » ;

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 le Juge Armand Claude DEMBA ;

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 ressort des pièces du dossier de la procédure qu'en avril 1995, la SCI Résidence du Stade donnait à bail à usage professionnel au docteur Nestor KOUASSI KOUADIO, promoteur du Cabinet dentaire AZUR, un appartement dans son immeuble sis à Abidjan-Plateau et ce, pour une période d'une année renouvelable par tacite reconduction ; que courant l'an 2000, elle faisait notifier à tous ses locataires, par exploit d'huissier, un congé par lequel il leur était imparti un délai de six mois à compter de la réception de l'acte pour libérer les lieux en vue de « travaux de rénovation, réaménagement, réhabilitation et mise en conformité devant entraîner une démolition et une reconstruction partielles des lieux loués » ; que suite à cette notification, certains locataires dont Nestor KOUASSI KOUADIO s'opposaient au congé délivré, excipant de ce qu'il était consécutif au refus préalablement opposé par eux à des augmentations des loyers par le propriétaire de l'immeuble ; que finalement, la majorité d'entre eux libéraient les lieux, à l'exception de Nestor KOUASSI KOUADIO qui ne s'en est allé qu'une année après la notification du congé ; qu'estimant que les travaux entamés constituaient une voie de fait à son encontre, Nestor KOUASSI KOUADIO obtenait du juge des référés du Tribunal de Première Instance d'Abidjan une ordonnance les

suspendant, mais cette décision sera infirmée par la Cour d'Abidjan ; que par la suite, une seconde ordonnance de suspension, prononcée cette fois par le Président de la Cour Suprême de Cote d'Ivoire, était rapportée par la Chambre judiciaire de la même Cour qui ordonnait la continuation des travaux, lesquels ne s'achevaient qu'en 2006 ; qu'en février 2007, la SCI Résidence du Stade adressait à ses anciens locataires une lettre d'information, notifiée par exploit d'huissier, par laquelle elle leur rappelait d'exercer leur droit de priorité dans le délai d'un mois ; que cinq ans après cette lettre, Nestor KOUASSI KOUADIO assignait la SCI Résidence du Stade en paiement d'indemnité d'éviction et de dommages-intérêts ; que le 18 avril 2013, le Tribunal de Première Instance d'Abidjan le déboutait de ses demandes ; que sur son appel, la Cour d'Abidjan rendait le 1^{er} avril 2016 l'arrêt confirmatif n°0255/2016 dont pourvoi ;

Sur le premier moyen, tiré de la violation de l'article 127 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général

Attendu qu'il est reproché à la Cour d'appel d'avoir débouté le preneur de ses demandes en paiement d'indemnité d'éviction et de dommages-intérêts, au motif qu'il ne justifie pas que les travaux projetés n'ont pas été réalisés conformément aux raisons indiquées dans le congé, alors, selon le moyen que, d'une part, non seulement aucun plan descriptif des travaux n'accompagnait ledit congé, mais encore et surtout le bailleur avait clairement annoncé le changement de destination des locaux ; que d'autre part, aucune offre de relogement n'a été faite au preneur à la fin des travaux ; qu'en statuant comme il l'a fait, le second juge a donc méconnu l'article 127 *in fine* susvisé et sa décision encourt cassation ;

Mais attendu qu'en application de l'article 127, modifiant l'ancien article 95 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, le bailleur doit verser au preneur une indemnité d'éviction si les locaux qu'il envisage démolir et reconstruire ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s'il n'offre pas au preneur un bail dans les nouveaux locaux ; qu'en l'espèce, il est constant, comme résultant de l'examen des pièces du dossier, que les travaux projetés par la SCI Résidence du Stade n'avaient pas pour but de démolir l'immeuble existant pour reconstruire un nouvel immeuble, ainsi que l'attestent aussi bien une lettre du 09 juillet 2002 adressée par le Ministre de la Construction au bailleur que l'exploit d'huissier du 28 novembre 2000 qui a été notifié au preneur et qui indique nettement que le congé était donné aux locataires en vue d'effectuer « des travaux de rénovation, de réaménagement, de réhabilitation et de mise en conformité » ; que, s'agissant de l'offre de relogement, il est établi qu'après l'achèvement des travaux, la SCI Résidence du Stade a requis les services de maître Benjamin KOUTOUAN ABOKE, huissier de justice, pour faire délivrer à tous les anciens locataires un courrier, daté du 23 février 2007, les invitant à exercer leur droit de priorité ; que de tout ce qui précède, il y a lieu de déclarer ce moyen mal fondé ;

Sur le second moyen, tiré du manque de base légale

Attendu qu'il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir rejeté la sollicitation du preneur tendant à la condamnation du bailleur au paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice né du démarrage des travaux de construction, au motif qu'un arrêt de la Cour Suprême devenu définitif avait rejeté la demande de suspension de ces travaux alors, selon le moyen, que lesdits travaux ont débuté sans validation préalable, au sens de la loi ivoirienne, du congé contesté et en présence du preneur résidant encore dans les lieux ; que cette attitude, constitutive de voies de fait, lui a causé des troubles de jouissance justifiant son recours en justice ; qu'ainsi, en se prononçant comme elle l'a fait, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à son arrêt qu'elle a insuffisamment motivé ; que la cassation est encourue ;

Mais attendu que l'article 10 du Traité de l'OHADA dispose que les Actes uniformes sont directement applicables et obligatoires dans les Etats parties, nonobstant toute disposition contraire de droit interne, antérieure ou postérieure ; que s'il est vrai que la validation du congé était une exigence de la loi ivoirienne n°8-1069 du 13 septembre 1980 réglementant les rapports entre bailleurs et locataires, il ne demeure pas moins vrai que l'Acte uniforme du 17 avril 1997 portant sur le droit commercial général qui s'y est substitué ne prévoit aucune procédure judiciaire de validation du congé ; qu'il s'ensuit que ce moyen n'est pas davantage fondé que le premier et doit être rejeté ;

Attendu qu'il échet en conséquence de rejeter le pourvoi de Nestor KOUASSI KOUADIO ;

Sur les dépens

Attendu que Nestor KOUASSI KOUADIO ayant succombé, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré ;

Rejette le pourvoi de Nestor KOUASSI KOUADIO ;

Le condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier