

**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 14 mai 2020

Pourvoi : n°188/2019/PC du 25/06/2019

Affaire : Monsieur COFFIE Thierry François Adjéi
(Conseils : SCPA SORO, BAKO & Associés, Avocats à la Cour)

Contre

Monsieur MROUE Ali
(Conseil : Maître Agnès OUANGUI, Avocat à la Cour)

Arrêt n° 164/2020 du 14 mai 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, présidée par Monsieur César Apollinaire ONDO MVE et assisté de Maître Jean Bosco MONBLE, Greffier a rendu en son audience publique du 14 mai 2020, l'Arrêt dont la teneur suit, après délibération du collège de juges composé de :

Messieurs	César Apollinaire ONDO MVE,	Président, rapporteur
	Fode KANTE,	Juge
Madame	Esther Ngo MOUNTGUI IKOUE,	Juge

Sur le recours enregistré sous le n°188/2019/PC du 25 juin 2019 et formé par la SCPA SORO-BAKO & Associés, Avocats à la Cour, demeurant à Abidjan, Cocody II Plateaux, Rue des Jardins, Villa 2160, Sainte Cécile, 28 BP 1319 Abidjan 28, Côte d'Ivoire, agissant au nom et pour le compte de COFFIE Thierry François Adjéi, domicilié à Cocody II Plateaux, 17 BP 359 Abidjan 17, dans la cause qui l'oppose à MROUE Ali, demeurant à Abidjan, Treichville, Immeuble MROUE, 05 BP 05 Abidjan 05, ayant pour conseil Maître Agnès OUANGUI, Avocat à la Cour, demeurant à Abidjan, Immeuble NOURA, Bâtiment A, Mezzanine et 1^{er} étage, route Lycée Technique, 01 BP 1306 Abidjan 01,

En cassation l'arrêt n°122/Com du 21 décembre 2018 rendu par la Cour d'appel d'Abidjan et dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS :

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

En la forme :

Reçoit COFFIE François Adjéi en son appel ;

Au fond :

L'y dit mal fondé et l'en déboute ;

Confirme en toutes ses dispositions, l'ordonnance attaquée ;

Le condamne aux dépens... » ;

Le requérant invoque à l'appui de son recours 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 qu'il résulte de l'arrêt attaqué que, faisant grief à COFFIE Thierry François Adjéi, auquel il est lié par un bail à usage professionnel, de sous-louer les locaux y afférents, en violation de l'article 121 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général qui l'interdit sauf stipulation contractuelle contraire, MROUE Ali saisissait la juridiction des référés du Tribunal de Commerce d'Abidjan et obtenait d'elle l'ordonnance de référé n°363/18 rendue le 27 janvier 2017, laquelle prononçait la résiliation dudit bail et l'expulsion conséquente du preneur et des occupants de son chef ; que sur appel de COFFIE Thierry François Adjéi, la Cour d'Abidjan rendait l'arrêt objet du présent pourvoi ;

Sur la violation, relevée d'office par la Cour, des articles 133 et 134 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial

Vu l'article 28 bis, 1^{er} tiret, du Règlement de procédure de la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage de l'OHADA ;

Attendu que selon l'article 133 de l'Acte uniforme susvisé, « la juridiction compétente statuant à bref délai est saisie aux fins de résiliation du bail et

d'expulsion, le cas échéant, du preneur et de tout occupant de son chef. » et, même si « Le contrat de bail peut prévoir une clause résolutoire de plein droit », « La juridiction compétente statuant à bref délai constate la résiliation du bail et prononce, le cas échéant, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, en cas d'inexécution d'une clause ou d'une condition du bail... » ;

Attendu qu'il en résulte que le tribunal, à même de prendre, par jugement, des décisions définitives sur le fond du différend opposant les parties et statuant à bref délai au sens du Code de procédure civile, est la juridiction compétente en matière de résiliation d'un bail à usage professionnel ;

Que ne pouvant prescrire que des mesures conservatoires ou provisoires, et non celles définitives à l'instar de la résiliation d'un contrat ou de l'expulsion de locataire, la juridiction des référés est incompétente pour connaître d'une telle action ; qu'il en va notamment ainsi parce que son fonctionnement n'intègre pas le délai de comparution devant les juridictions du fond, auquel déroge précisément le bref délai évoqué par l'article 133 de l'Acte uniforme précité ;

Qu'il suit de là qu'en confirmant l'ordonnance attaquée, sans relever, ainsi qu'ils en avaient l'obligation, l'incompétence de l'auteur de ladite décision, nonobstant le caractère d'ordre public des règles de la compétence d'attribution et fait que l'article 133 susvisé porte, selon l'article 134 du même Acte uniforme, des dispositions d'ordre public, les juges d'appel ont violé la loi ;

Que dès lors, il échet pour la Cour de céans de relever d'office cette violation de la loi qui suffit à la cassation de l'arrêt déféré, et d'évoquer l'affaire sur le fond en application de l'article 14 alinéa 5 du Traité de l'OHADA ;

Sur l'évocation

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que, par acte notarié du 14 janvier 2015 et 01 avril 2016, MROUE Ali achetait le terrain urbain sis à Abidjan Marcory Zone 4C, objet du titre foncier n°14.631 de la circonscription foncière de Bingerville-Marcory, auprès des ayants-droits de feu EGN Y LAVRY VITAL Antoine et notifiait ladite vente au locataire des lieux, COFFIE Thierry Adjéi, par exploit du 28 novembre 2014, lui demandant d'honorer désormais ses obligations locatives entre ses mains ; qu'estimant que COFFIE sous louait ledit immeuble à Mohamed DARWICHE et KHODOR Salami, ainsi qu'au propriétaire du piano bar « l'Avenue », en violation de l'article 121 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, MROUE Ali l'a mis en demeure de mettre fin à ces sous-locations par exploit d'huissier du 27 octobre 2017 ; que cet acte n'ayant pas atteint son but, Mohamed DARWICHE, KHODOR Salami et le propriétaire du piano bar « l'Avenue » étant toujours sur les lieux, un mois après, MROUE Ali,

par acte du 22 janvier 2018, assignait COFFIE Thierry François Adjéi devant le juge des référés du Tribunal de commerce d'Abidjan qui rendait l'ordonnance n°363/2018 du 27 février 2018 dont le dispositif est le suivant :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière des référés et en premier ressort,

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence,

Recevons monsieur MROUE Ali en sa demande ;

L'y disons bien fondé ;

Prononçons la résiliation du contrat de bail le liant à monsieur COFFIE ADJEI THIERRY et l'expulsion de celui-ci de la parcelle de terrain bâtie sise à Abidjan Marcory Zone 4C, objet du titre foncier n°14.631 de la circonscription foncière de Bingerville Marcory qu'il occupe, tant de sa personne, de ses biens, que de tout occupant de son chef (...) » ;

Attendu que par acte du 08 mars 2017, COFFIE Thierry François Adjéi a relevé appel de ladite décision ; qu'il expose qu'il était locataire d'un terrain nu sis à Marcory Zone 4 C lot n°390 J d'une superficie de 603 mètres carrés, objet du titre foncier n°14.631 appartenant à feu EGN Y LAVRY VITAL Antoine, sur lequel il a fait d'importants investissements pour y créer un fonds de commerce comprenant plusieurs activités commerciales ; que compte tenu de l'ampleur des investissements réalisés, il a émis le vœu, au cas où le propriétaire avait l'intention de vendre ce bien, de se porter acquéreur ; que ce projet n'a pu voir le jour, EGN Y LAVRY VITAL Antoine étant décédé précocement ; qu'ayant fait part de son intention d'acheter aux ayants-droit du défunt propriétaire, ceux-ci ont fini par vendre l'immeuble à MROUE Ali au prix de 350 000 000 FCFA, alors qu'il avait accepté l'offre de 250 000 000 FCFA qui lui avait été faite par ces ayants-droit ; que c'est le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente qui lui a adressé un courrier l'informant que ce bien avait été retiré de la liste des biens à vendre ; que c'est dans ce contexte que les ayants-droit de EGN Y LAVRY VITAL Antoine lui ont servi des sommations qui ont confirmé qu'il respectait les conditions du bail et qu'il exploitait l'immeuble lui-même ; que plus tard, il a été informé que MROUE Ali avait servi à ses partenaires des sommations pour vérifier s'il était le véritable occupant des lieux et que dans ces différents actes, MROUE Ali s'était présenté comme étant le nouveau propriétaire ; qu'il estime par conséquent que c'est à tort que le premier juge a résilié le bail et ordonné son expulsion, raison pour laquelle il demande l'infirmité de l'ordonnance attaquée ;

Attendu qu'en réplique, le défendeur conclut au rejet de l'appel comme non fondé ; que selon le défendeur, le premier juge a fait une juste application des dispositions légales, notamment de l'article 121 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, dès lors qu'il a constaté que le preneur sous-louait à des tiers son immeuble en l'absence d'une stipulation contractuelle le lui autorisant ; que la décision attaquée mérite donc confirmation en toutes ses dispositions ;

Mais attendu que pour les mêmes motifs que ceux justifiant la cassation de l'arrêt déféré, il y a lieu d'infirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, de déclarer incompétente la juridiction des référés et, en conséquence, de renvoyer les parties à mieux se pourvoir ;

Sur les dépens

Attendu que le défendeur succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse et annule l'arrêt attaqué ;

Evoquant et statuant sur le fond :

Infirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Déclare la juridiction des référés incompétente ;

Renvoie en conséquence les parties à mieux se pourvoir ;

Condamne le défendeur aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier