

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

-----  
**COUR COMMUNE DE JUSTICE  
ET D'ARBITRAGE**

-----  
**Troisième Chambre**

-----  
**Audience publique du 10 octobre 2019**

**Pourvoi : n° 116/2018/PC du 26/04/2018**

**Affaire : Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire  
dite SDTM-CI**

(Conseil : Maître GOFFRI, Avocat à la Cour)

contre

**Société Civile Immobilière Milade et Joséphine dite SCI M&J**

(Conseils : SCPA Abel KASSI KOBON & Associés, Avocats à la Cour)

**Arrêt N° 232/2019 du 10 octobre 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 10 octobre 2019 où étaient présents :

Messieurs Djimasna N'DONINGAR,  
Fodé KANTE,  
Armand Claude DEMBA,

Président  
Juge  
Juge, Rapporteur

et Maître BADO Koessy Alfred,

Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 26 avril 2018, sous le n° 116/2018/PC et formé par Maître GOFFRI, Avocat à la Cour, demeurant au Plateau 17 Boulevard ROUME, 08 BP 203 Abidjan 08, agissant au nom et pour le compte de la Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire, dite SDTM-CI, dont le siège social est à Abidjan-Treichville, dans la cause l'opposant à la Société Civile Immobilière Milade et Joséphine dite SCI M & J dont le siège social est sis à Abidjan, zone 2B, lot n°7, 05 BP 1248 Abidjan 05, ayant pour conseil la SCPA KASSI,

KOBON & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Cocody les II Plateaux, Bd Latrille, résidence « SICOGLI LATRILLE », 06 BP 1774 Abidjan 06 ;

En cassation du jugement n°1432, rendu le 23 octobre 2014 par le tribunal de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« Statuant publiquement, contradictoirement, en premier et dernier ressort ;

Déclare la SCI M&J recevable en son action ;

Constata la non-conciliation des parties ;

L'y dit partiellement fondée ;

Condamne la SDTM-CI à lui payer la somme de 10. 800.000 FCFA (dix millions huit cent mille francs) au titre de l'indemnité d'occupation ;

La déboute du surplus de sa demande... » ;

La requérante invoque à l'appui de son pourvoi le moyen unique de cassation tel qu'il figure 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 de l'analyse du dossier de la procédure que, par acte de vente notarié en date du 26 novembre 2013, la Société Civile Immobilière Milade et Joséphine dite SCI M&J a acquis auprès de la SCI Civinter, un terrain bâti à usage commercial d'une superficie de 1302 M<sup>2</sup>, situé à Treichville ; qu'au moment d'entrer en possession dudit fonds, elle constatait qu'il était occupé par la Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire, dite SDTM-CI ; que celle-ci y exploitait un commerce en vertu d'un contrat de bail conclu le 1<sup>er</sup> juin 1999 avec le nommé Jacques KOFFI et, après son décès, avec ses ayants droit représentés par Konian KOFFI ; qu'estimant que la SDTM-CI occupait les lieux « sans titre ni droit » et ne lui versait aucun loyer, la SCI M&J l'assignait en paiement d'une indemnité d'occupation devant le tribunal de commerce d'Abidjan ; que cette juridiction condamnait, en premier et dernier ressort, la SDTM-CI au paiement de la somme de dix millions huit cent mille (10 800 000) FCFA au titre d'indemnité d'occupation ; que sur pourvoi formé par la SDTM-CI contre ce jugement, et quoique son incompétence ait été soulevée au motif que le contentieux est relatif à l'application d'un Acte uniforme, la Cour suprême de Côte d'Ivoire rendait le 03 mars 2016 l'arrêt de cassation n°195/16, évoquait et, statuant à nouveau, déboutait la SCI M&J de sa demande en

paiement d'une indemnité d'occupation ; que celle-ci formait contre cet arrêt un recours en annulation devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage ; qu'en date du 22 février 2018, la CCJA annulait la décision rendue par la Cour suprême de Côte d'Ivoire par l'Arrêt n°040/2018 ; qu'en application de l'article 52, alinéa 4 du Règlement de procédure de la Cour de céans, la SDTM-CI l'a saisie pour voir casser le jugement n°1432 rendu en premier et dernier ressort le 23 octobre 2014 par le tribunal de commerce d'Abidjan ;

**Sur le moyen unique, tiré de la violation de l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général**

Attendu que, par la première branche du moyen, il est reproché au jugement attaqué d'avoir condamné la SDTM-CI au paiement d'une somme d'argent au titre d'indemnité d'occupation, au motif que « l'acquisition du terrain bâti à usage commercial situé à Treichville (...) par la demanderesse a ainsi retiré à la défenderesse toute base légale à son occupation des lieux en vertu du contrat de bail conclu avec le bailleur initial », alors, selon le moyen, que conformément aux dispositions de l'article 115 de l'Acte uniforme susmentionné, seule la personne qui a la qualité de bailleur peut demander au preneur sa condamnation à lui payer une indemnité d'occupation ; qu'au demeurant, l'acte de vente notarié, sur lequel le tribunal de commerce s'est fondé pour conférer la qualité de propriétaire et non celle de bailleur à la SCI M&J pour justifier la condamnation susdite, ne pouvait être opposé à la SDTM-CI tant dans la forme qu'au fond ;

Que sur la deuxième branche, il est fait grief au jugement querellé d'avoir condamné la SDTM-CI au paiement d'une indemnité d'occupation, alors, selon le moyen, qu'au moment de l'action en paiement diligentée par la SCI M&J, le contrat de bail qui liait la SDTM-CI aux ayants droit de Jacques KOFFI, aujourd'hui représentés par Konian KOFFI, était en cours d'exécution ; qu'ainsi, en statuant comme il l'a fait, le tribunal de commerce a violé le texte susvisé et sa décision encourt cassation ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 115 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, « à l'expiration du bail, le preneur qui, pour une cause autre que celle prévue à l'article 126 ci-après, se maintient dans les lieux contre la volonté du bailleur doit verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer fixé par la durée du bail, sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts » ; que l'article 110 du même Acte uniforme énonce, quant à lui, que « le bail ne prend pas fin par la cession des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail. Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail » ;

Qu'en l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier que suivant acte passé le 26 novembre 2013 par devant Maître CHEICKNA Sylla, notaire à Abidjan, la SCI M&J a acquis auprès de la SCI Civinter, le terrain bâti à usage commercial, objet du présent litige ; que par cette acquisition, authentifiée par un acte notarié qui fait foi jusqu'à preuve du contraire des faits non constatés personnellement par le notaire, la SCI M&J s'est substituée de plein droit dans les droits et obligations de l'ancien bailleur ; que l'exécution du bail devait conséquemment se poursuivre, à son avantage et au détriment des supposés ayants droit de Jacques KOFFI ;

Qu'ainsi, en condamnant la SDTM-CI à payer une indemnité d'occupation à la SCI M&J, son nouveau bailleur, le tribunal du commerce d'Abidjan n'a en rien violé l'article 115 visé au moyen ; que le moyen n'est donc pas fondé et doit être rejeté ;

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

Attendu que la demanderesse au pourvoi ayant succombé, les dépens seront mis à sa charge ;

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi formé par la Société de Distribution de Toutes Marchandises en Côte d'Ivoire, en abrégé SDTM-CI ;

La condamne aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**