

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

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

-----  
**Première Chambre**  
-----

**Audience publique du 09 avril 2020**

**Pourvoi : n° 226/2019/PC du 21/08/2019**

**Affaire : La Société Civile Immobilière, Bitar immobilière de Gestion –  
dite SCI B.I.G-CI**

(Conseil : Maître YAO Emmanuel, Avocat à la Cour)

**contre**

**La société NEW PRIMO COMPANY**

(Conseil : Maître TOURE Marame, Avocat à la Cour)

**Arrêt N° 087/2020 du 09 avril 2020**

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA), Première Chambre, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 09 avril 2020 où étaient présents :

Messieurs César Appolinaire ONDON MVE,	Président
Birika Jean Claude BONZI,	Juge
Armand Claude DEMBA,	Juge, rapporteur

et Maître Jean Bosco MONBLE Greffier ;

Sur le pourvoi enregistré au greffe de la Cour de céans le 21 aout 2019, sous le n°226/2019/PC et formé par Maître YAO Emmanuel, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan - Cocody Corniche, Rue du Lycée Technique, Immeuble NOURA, 01 BP 6714 Abidjan 01, agissant au nom et pour le compte de la Société Civile Immobilière, Bitar immobilière de Gestion – CI, dite SCI B.I.G-CI, ayant son siège à Abidjan–Plateau, Avenue du Général de GAULLE, Rue MONTIGNY, 01 BP 200 Abidjan 01, dans la cause l'opposant à la société NEW PRIMO COMPANY, ayant pour conseil Maître TOURE Marame, Avocat à la Cour, demeurant plateau 10, Rue de commerce, Immeuble l'Amiral,

en cassation de l'arrêt n°30/2019 rendu le 16 mai 2019 par la Cour d'appel de Commerce d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Vu l'arrêt contradictoire avant dire droit RG N30/2019 du 04 avril 2019 rendu par la Cour d'appel de Commerce de céans ;

Dit la société NEW PRIMO COMPANY partiellement fondée en son appel ;

Infirme le jugement querellé en ce qu'il a ordonné l'expulsion de la société NEW PRIMO COMPANY de la villa de trois pièces, bâties sur une parcelle de terrain d'une superficie de 885 m<sup>2</sup> sise à Abidjan Marcory Zone 4, objet du titre foncier n°118.207 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens que de tout occupant de son chef ;

Statuant à nouveau sur ce point ;

Dit que les parties ont, le 1<sup>er</sup> janvier 2018, conclu un nouveau contrat de bail à durée indéterminée au terme du précédent contrat de bail à durée déterminée ayant existé entre elles ;

Déclare la SCI BIG- CI mal fondée en sa demande tendant à voir ordonner l'expulsion de la société NEW PRIMO COMPANY ;

L'en déboute ;

Confirme le jugement querellé pour le surplus ;

Condamne la SCI BIG- CI aux dépens... » ;

La requérante 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, selon l'arrêt attaqué, qu'en date du 23 décembre 2011, la SCI BIG- CI donnait en location pour trois ans à la société NEW PRIMO COMPANY une villa basse de trois pièces sise à Abidjan – Marcory ; qu'à la suite d'un différend

relatif au renouvellement dudit bail, la SCI BIG-CI saisissait le Tribunal de commerce d'Abidjan qui constatait la déchéance du droit au renouvellement au bail de la société NEW PRIMO COMPANY et ordonnait son expulsion ; que saisie par la société NEW PRIMO COMPANY, la Cour d'appel de Commerce d'Abidjan rendait l'arrêt infirmatif objet du présent pourvoi ;

**Sur le premier moyen, tiré de la violation des dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général**

Vu l'article 28 bis, 1<sup>er</sup> tiret, du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu qu'il est reproché à l'arrêt attaqué la violation du texte visé au moyen, en ce que, pour infirmer le jugement querellé, la cour a soutenu que « le bailleur a volontairement accepté le paiement de plusieurs mois de loyers d'avance correspondant à une période excédant le terme du contrat conclu entre les parties » alors, selon le moyen, que l'article évoqué étant d'ordre public, est déchu de son droit au renouvellement du bail, le preneur qui n'en fait pas la demande avant le délai de trois mois ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a exposé son arrêt à la cassation ;

Attendu, en effet, que selon l'article 124 visé au moyen, « dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 peut demander le renouvellement de celui-ci, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effectuée par le destinataire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail ; le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail... » ;

Attendu qu'en l'espèce, la société NEW PRIMO COMPANY a bénéficié auprès de la SCI BIG-CI d'un contrat de bail d'une durée de 3 ans dont l'expiration était prévue au 31 décembre 2017 ; que trois mois avant l'arrivée du terme de ce contrat, la preneuse n'a pas sollicité le renouvellement du bail dans les formes prévues à l'article 124 de l'Acte uniforme sus indiqué ; qu'elle ne peut donc prétendre à un renouvellement par tacite reconduction sous le prétexte qu'elle a payé plusieurs mois de loyers d'avance ; qu'elle est dès lors déchu de son droit au renouvellement ; qu'ainsi, en infirmant les termes du jugement du Tribunal de commerce d'Abidjan qui constatait cette déchéance, la Cour d'appel de commerce d'Abidjan a violé le texte visé au moyen et fait encourir la cassation à sa décision de ce seul chef ; qu'il échet, pour la Cour de céans, de casser l'arrêt attaqué et d'évoquer l'affaire sur le fond, conformément aux dispositions de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens ;

**Sur l'évocation**

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier de la procédure qu'en date du 23 décembre 2011, la SCI BIG- CI donnait en location pour trois ans à la société NEW PRIMO COMPANY une villa basse de trois pièces sise à Abidjan – Marcory ; que ce premier bail ayant expiré le 31 décembre 2014, un second était conclu pour la même durée le 1<sup>er</sup> janvier 2015 ; que par exploit du 07 juin 2018, la SCI BIG- CI notifiait à la société NEW PRIMO COMPANY la déchéance de son droit au renouvellement du bail, au motif que celle-ci ne l'avait « pas fait au plus tard le 30 septembre 2017 », ce que contestait la société preneuse ; que la SCI BIG-CI saisissait le Tribunal de Commerce d'Abidjan pour constater la déchéance du droit au renouvellement au bail de la société NEW PRIMO COMPANY et ordonner son expulsion ; que vidant sa saisine, ce tribunal rendait le jugement n°RG 3351/2018 du 19 décembre 2018 dont dispositif :

« Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut de mise en demeure préalable ;

Déclare recevable l'action principale de la SCI BIG-CI, ainsi que la demande reconventionnelle de la société NEW PRIMO COMPANY ;

Dit la SCI BIG- CI bien fondée en sa demande ;

Constate que le contrat de bail à durée déterminée liant les parties a expiré depuis le 31 décembre 2017 ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de la société NEW PRIMO COMPANY de la villa de trois pièces, bâtie sur une parcelle de terrain d'une superficie de 885 m<sup>2</sup> sise à Abidjan, Marcory zone 4, objet du titre foncier n°118.207 de la circonscription foncière et des hypothèques de Bingerville qu'elle occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef ;

Déclare la Société NEW PRIMO COMPANY mal fondée en sa demande reconventionnelle ;

L'en déboute ;

Ordonne l'exécution provisoire...

Condamne la Société NEW PRIMO COMPANY aux dépens... » ;

Attendu que, par acte du 21 décembre 2018, la société NEW PRIMO COMPANY interjetait appel dudit jugement et demandait d'infirmier celui-ci aux motifs, d'une part, qu'aucune mise en demeure préalable ne lui avait été signifiée tel que l'exige l'article 133 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général et, d'autre part, que le bail a été reconduit de façon tacite jusqu'en 2023, par les paiements intervenus et l'acceptation de loyers payés d'avance ;

Attendu qu'en réplique, la SCI BIG- CI concluait plutôt à la confirmation du jugement ; qu'elle faisait valoir qu'à l'échéance d'un premier contrat de bail à durée déterminée formalisé le 23 décembre 2011, ce contrat avait fait l'objet d'un renouvellement écrit pour une autre période de trois années, qui a commencé à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et est arrivé à expiration le 31 décembre 2017 ; que cependant, jusqu'au 30 septembre 2017, la société NEW PRIMO COMPANY ne

lui avait pas demandé le renouvellement dudit bail ainsi que le recommande l'article 124 de l'Acte uniforme précité ; que c'est donc à bon droit que le tribunal l'a déchu de son droit au renouvellement du bail ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux pour lesquels l'arrêt attaqué a été cassé, liés au caractère d'ordre public des dispositions de l'article 124 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, il y a lieu pour la Cour de céans de confirmer le jugement querellé en tous ses points ;

### **Sur les dépens**

Attendu qu'il échet de mettre les dépens à la charge de la société NEW PRIMO COMPANY qui succombe ;

### **PAR CES MOTIFS :**

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse l'arrêt n°30/2019 rendu le 16 mai 2019 par la Cour d'appel de Commerce d'Abidjan ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Confirme le jugement RG n°3351/2018, rendu le 19 décembre 2018 par le Tribunal de Commerce d'Abidjan ;

Condamne la société NEW PRIMO COMPANY aux dépens.

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

**Le Président**

**Le Greffier**