

**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 12 mars 2020

Pourvoi : n°161/2019/PC du 24/05/2019

Affaire : Monsieur N'DIAYE Mohamed
(Conseil : Maître ALLEGRA KOUASSI Mathias, Avocat à la Cour)

Contre

Monsieur Ali JAFFAR

Arrêt N° 073/2020 du 12 mars 2020

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (C.C.J.A) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (O.H.A.D.A), Première chambre, a rendu l'Arrêt suivant en son audience publique du 12 mars 2020 où étaient présents :

Messieurs : César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
Birika Jean Claude BONZI,	Juge,
Mahamadou BERTE,	Juge,
et Maître Jean Bosco MONBLE,	Greffier ;

Sur le renvoi fait en application de l'article 15 du Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique, devant la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, de l'affaire N'DIAYE Mohamed, demeurant à Treichville, avenue 8, rue barrée face station Corlay, 05 BP 1684 Abidjan 16, ayant pour conseil Maître ALLEGRA KOUASSI Mathias, Avocat à la Cour, demeurant Abidjan-Plateau, 8 Boulevard Carde, Immeuble Borg, 3^{ème} étage, 04 BP 716 Abidjan 04, contre Ali JAFFAR, demeurant à Treichville, avenue 8 rue 19, par

arrêt n°32/19 du 17 janvier 2019 de la Cour suprême de Côte d'Ivoire saisie du pourvoi formé devant elle le 04 octobre 2013 par Ali JAFFAR,

en cassation du jugement n°2146 rendu le 13 juillet 2016 par le Tribunal de commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par décision contradictoire, en premier et dernier ressort ;

Déclare monsieur ALI JAFFAR recevable en son action ;

L'y dit bien fondé ;

Condamne Monsieur N'DIAYE Mohamed à lui payer la somme de dix millions cinq cent mille francs (10.500.000 F) CFA à titre de loyer échus et impayés d'octobre 2015 à mai 2016 ;

Condamne le défendeur aux dépens de l'instance... » ;

Le requérant 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 César Apollinaire ONDO MVE, Président ;

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, selon le jugement attaqué, que par exploit du 18 mai 2016, ALI JAFFAR a assigné N'DIAYE Mohamed devant le Tribunal de commerce d'Abidjan aux fins d'entendre condamner celui-ci à lui payer la somme de 10.500.000 de FCFA à titre de loyers échus et impayés ; qu'au soutien de cette demande, il a exposé que courant août 2012, il a donné en location à N'DIAYE Mohamed, pour les besoins de son commerce, un local sis à Abidjan Treichville, avenue 08, rue 19, moyennant un loyer mensuel de 1.500.000 FCFA ; que depuis octobre 2015, le preneur n'a plus payé ses loyers et a accumulé des arriérés d'un montant de 10.500.000 FCFA ; que le défendeur, assigné à sa personne, n'a ni comparu ni déposé de mémoire ; que vidant sa saisine, le tribunal a rendu le jugement objet du présent pourvoi en cassation ;

Attendu que par actes n°2128 et n°2137 du 24 décembre 2019, le Greffier en chef a avisé les parties de la réception par la Cour du présent dossier ; qu'il y a lieu d'examiner la cause en l'état des plaidoiries ;

Sur le moyen unique de cassation tiré du défaut de base légale résultant de l'absence, insuffisance, obscurité ou contrariété de motifs

Attendu qu'il est reproché au jugement attaqué d'avoir, pour condamner le requérant sur le fondement des articles 112 alinéa 2 et 133 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, énoncé qu'il « ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la jouissance des lieux loués ; En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le preneur a manqué à son obligation de paiement du loyer... » ; que selon le requérant, « cette motivation du tribunal procède d'une méconnaissance grave des faits, et des pièces déposées par monsieur Ali JAFFAR lui-même » ; que de même, le tribunal ne cite aucune pièce attestant l'existence d'un contrat de bail entre les parties, un tel contrat n'ayant pas existé ; que le seul contrat signé par le requérant a lié celui-ci aux consorts Camara Moussa, gérant de la société Ets MKN ; qu'en statuant comme il l'a fait alors que le demandeur n'est pas locataire de Ali JAFFAR, le tribunal a fait manquer à son jugement toute base légale et exposé celui-ci à la cassation ;

Mais attendu qu'il est acquis au dossier que Ali JAFFAR est bénéficiaire d'un bail à usage professionnel conclu avec VAZOU MANA CAMARA et CAMARA MOUSSA portant sur quatre magasins sis à Abidjan Treichville ; que ce bail signé en 2007 comportait une clause expresse autorisant le preneur à sous-louer les locaux à des tiers ; que c'est en vertu de cette stipulation qu'Ali JAFFAR a sous-loué ces magasins à N'DIAYE Mohamed pour les besoins de ses activités professionnelles et ce dernier lui a régulièrement versé des loyers ; qu'il y a donc incontestablement un contrat de bail commercial entre les parties ;

Attendu que dès lors, en énonçant que « *L'article 112 alinéa 1 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général dispose que : « 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. » ; En outre, l'article 133 alinéa 1 du même Acte uniforme précise que : « le preneur et le bailleur sont tenus chacun en ce qui le concerne au respect de chacune des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation » ; Il ressort de ces dispositions que le contrat de bail est un contrat synallagmatique qui impose aux parties des obligations réciproques et interdépendantes, consistant essentiellement pour le locataire au paiement du loyer, contrepartie de la*

jouissance des lieux loués ; En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que le preneur a manqué à son obligation de paiement du loyer mensuel d'un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) CFA de sorte qu'il reste devoir au demandeur, la somme de 10.500.000 F CFA représentant 07 mois de loyers échus et impayés allant d'octobre 2015 à mai 2016 ; Dans ces conditions, il y a lieu de dire monsieur ALI JAFFAR bien fondé en sa demande et de condamner monsieur N'DIAYE Mohamed à lui payer la somme de dix millions cinq cent mille francs (10.500.000 F) CFA à titre de loyers échus et impayés d'octobre 2015 à mai 2016 à raison d'un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) CFA le loyer mensuel », le tribunal n'a pas commis les griefs allégués au moyen ; que celui-ci n'étant pas prospère, le pourvoi qu'il sous-tend sera rejeté comme mal fondé ;

Sur les dépens

Attendu que le requérant succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Rejette le pourvoi ;

Condamne le demandeur aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier