

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

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

Deuxième chambre

Audience publique du 25 juin 2020

Pourvoi : n°190/2019/PC du 26/06/2019

Affaire : HIEN Jean Baptiste

(Conseil : Maître Salé THIREAUD, Avocat à la Cour)

Contre

- **KOUAKOUN'GORAN Venceslas**
- **KOUAKOU KOUAME Mathurin**
- **CODO KOUAME Jean-Baptiste**
- **KOUAKOU ADJOUA Elisabeth**

. (Conseils : SCPA SORO-SITIONON et Associés, Avocats à la Cour)

Arrêt N° 213/2020 du 25 juin 2020

La Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA), de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du droit des affaires (OHADA), Deuxième chambre, a rendu l'arrêt suivant en son audience publique du 25 juin 2020 où étaient présents :

Monsieur Djimasna N'DONINGAR,	Président
Madame Afiwa-Kindéna HOHOUETO,	Juge
Messieurs Arsène Jean Bruno MINIME,	Juge
Mariano Esono NCOGO EWORO,	Juge, Rapporteur
Mounetaga DIOUF,	Juge
Et Maître BADO Koessy Alfred,	Greffier ;

Sur le recours enregistré au greffe de la Cour de céans le 26 juin 2019 sous le numéro 190/2019/PC et formé par Maître Salé TIÉREAUD, Avocat à la Cour, demeurant à Bouaké, Immeubles Jumelés, derrière Hôtel Jean Mermoz, entrée Station Oil Libya, Route d'Abidjan, Nimbo-01, BP 1559 Bouaké, agissant au nom et pour le compte de Monsieur HIEN Jean Baptiste, chef d'entreprise, demeurant à Yamoussoukro, dans la cause qui l'oppose aux sieurs KOUAKOU N'GORAN Venceslas, électricien réseau, demeurant à Yamoussoukro, KOUAKOU KOUAME Mathurin, demeurant à Yamoussoukro, CODO KOUAME Jean-Baptiste, agent du Trésor, demeurant à Yamoussoukro et à KOUAKOU ADJOUA Elisabeth, pâtissière, demeurant à Yamoussoukro, tous ayants droit de feu KOUAME Kouakou Joseph, ayant pour conseils la SCPA SORO-SITIONON et Associés, sis à Abidjan, Commune de Cocody, 2 Plateaux, 7ème Tranche, Résidence B.Y.D.N, 1^{er} étage, appartement A4, 04 BP 2883, Abidjan 04,

en cassation de l'arrêt confirmatif n°93/civ1/18 rendu le 19 décembre 2018 par la Cour d'appel de Bouaké, Côte d'Ivoire, et dont le dispositif est le suivant :

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

En la forme

Déclare HIEN Jean-Baptiste recevable en son appel ;

Au fond

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Confirme le Jugement attaqué par substitution de motifs ;

Condamne HIEN Jean Baptiste au dépens ; » ;

Le requérant invoque à l'appui de son recours un moyen unique de cassation tel qu'il figure à la requête annexée au présent arrêt ;

Sur le rapport de Monsieur Mariano Esono NCOGO EWORO, Juge ;

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 résulte de l'arrêt attaqué que feu KOUAKOU Kouamé Joseph avait conclu en 2012 avec le sieur HIEN Jean Baptiste un bail à usage professionnel portant sur son immeuble sis au lot n°1516, îlot 111, de la ville de Yamoussoukro, quartier Dioulabougou ; que par la suite, le sieur HIEN Jean Baptiste avait entrepris des travaux à hauteur de 28.428.545FCFA pour rendre

l'immeuble convenable aux besoins de son activité commerciale ; que le 07 octobre 2016, le bailleur, qui souhaitait reconstruire les locaux aux fins d'habitation, servait un congé de six mois au requérant ; qu'après le décès de feu KOUAME Kouakou, ses légitimes héritiers, défendeurs au présent pourvoi, avaient entrepris de faire valider ledit congé et avaient en même temps sollicité l'expulsion du requérant et de tous occupants de son chef de leur immeuble ; que saisie de cette action en expulsion, la Section du Tribunal de Toumodi rendait le jugement n°200 du 16 mai 2018 ; que sur appel du sieur HIEN Jean Baptiste, la Cour d'appel de Bouaké a rendu l'arrêt confirmatif objet du présent recours ;

Sur le moyen unique tiré de la violation de la loi pris en sa seconde branche

Attendu que le requérant fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 127, 2°, alinéa 2, de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, en ce qu'il a rejeté sa demande d'indemnité d'éviction alors que, selon le texte sus visé, si les locaux construits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur doit verser au preneur l'indemnité d'éviction ;

Attendu qu'il résulte de l'ensemble des dispositions de l'article 127 sus visé qu'en cas refus de renouvellement du bail par le bailleur, l'indemnité d'éviction est due lorsque les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail ; qu'en l'espèce, les anciens locaux à usage commercial, reconstruits en locaux à usage d'habitation, ont une destination différente de celle à laquelle le preneur les destinait ; qu'en jugeant que l'indemnité d'éviction n'est pas due par le bailleur qui peut s'opposer au renouvellement du bail si ce dernier envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de les reconstruire, sans tenir compte du fait que les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, la Cour d'appel a violé le texte sus visé ; qu'il échet, dès lors, de casser partiellement l'arrêt querellé en ce qu'il a débouté le sieur HIEN de sa demande d'indemnité d'éviction et d'évoquer ;

Sur l'évocation ;

Attendu que par exploit en date du 13 septembre 2018, le sieur HIEN Jean Baptiste a relevé appel du Jugement n°200 du 16 mai 2018 de la Section de Tribunal de Toumodi dont le dispositif est ainsi conçu :

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

Déclare les demandeurs recevables en leur action et le défendeur en ses demandes reconventionnelles ;

Dit le défendeur mal fondé ;

L'en déboute ;

Dit les demandeurs bien fondés ;

Valide le congé en date du 07 octobre 2016 ;

Ordonne l'expulsion du défendeur des lieux occupés tant de sa personne, de ses biens que de tous occupants de son chef ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne le défendeur aux dépens. »

Sur l'indemnité d'éviction

Attendu qu'au soutien de son appel, le sieur HIEN Jean Baptiste demande l'infirmité du jugement entrepris qui l'a débouté de ses demandes reconventionnelles, notamment celle de 150 000 000 FCFA relative à l'indemnité d'éviction alors que celle-ci est due en raison du fait que l'immeuble reconstruit par le bailleur a une destination différente de celle des locaux objet du bail ;

Attendu que dans leur mémoire en réponse déposé au greffe de la Cour de céans le 22 mai 2020, les défendeurs ont fait valoir que la demande du sieur HIEN est mal fondée dans la mesure où la reprise d'un immeuble en vue de le reconstruire est un motif légitime de non-renouvellement du bail ;

Attendu que pour les mêmes motifs que ceux développés lors de l'examen de la seconde branche moyen de cassation, tiré de la violation de l'article 127, 2°), alinéa 2 de l'Acte uniforme portant sur le droit commercial général, il y a lieu, pour la Cour de céans, d'infirmer partiellement le jugement n° 200 du 16 mai 2018 de la Section de Tribunal de Toumodi en ce qu'il débouté le sieur HIEN de sa demande de paiement de l'indemnité d'éviction ; qu'il échet dès lors de déclarer l'indemnité d'éviction due ;

Attendu qu'il résulte de l'article 126 de l'Acte uniforme sus visé que le montant de l'indemnité d'éviction est fixé d'accord parties et qu'à défaut d'accord, celui-ci est fixé par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le

preneur, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement ;

Attendu que le sieur HIEN n'a versé au dossier aucun élément permettant à la Cour de calculer le montant de l'indemnité, qu'il échet de le fixer forfaitairement à la somme de 10.000.000 FCFA.

Sur les dépens

Attendu que les sieurs KOUAKOU N'GORAN Venceslas, KOUAKOU KOUAME Mathurin, CODO KOUAME Jean-Baptiste et la dame KOUAKOU ADJOUA Elisabeth, tous héritiers légitimes de feu KOUAME KOUAKOU Joseph ont succombé ; qu'il échet de les condamner aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, après en avoir délibéré,

Casse partiellement l'Arrêt n°93/CIV1/18 du 19 décembre 2018 rendu par la Cour d'Appel de Bouaké, en ce qu'il a déclaré la demande d'indemnité d'éviction du sieur HIEN Jean Baptiste mal fondée ;

Evoquant et statuant sur le fond ;

Infirme partiellement le Jugement n°200 du 16 mai 2018 de la Section du Tribunal de Toumodi, en ce qu'il a déclaré le sieur HIEN Jean-Baptiste mal fondé en sa demande d'indemnité d'éviction ;

Déclare l'indemnité d'éviction due ;

Fixe son montant à la somme de 10.000.000 FCFA ;

Condamne KOUAKOU N'GORAN Venceslas, KOUAKOU KOUAME Mathurin, CODO KOUAME Jean-Baptiste et la dame KOUAKOU ADJOUA Elisabeth à payer ladite somme au sieur HIEN Jean Baptiste ;

Les condamne aux dépens.

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

Le Président

Le Greffier